

UCHWAŁA NR XXXVIII/ /2021
RADY MIASTA ZAMOŚĆ

z dnia 29 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.), art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXIV/381/2020 Rady Miasta Zamość z dnia 28 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość", na wniosek Prezydenta Miasta Zamość, Rada Miasta Zamość uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość", zwaną dalej "Studium".

§ 2. "Studium" dotyczy obszaru, dla którego zgodnie z uchwałą Nr XXIV/381/2020 Rady Miasta Zamość z dnia 28 września 2020 r. przystąpiono do jego sporządzenia, w granicach określonych na załączniku do tej uchwały.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - ujednolicona część tekstowa Studium z wyróżnieniem aktualizacji wprowadzonych niniejszą zmianą;
- 2) załącznik nr 2 - ujednolicona część graficzna Studium pn. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość - Synteza ustaleń Studium”, rysunek w skali 1:10000;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Zamość o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

DYREKTOR WYDZIAŁU
mgr inż. Joanna Rączka

ADWOKAT
Włodzisław Ręby - Makryniakiewicz

Zarząd Miasta Zamościa

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ZAMOŚCIA**

**KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO
USTALENIA STUDIUM**

/Projekt/



Załącznik do uchwały Rady Miasta Zamościa
nr XV/232/99 z dnia. 20 grudnia 1999 r.

Zamość, październik 1999

Część tekstowa I zmiany studium

Załącznik nr 1 do UCHWAŁY NR XXVIII/136/04

Rady Miejskiej w Zamościu

z dnia 29 grudnia 2004 r.

w sprawie I zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość

Część tekstowa II zmiany studium

Załącznik nr 1 do UCHWAŁY NR XVII/144/08 Rady

Miejskiej w Zamościu

z dnia 28 stycznia 2008 r.

w sprawie II zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość

Część tekstowa III zmiany studium

Załącznik nr 1 do UCHWAŁY NR XXXVI/463/2017

Rady Miasta Zamość

z dnia 28 grudnia 2017 r.

w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość

Część tekstowa IV zmiany studium

Załącznik nr 1 do UCHWAŁY NR XV/262./2019 Rady

Miasta Zamość

z dnia 25 listopada 2019 r.

w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość

Część tekstowa V zmiany studium

Załącznik nr 1 do UCHWAŁY NR .../.../...

Rady Miasta Zamość

z dnia 2021 r.

w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość

Zmiany w tekście Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość wprowadzone na podstawie uchwały Nr XXIV/381/2020 Rady Miasta Zamość z dnia 28 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość" zaznaczone są kolorem niebieskim.

UCHWAŁA RADY MIASTA ZAMOŚĆ O I, II, III, IV i V ZMIANIE STUDIUM	str. 2
SPORZĄDZAJĄCY I AUTORZY STUDIUM	str. 6
WSTĘP – ZAKRES I ZMIANY STUDIUM	str. 7
ZAKRES II ZMIANY STUDIUM	str. 7
ZAKRES III ZMIANY STUDIUM	str. 8
ZAKRES IV ZMIANY STUDIUM	str. 8a
ZAKRES V ZMIANY STUDIUM	str. 8a
Rozdział 1 : WPROWADZENIE	
1.1. Cele studium	str. 9
1.2. Wytyczne z opracowań wyższego rzędu	str. 10
1.3. Zawartość studium	str. 14
1.4. Tok prac planistycznych	str. 16
1.5. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń zmiany studium	str. 17
Rozdział 2. CELE ROZWOJU	
2.1. Cele przyjęte w strategii rozwoju miasta	str. 21b
2.1.1. Misja i generalny cel rozwoju	str. 21b
2.1.2. Główne cele rozwoju	str. 22
2.2. Uwarunkowania realizacyjne celów	
2.2.1. Uwarunkowania sprzyjające realizacji celów	str. 23
2.2.2. Uwarunkowania ograniczające realizację celów	str. 23
2.3. Zasady realizacji celów zagospodarowania przestrzennego	str. 24
2.4. Zasady równoważenia rozwoju	str. 24
2.5. Zasady wprowadzania jakościowych zmian w strukturze przestrzennej	str. 25
2.6. Strategia Rozwoju Miasta Zamość do roku 2020 (Misja i Cele)	str. 25
Rozdział 3.1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU	str. 26
Rozdział 3.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY	str. 28
Rozdział 3.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	str. 29
3.3.1. Rzeźba terenu (morfologia)	str. 29
3.3.2. Budowa geologiczna, gleby i warunki geotechniczne	str. 30
3.3.3. Wody podziemne i powierzchniowe	str. 32
3.3.4. Warunki klimatyczne i topoklimatyczne	str. 34
3.3.5. Warunki akustyczne	str. 36
3.3.6. Flora i fauna	str. 36
3.3.7. Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna	str. 40
3.3.8. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	str. 41
Rozdział 3.4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	str. 45
3.4.1. Rozwój układu urbanistycznego – rys historyczny	str. 46
3.4.2. Lista Światowego Dziedzictwa UNESCO	str. 51
3.4.3. Pomnik Historii	str. 52
3.4.4. Zabytki wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków)	str. 53
3.4.5. Zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wskazane do ochrony przez Prezydenta Miasta Zamość	str. 58
3.4.6. Zabytki archeologiczne (ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków)	str. 65
3.4.7. Dobra kultury współczesnej	str. 65
Rozdział 3.4a. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOŚKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH	str. 66
Rozdział 3.5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA - ROZWÓJ SPOŁECZNO-GOSPODARCZY	
3.5.1. Szanse rozwojowe	str. 66
3.5.2. Rozwój demograficzny	str. 67
3.5.3. Zasoby mieszkaniowe	str. 68
3.5.4. Usługi podstawowe	str. 69
3.5.4.1. Wychowanie przedszkolne	str. 69
3.5.4.2. Szkolnictwo podstawowe	str. 70
3.5.4.3. Handel detaliczny i inne usługi	str. 70
3.5.5. Usługi ponadlokalne	str. 71
3.5.5.1. Szkolnictwo ponadpodstawowe	str. 72
3.5.5.2. Szkolnictwo wyższe	str. 72
3.5.5.3. Turystyka	str. 72
3.5.5.4. Opieka społeczna i ochrona zdrowia	str. 73
3.5.5.5. Funkcje administracyjno-garnizonowe	str. 74
3.5.6. Działalność produkcyjna	str. 75
Rozdział 3.6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻEŃ BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	str. 75
Rozdział 3.7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA	str. 76
3.7.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne	str. 76
3.7.2. Prognoza demograficzna	str. 84
3.7.3. Możliwości finansowania wykonania sieci komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych	str. 84
3.7.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	str. 86

Rozdział 3.8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW	str. 88
Rozdział 3.9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	str. 89
Rozdział 3.10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH	str. 89a
Rozdział 3.11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA	str. 90
Rozdział 3.12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	str. 90
Rozdział 3.13. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
3.13.1. Podsystem komunikacji drogowej	str. 91
3.13.2. Podsystem komunikacji kolejowej	str. 92
3.13.3. Podsystem komunikacji lotniczej	str. 93
3.13.4. Podsystem komunikacji rowerowej	str. 93
3.13.5. Podsystem komunikacji zbiorowej	str. 94
3.13.6. Podsystem infrastruktury technicznej: gospodarka wodno-ściekowa	str. 94
3.13.7. Podsystem infrastruktury technicznej: gospodarka odpadami	str. 96
3.13.8. Podsystem infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w gaz ziemny, energię elektryczną, e.ciepłą oraz odnawialne źródła energii	str. 97
3.13.9. Podsystem infrastruktury technicznej: telekomunikacja i teleinformatyzacja	str. 99
3.13.10 Cmentarze	str. 99
Rozdział 3.14. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	str. 100
Rozdział 3.15. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ	str. 101
Rozdział 3.16. DIAGNOZA STANU I UWARUNKOWANIA DOTYCZĄCE TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZAMOŚĆ (przyjętą uchwałą Nr XV/262/2019 Rady Miasta Zamość z dnia 25 listopada 2019 r.)	str. 101
Rozdział 4. POLITYKA PRZESTRZENNA I KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	
4.1.1. Generalne założenia rozwoju przestrzennego	str. 101e
4.1.2. Bilans prognozowanych zmian w zagospodarowaniu terenów	str. 102
4.1.3. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikających z audytu krajobrazowego	str. 102
4.1.4. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	str. 104
4.2. <u>Struktura funkcjonalno-przestrzenna</u>	str. 106
4.3. Kierunki polityki przestrzennej w jednostkach strukturalnych.	
4.3.1. Ustalenia dla jednostki I-1 (Zespół Staromiejski)	str. 107
4.3.2. Ustalenia dla jednostki I-2 (Tereny Poforteczne)	str. 107
4.3.3. Ustalenia dla jednostki I-3 (III Obwód Strategiczny)	str. 109
4.3.4. Ustalenia dla jednostki I-4 (Zalew i Zamczysko)	str. 110
4.3.5. Ustalenia dla jednostki I-5 (Dolina Łabuńki)	str. 112
4.3.6. Ustalenia dla jednostki I-6 (Janowice)	str. 112
4.3.7. Ustalenia dla jednostki II-1 (Wschodnia Karolówka)	str. 113
4.3.8. Ustalenia dla jednostki II-2 (Zachodnia Karolówka)	str. 115
4.3.9. Ustalenia dla jednostki II-3 (Mała Dzielnica Przemysłowa)	str. 116
4.3.10. Ustalenia dla jednostki II-4 (Osiedle Blonie)	str. 116
4.3.11. Ustalenia dla jednostki III-1 (Nowe Miasto)	str. 116
4.3.12. Ustalenia dla jednostki III-2 (Zachodnie Przedmieście Lubelskie)	str. 118
4.3.13. Ustalenia dla jednostki III-3 (Wschodnie Przedmieście Lubelskie)	str. 119
4.3.14. Ustalenia dla jednostki III-4 (Centralna Dzielnica Przemysłowa)	str. 120
4.3.15. Ustalenia dla jednostki III-5 (Osiedla Monte Cassino i Zamoyskiego)	str. 121
4.3.16. Ustalenia dla jednostki III-6 (Osiedla przy Obwodnicy)	str. 121
4.3.17. Ustalenia dla jednostki III-7 (Majdan)	str. 122
4.3.18. Ustalenia dla jednostki III-8 (Wschodnia Dzielnica Mieszkalno-Uslugowa)	str. 123
4.4. Priorytetowe kierunki działań przestrzennych	
4.4.1. Obszary wymagające rewaloryzacji i rewitalizacji	str. 123
4.4.2. Obszary wymagające działań rehabilitacyjnych i porządkujących	str. 125
4.4.2a. Obszary wymagające rekultywacji lub remediacji	str. 125
4.4.2b. Obszary zdegradowane	str. 125
4.4.3. Priorytetowe obszary rozwoju zainwestowania	str. 125
4.4.4. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej – kierunki rozwoju	str. 125a
4.4.5. Obszary wyłączone z zabudowy ze względów krajobrazowo- przyrodniczych	str. 126
4.4.6. Obszary związane z realizacją zadań wynikających z polityki przestrzennej państwa	str. 126
4.5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	str. 126
4.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów zawierających zadania rządowe, służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym	str. 127
4.7. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	str. 127
4.8. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny	str. 127
4.9. Obszary Pomników Zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)	str. 127a
4.10. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	str. 127a
4.11. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania	str. 128

Rozdział 5. KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO

5.1. Założenia polityki przestrzennej w zakresie ochrony i kształtowania środowiska kulturowego	str. 129
5.1a. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	str. 130
5.2. Podział obszaru miasta na strefy i jednostki kulturowe	str. 134
5.3. Kierunki ochrony środowiska kulturowego w jednostkach kulturowych	
5.3.1. Ustalenia dla jednostki I-1 (Zespół Staromiejski)	str. 135
5.3.2. Ustalenia dla jednostki I-2 (Tereny Poforteczne)	str. 136
5.3.3. Ustalenia dla jednostki I-3 (III Obwód Strategiczny)	str. 136
5.3.4. Ustalenia dla jednostki I-4 (Zalew i Zamczysko)	str. 136
5.3.5. Ustalenia dla jednostki I-5 (Dolina Łabuńki)	str. 137
5.3.6. Ustalenia dla jednostki I-6 (Janowice)	str. 137
5.3.7. Ustalenia dla jednostki II-1 (Wschodnia Karolówka)	str. 138
5.3.8. Ustalenia dla jednostki II-2 (Zachodnia Karolówka)	str. 138
5.3.9. Ustalenia dla jednostki II-3 (Mała Dzielnica Przemysłowa)	str. 138
5.3.10. Ustalenia dla jednostki II-4 (Osiedle Błonie)	str. 138
5.3.11. Ustalenia dla jednostki III-1 (Nowe Miasto)	str. 138
5.3.12. Ustalenia dla jednostki III-2 (Zachodnie Przedmieście Lubelskie)	str. 139
5.3.13. Ustalenia dla jednostki III-3 (Wschodnie Przedmieście Lubelskie)	str. 139
5.3.14. Ustalenia dla jednostki III-4 (Centralna Dzielnica Przemysłowa)	str. 139
5.3.15, 16 i 18. Ustalenia dla jednostek III-5, 6, 8 (Osiedla Monte Cassino, Zamoyskiego, Osiedla przy Obwodnicy, Wschodnia Dzielnica Przemysłowa)	str. 139
5.3.17. Ustalenia dla jednostki III-7 (Majdan)	str. 140
5.4. Założenia polityki przestrzennej w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego	
5.4.1. Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego	str. 140
5.4.2. Obszary objęte ochroną prawną	str. 142
5.4.3. Obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	str. 143
Rozdział 6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU TRANSPORTOWEGO	
6.1. Podsystem transportu drogowego	str. 146
6.2. Podsystem transportu kolejowego	str. 148
6.3. Podsystem transportu lotniczego	str. 149
Rozdział 7. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
7.1. Zaopatrzenie w wodę	str. 149
7.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych	str. 150
7.3. Odprowadzanie wód deszczowych	str. 151
7.4. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów	str. 151
7.5. Ciepłownictwo	str. 152
7.6. Gazyfikacja	str. 153
7.7. Elektroenergetyka	str. 154
7.8. Łączność	str. 154
7.9. Odnawialne źródła energii (OZE)	str. 155
7.10. Cmentarze	str. 155
Rozdział 8. INSTRUMENTY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ	
8.1. Obszary wskazane do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	str. 156
8.2. Postulowane opracowania studialne	str. 156
8.3. Propozycje zadań do uwzględnienia w studiach, programach i planach rozwoju przestrzennego województwa, powiatu oraz gminy Zamość	str. 157

ANEKSY

ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE DO ZMIANY STUDIUM

zał. nr 2 - rys. nr 1. Ustalenia studium: Struktura przestrzenna i transport, skala 1:10.000,

zał. nr 3 - rys. nr 2. Ustalenia studium: Krajobraz kulturowy i przyrodniczy, skala 1:10.000,

zał. nr 4 - rys. nr 3A. Ustalenia studium - Zaopatrzenie w wodę i kanalizacja, skala 1:10.000,

zał. nr 5 - rys. nr 3B. Ustalenia studium - Gazownictwo, ciepłownictwo, elektroenergetyka, skala 1:10.000,

zał. nr 2 - rys. nr 4. Synteza ustaleń studium, skala 1:10.000, określająca kierunki zagospodarowania przestrzennego, a także granice obszarów o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 2018r. 2021 r. poz. 1073 1945 z późn. zm. 741 ze zm.)

Uwaga: części tekstu Studium, które stanowią projekt jego zmiany wyróżniono objęciem ramką.

Uwaga: części tekstu III zmiany Studium, wyróżniono kursywą i odmiennym kolorem „niebieskoszarym”.

aabbccdd - wyraz bądź ciąg wyrazów dodany w związku z podjętą uchwałą o zmianie Studium

aabbeedd - wyraz bądź ciąg wyrazów skreślony w związku z podjętą uchwałą o zmianie Studium

SPORZĄDZAJĄCY STUDIUM w 1999 R.:

Zarząd Miasta Zamościa:
Prezydent - mgr Marek
Grzelaczyk Wiceprezydenci:
dr Andrzej Lubczyk i mgr inż. Krzysztof Zwolan

WSPÓŁPRACA:

Dyrektor Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego
i Budownictwa mgr inż. arch. Zbigniew Jendrzejczak
Z-ca Dyrektora Wydziału - Artur Wypych
Inspektor - mgr inż. arch. F. Bogdan
Łasocha Miejski Konserwator Zabytków
mgr inż. arch. Barbara Skórzyńska - Terlecka
Dyrektor Wydziału Promocji Miasta - dr Mieczysław Kowerski

JEDNOSTKA AUTORSKA:

Pracownia Projektowa Dorota Sachajko
ul. Polanki 12, 80-308 Gdańsk

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Główny projektant
mgr inż. arch. Maria Wanda Bogusławska
(Nr. Upr. 321/88)

Polityka rozwoju przestrzennego:
mgr inż. arch. Anna Bogusławska,
mgr inż. arch. Maria Wanda Bogusławska,
mgr inż. arch. Dorota Sachajko,
mgr inż. arch. Mirosława Ustarbowska
Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego
mgr inż. arch. Andrzej Cygnarowski,
arch. Agnieszka Koziół
Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego
mgr inż. Michał Nowicki
Rolnicza przestrzeń produkcyjna
mgr inż. Agnieszka Nowicka- Kapłon
Zagadnienia społeczno-gospodarcze
dr Waldemar Gorzym-Wilkowski i dr Andrzej
Miszczuk Systemy transportu
dr inż. Jan Bogusławski i mgr inż. Andrzej
Gorzelski Rozwój systemów infrastruktury
technicznej
mgr inż. Małgorzata Grodzka, mgr inż. Elżbieta
Łoś, mgr inż. Jan Stańczak

Konsultant

prof. dr arch. Wiesław Anders
Wydział Architektury Politechniki Gdańskiej

SPORZĄDZAJĄCY I ZMIANĘ STUDIUM W 2004 R.:

Prezydent Miasta Zamościa – Marcin Zamoyski

WSPÓŁPRACA:

Dyrektor Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego,
Budownictwa i Ochrony Zabytków
mgr inż. arch. Jan Radzik
Z-ca Dyrektora Wydziału
mgr inż. arch. Barbara Skórzyńska-
Terlecka Inspektor - Artur Wypych

JEDNOSTKA AUTORSKA:

Jeleniogórskie Biuro Planowania i Projektowania, Sp. z o.o.
ul. Adama Mickiewicza 26, 58 500 Jelenia Góra

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Główny projektant mgr inż. arch. Janusz Korzeń
(Nr. upr. 305/88, Nr czł. ZOIU - 160)

Polityka rozwoju przestrzennego:

mgr inż. arch. Janusz Gąsiorowski, arch. Jacek Godlewski,
mgr inż. Juliusz Korzeń, mgr inż. Jarosław Róg

Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego:

mgr inż. arch. Andrzej Cygnarowski,
hist. sztuki Krzysztof Korzeń

Systemy transportu:

mgr inż. Włodzimierz Lewowski
Konsultant: dr hab. arch. Zbigniew Myczkowski (Wydział
Architektury Politechniki Krakowskiej)

SPORZĄDZAJĄCY II ZMIANĘ STUDIUM W 2007 R.:

Prezydent Miasta Zamościa – Marcin Zamoyski

JEDNOSTKA AUTORSKA:

Jeleniogórskie Biuro Planowania i Projektowania, Sp. z o.o. ul.
Adama Mickiewicza 26, 58 500 Jelenia Góra

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Główny projektant mgr inż. arch. Janusz Korzeń
(Nr. upr. 305/88, Nr czł. ZOIU - 160)

mgr inż. arch. Janusz Gąsiorowski,
mgr hist. sztuki Krzysztof Korzeń

System transportu: mgr inż. Włodzimierz Lewowski

SPORZĄDZAJĄCY III ZMIANĘ STUDIUM W 2017 R.

Prezydent Miasta Zamość – Andrzej Wnuk

JEDNOSTKA AUTORSKA:

Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa
w Warszawie, ul. Targowa 45, 03-728 Warszawa

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Główny projektant: Rafał Kołtyś (kwalif. OIU - WA-420)
Cezary Maliszewski (kwalif.: OIU - WA-376, MOIA - MA1938)
Ewa Kołtyś

SPORZĄDZAJĄCY IV ZMIANĘ STUDIUM W 2019 R.

Prezydent Miasta Zamość – Andrzej Wnuk

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Główny projektant: mgr inż. Paweł Pizło
mgr inż. Daniel Jakubiak
mgr inż. Beata Zalewska
mgr Michał Pyra

SPORZĄDZAJĄCY V ZMIANĘ STUDIUM W 2021 R.:

Prezydent Miasta Zamość – Andrzej Wnuk

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Maciej Niżborski – główny projektant
Agnieszka Chromicz – r. pr.

WSPÓŁPRACA:

mgr inż. Joanna Rączka – Dyrektor Wydziału Budownictwa,
Urbanistyki i Ochrony Zabytków
mgr Inga Batycka – Inspektor Wydziału

WSTĘP – ZAKRES I ZMIANY STUDIUM

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr XV/232/99 Rady Miejskiej w Zamościu w dniu 20 grudnia 1999 r. wiąże się z wynikami podjętych w czerwcu 2003 r. prac nad nową edycją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Zamościa. W ich trakcie stwierdzono nieaktualność części ustaleń przyjętych w studium, m.in. dotyczących podstawowego układu drogowego miasta oraz potrzebę innego przeznaczenia części terenów, w związku z czym opracowana została w maju 2004 r. analiza zgodności przyjmowanych w projekcie tego planu rozwiązań z ustaleniami studium. Analiza ta po zaopiniowaniu przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną stała się podstawą do podjęcia uchwały nr XXIII/238/04 Rady Miejskiej w dn. 28 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium. W uchwale tej przyjęto zakres zmiany obejmujący:

- 1) zmianę podstawowego układu ulic zbiorczych i głównych,
- 2) lokalizację nowych obiektów usługowo-handlowych, terenów mieszkaniowych i przemysłowych,
- 3) ujednoczenie podziału miasta na jednostki i obszary strukturalne.

Wprowadzenie powyższych zmian spowodowało potrzebę opracowania nowej redakcji rozdziałów 1.2, 1.5, 4.2, 4.3, 5.2, 5.3, 6.1, 8.1 oraz 8.3. studium, w jego części uchwalonej, tj. w „Kierunkach rozwoju przestrzennego” a także w aneksie w rozdz. 9.2. W/w rozdziały obejmują zmiany we wprowadzeniu, przyjęte w studium ustalenia dla struktury funkcjonalno-przestrzennej, kierunków polityki przestrzennej w jednostkach strukturalnych, podziału obszaru miasta na strefy i jednostki kulturowe, kierunków ochrony środowiska kulturowego w jednostkach kulturowych, podsystemu transportu drogowego, obszarów wskazanych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i propozycje zadań do uwzględnienia w studiach, programach i planach rozwoju przestrzennego województwa, powiatu oraz gminy Zamość. W zmianie studium w rozdz. 1.2. wprowadzono najważniejsze ustalenia dla m. Zamość z planu zagospodarowania przestrzennego woj. lubelskiego. Ponadto opracowano syntetyczne uzasadnienie przyjętych w projekcie zmiany studium rozwiązań (w rozdz. 1.5) oraz syntezę ustaleń studium w formie dodatkowego rysunku nr 4 – Systemy ustaleń studium.

Nową redakcję w/w rozdziałów oznaczono w części tekstowej projektu zmiany studium ramką, zaś nowe ustalenia w części graficznej poprzez wprowadzenie oznaczeń w dodatkowej kolumnie. Jednocześnie pozostała część tekstu studium została przeredagowana dla uzyskania jednorodności i spójności całego opracowania oraz wyeliminowania oczywistych powtórzeń i zbędnych lub błędnych danych, (m.in. pierwotnych oznaczeń jednostek strukturalnych, a także niektórych partii tekstu o informacyjnym charakterze, które zostały w części przeniesione do aneksu). Przy opracowaniu redakcyjnym tej części tekstu nie naruszono przyjętych w I edycji studium generalnych rozwiązań dla ukierunkowania rozwoju przestrzennego miasta. Opracowany został także zapis elektroniczny części graficznej studium bez naruszania przyjętych pierwotnych rozwiązań merytorycznych, z wprowadzeniem ustaleń zmiany studium, zmienionej kolejności i kolorystyki oznaczeń oraz układu graficznego rysunków studium.

Po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, uzgodnień i opinii, projekt zmiany studium w wersji uwzględniającej wyniki fazy uzgadniania i opiniowania wyłożony został do publicznego wglądu w dn. 2.11-2.12.2004 i przedyskutowany na dyskusji publicznej. Po wprowadzeniu do finalnej redakcji zmiany studium uwag zgłoszonych w trakcie jego wyłożenia projekt ten został uchwalony uchwałą nr XXVIII/136/04 przez Radę Miejską w Zamościu z dn. 27.12.2004 r..

ZAKRES II ZMIANY STUDIUM

Opracowanie II zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, uchwalonego uchwałą nr XV/232/99 Rady Miejskiej w Zamościu w dn. 20 grudnia 1999 r. i zmienionego uchwałą nr XXVIII/136/04 tejże Rady w dniu 29 grudnia 2004 r. jest związane z potrzebą uwzględnienia zasadniczych korekt dotychczasowych ustaleń studium, dotyczących lokalizacji nowych terenów produkcyjno-przemysłowych i usługowych i wskazania ich w zachodniej części miasta oraz powiększenia terenów rezerwowych dla rozwoju funkcji mieszkaniowych we wschodniej części miasta. Zmiana ta wiąże się także z potrzebą uwzględnienia szeregu uwag zgłoszonych w trakcie finalizowania prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr XLV/499/06 Rady Miejskiej w Zamościu w dniu 26 czerwca 2006 r., które nie mogły być uwzględnione w ustaleniach planu w związku z ich niezgodnością z ustaleniami obowiązującego studium i jego I zmiany. Na potrzebę sporządzenia II zmiany studium m. Zamościa miały wpływ także procesy aktywizacji rozwoju regionalnego następujące po wejściu Polski do Unii

Europejskiej w 2004 r. oraz uruchomienie specjalnych programów rozwojowych dla terenów pogranicza wschodniego. Podstawą opracowania niniejszego projektu zmiany studium jest uchwała nr V/35/07 Rady Miejskiej w Zamościu w dniu 26 lutego 2007 r. o przystąpieniu do zmiany studium przygotowana po wykonaniu w lutym 2007 r. oceny aktualności zaopiniowanej pozytywnie przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Opracowanie projektu II zmiany powierzono Jeleniogórskiemu Biuru Planowania i Projektowania na mocy uchwały nr 428/2007 z dn. 10.06.2007 r. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dn. 13.07.2007 r. dla tego opracowania zostało ono rozesłane do uzgodnienia i zaopiniowania przez stosowne instytucje i jednostki.

Wprowadzenie projektowanych zmian ustaleń studium w ramach jego II zmiany ma miejsce w formie rozszerzonej redakcji rozdziałów 1.4, 1.5, 4.2, 4.3.1, 4.3.4, 4.3.7, 4.3.8, 4.3.10, 4.3.12, 4.3.13, 4.3.14, 4.3.17 i 4.3.18, 4.4.3 oraz 6.1. tekstu studium oraz w formie wskazania zmienionych sposobów użytkowania terenu na Rysunku nr 1 Studium „Struktura przestrzenna i transport”. Podstawowy tekst studium wraz z wprowadzonymi w I zmianie nowymi redakcjami części jego ustaleń potraktowany został jako tekst integralny, uzupełniony w ramach opracowania jego II zmiany uzupełnieniami tekstów wyróżnionymi ramką.

ZAKRES III ZMIANY STUDIUM

Opracowanie III zmiany dokumentu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość”, uchwalonego uchwałą nr XV/232/99 Rady Miejskiej w Zamościu w dn. 20 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami (w 2004 r. i 2008 r.) wynika z ustaleń uchwały nr XLVI/500/2014 Rady Miasta Zamość z dnia 27 października 2014 r. w sprawie Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość. Dokonane przez Prezydenta Miasta Zamość analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Zamość stwierdzają częściową nieaktualność dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym, została podjęta Uchwała Nr VII/58/2015 Rady Miasta Zamość z dnia 27 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość, zgodnie z którą przedmiotem niniejszej zmiany Studium jest dostosowanie problematyki dokumentu polityki przestrzennej, między innymi w zakresie: (a) struktury przyrodniczej miasta, (b) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (w świetle gminnego programu opieki nad zabytkami, (c) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami), (d) potrzeb i możliwości rozwoju miasta Zamość (w tym dotyczących koncepcji zagospodarowania terenu przy Zalewie Miejskim). W związku z powyższym została podjęta Uchwała Nr VII/58/2015 Rady Miasta Zamość z dnia 27 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość. Przedmiotem zmiany Studium jest dostosowanie problematyki dokumentu polityki przestrzennej do obecnie obowiązujących aktów prawnych (w tym prawa miejscowego) oraz aktualnych tendencji w rozwoju przestrzennym miasta.

Wobec czego, niniejszy dokument został skorygowany oraz uzupełniony o niezbędne informacje dotyczące uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które zostały opracowane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Niniejszy dokument określa politykę przestrzenną miasta Zamość, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z zakresem przedmiotowym wskazanym w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233). Podstawowy tekst studium wraz z wprowadzonymi nowymi redakcjami części jego ustaleń podczas I i II zmiany Studium potraktowany został jako tekst integralny, a wraz z korektami i uzupełnieniami ustaleń, wprowadzonych w ramach III zmiany – stworzono dokument ujednoczony. Ostatecznie w wyniku przeprowadzonej aktualizacji, w skład dokumentu ujednoczonego Studium wchodzi: część tekstowa (zał. nr 1 do Uchwały) oraz część graficzna (zał. nr 2 do Uchwały), gdzie zostały zawarte zapisy dotyczące: (a) uwarunkowań, (b) kierunków zagospodarowania przestrzennego, (c) uzasadnienia zawierającego objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń. Zmiany wprowadzone w części tekstowej (zał. nr 1 do Uchwały) zostały wyróżnione za pomocą użycia kursywy i odmiennego koloru czcionki „Arial Narrow” (kolor niebieskoszary), zaś w części graficznej - Synteza ustaleń studium (zał. nr 2 do Uchwały) w postaci jednoznacznie wskazanych oznaczeń poszczególnych elementów, będących przedmiotem opracowania.

ZAKRES IV ZMIANY STUDIUM

Opracowanie IV zmiany dokumentu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość”, uchwalonego uchwałą nr XV/232/99 Rady Miejskiej w Zamościu w dn. 20 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami (w 2004 r., 2008 r. i 2017 r.) wynika z zapotrzebowania na wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na terenie miasta.

W związku z powyższym, została podjęta Uchwała Nr III/35/2018 Rady Miasta Zamość z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość, zgodnie z którą przedmiotem niniejszej zmiany Studium jest wyznaczenie terenów o funkcji budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego oraz terenu zieleni urządzonej w obrębie jednostek strukturalnych I-4 (Zalew i Zamczysko) oraz II-4 (Osiedle Błonie).

Niniejszy dokument został skorygowany oraz uzupełniony o niezbędne informacje dotyczące uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszarów objętych przedmiotową zmianą Studium, które zostały opracowane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Niniejszy dokument określa politykę przestrzenną miasta Zamość, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z zakresem przedmiotowym wskazanym w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

W skład dokumentu ujednoczonego Studium wchodzi: część tekstowa (zał. nr 1 do Uchwały) oraz część graficzna (zał. nr 2 do Uchwały), gdzie zostały zawarte zapisy dotyczące: (a) uwarunkowań, (b) kierunków zagospodarowania przestrzennego, (c) uzasadnienia zawierającego objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń.

Zmiany wprowadzone w części tekstowej (zał. nr 1 do Uchwały) zostały wyróżnione za pomocą użycia odmiennego koloru czcionki „Arial Narrow” (kolor zielony). Zmiany w części graficznej - Synteza ustaleń studium (zał. nr 2 do Uchwały) zostały wyróżnione w postaci jednoznacznie wskazanych oznaczeń poszczególnych elementów, będących przedmiotem opracowania.

ZAKRES V ZMIANY STUDIUM

Opracowanie V zmiany dokumentu "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość" przyjętego uchwałą Nr XV/232/99 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 20 grudnia 1999 r. wraz ze zmianami z roku 2004, 2008, 2017 oraz 2019 związane jest z koniecznością aktualizacji struktury funkcjonalno-przestrzennej w obrębie jednostki strukturalnej II-2 (Zachodnia Karolówka) w obszarze II-2.2 obejmującym rejon ulicy Szczepieszkiej. Zakres zmian wynika z wprowadzenia w przedmiotowym obszarze funkcji mieszkaniowej (wielorodzinnej i jednorodzinnej) oraz usług. Zmiany podyktowane są rosnącym w mieście zapotrzebowaniem na zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącymi usługami. Ponadto, aktualizacji uległa część dotycząca zlokalizowanych w obszarze objętym zmianą Studium uwarunkowań i kierunków z zakresu form ochrony przyrody (pomników przyrody).

Podstawę opracowania V zmiany Studium stanowi uchwała Nr XXIV/381/2020 Rady Miasta Zamość z dnia 28 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość". Projekt zmiany studium został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233).

Zmiany w tekście Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość wprowadzone na podstawie uchwały Nr XXIV/381/2020 Rady Miasta Zamość z dnia 28 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość" zaznaczone są kolorem niebieskim. Natomiast zmiany w części graficznej pn. "Synteza ustaleń studium" zostały wyróżnione w postaci jednoznacznie wskazanych oznaczeń poszczególnych elementów, będących przedmiotem opracowania.

W skład ujednoczonego dokumentu Studium wchodzi: część tekstowa (zał. nr 1 do Uchwały), gdzie zostały zawarte zapisy dotyczące: (a) uwarunkowań, (b) kierunków zagospodarowania przestrzennego, (c) uzasadnienia zawierającego objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń, część graficzna (zał. nr 2 do Uchwały) oraz dane przestrzenne (zał. nr 4 do Uchwały).

ROZDZIAŁ 1. WPROWADZENIE

1.1. CELE STUDIUM

Podstawowym celem prowadzenia przez władze samorządowe polityki przestrzennej winno być takie kształtowanie i użytkowanie przestrzeni, aby:

- 1) chronić zasoby i walory środowiska kulturowego i przyrodniczego
- 2) tworzyć jak najlepsze warunki dla realizacji zadań w sferze gospodarczej

Podstawowymi zadaniami polityki przestrzennej władz samorządowych są:

- 1) efektywne zagospodarowanie i użytkowanie przestrzeni,
- 2) ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 3) stymulacja działań sprzyjających rozwojowi miasta,
- 4) likwidacja barier rozwojowych a także łagodzenie i eliminowanie konfliktów.

Podstawami racjonalnego gospodarowania przestrzenią są:

- 1) przepisy prawa,
- 2) plany zagospodarowania przestrzennego,
- 3) aktywna i skuteczna realizacja polityki przestrzennej,
- 4) mechanizmy i procedury podejmowania decyzji przestrzennych oraz instrumenty ich realizacji.

Zgodnie z obowiązującym prawem podstawą formułowania lokalnej polityki przestrzennej jest studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego. Podstawą prawną do sporządzenia studium była w 1999 r. ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, zaś podstawą prawną do sporządzenia niniejszej zmiany studium jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium nie jest przepisem gminnym i stanowi akt kierownictwa wewnętrznego władz samorządowych gminy. Oznacza to, że Rada Miejska uchwalając studium i jego zmianę zobowiązuje Prezydenta do działania w sposób w nim określony. W tym sensie nie stwarza ono bezpośrednich skutków prawnych dla mieszkańców, właścicieli nieruchomości, inwestorów, wywierając istotne skutki pośrednie, jako że Prezydent, jako autor prawny studium wykonuje wiele działań, np. w sferze zagospodarowania przestrzennego jest sporządzającym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i wydaje decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów i inne. W działaniach tych na mocy uchwały Rady Miejskiej – Prezydent zobowiązany jest do kierowania się zawartymi w studium ustaleniami. Stosownie do wymagań określonych w Ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym studium jest opracowaniem strategicznym i stanowi wykładnię polityki przestrzennej Prezydenta w odniesieniu do obszaru miasta w jego granicach administracyjnych, wypracowaną na podstawie zidentyfikowanych uwarunkowań, celów i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i na tle jego powiązań z otoczeniem.

Studium obowiązuje w obiegu wewnętrznym organy gminy i wiąże je przy wydawaniu decyzji administracyjnych i sporządzaniu wytycznych koordynacyjnych dla planów miejscowych. Studium jest podstawą do:

- 1) kształtowania struktury przestrzennej miasta,
- 2) przygotowania prac nad sporządzaniem planów miejscowych,
- 3) posługiwania się ustawami szczególnymi z zakresu planowania przestrzennego,
- 4) prowadzenia wewnętrznej kontroli zgodności planów miejscowych ze studium,
- 5) działalności marketingowej poprzez wykorzystanie ustaleń studium do opracowań promocyjnych.

Studium ma służyć koordynacji ważnych działań dla realizacji przyjętych celów rozwoju. Ustalenia wiążące Prezydenta przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego odnoszą się do:

- 1) ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego,
- 2) ochrony systemu przyrodniczego,
- 3) układu stref polityki przestrzennej,
- 4) systemu transportowego miasta i systemów inżynierskich,
- 5) granic obszarów zainwestowania miejskiego,
- 6) obszarów przewidzianych do restrukturalizacji i rewitalizacji.

1.2. WYTYCZNE Z OPRAWOWAŃ WYŻSZEGO RZĘDU

W wytycznych do studium, otrzymanych z Urzędu Wojewódzkiego w Zamościu – Wydziału Gospodarki Przestrzennej z dn.06.04.1998 r., opartych o wstępną koncepcję studium zagospodarowania przestrzennego województwa zamojskiego stwierdzono, że ... miasto Zamość zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną państwa jest ośrodkiem regionalnym o funkcji kultury i turystyki rangi krajowej i międzynarodowej(...), zaś: (...) pożądanym jego rozwój powinien opierać się na:

- 1) wykorzystaniu szansy aktywności związanej z położeniem miasta na głównych pasmach przyspieszonego rozwoju połączeń drogowych i kolejowych (LHS) do wymiany międzynarodowej,
- 2) wzmocnieniu potencjału: usługowego (usług wyższego rzędu) i infrastrukturalnego, związanego z funkcją regionalnego ośrodka równoważenia rozwoju i aktywizacji,
- 3) wspieraniu rozwoju usług specjalistycznych i nowoczesnej infrastruktury ekonomicznej obsługującej gospodarkę rynkową,
- 4) wykorzystaniu istniejącej infrastruktury przemysłowej, uzbrojonych terenów i rezerw terenowych pod działalność przemysłową i lokalizację nowoczesnego przemysłu, produkującego na potrzeby rynku krajowego i zagranicznego.

Dla uwzględnienia celów i kierunków polityki przestrzennej państwa w obszarze województwa w opracowanym studium należy przewidzieć możliwość rozwoju, modernizacji i przebudowy sieci komunikacyjnych i obiektów infrastrukturalnych. Dotyczy to w szczególności drogi krajowej nr 17 Warszawa – Lublin – Zamość- Hrebenne, która znajduje się w sieci dróg ekspresowych Polski i oznaczona jest nr S 17. W obszarze miasta najpilniejszymi zadaniami są:

- 1) ~~dokończenie budowy ul. Legionów na odcinku od ul. Powiatowej (miejskiego odcinka drogi krajowej nr 843 Zamość – Skorbieszów) do ul. Lubelskiej (miejskiego odcinka drogi krajowej nr 17) jako odcinka klasy GP,~~
- 2) określenie możliwości realizacji trasy obwodnicowej miasta Zamościa w układzie wschód – zachód, gdzie brak jest sprawnego przejazdu, zwłaszcza dla towarowego ruchu tranzytowego:
 - ~~trasą południową – której realizacja przewidywana jest w 2 etapach,~~
 - trasą północną – wykorzystującą obecną ulicę Legionów,
- 3) modernizacji LHS poprzez poprawę geometrii torów i docelowo elektryfikację,
- 4) uwzględnienia potrzeby lokalizacji stacji GPZ 110/15 kV w południowej części miasta i realizacji odcinka linii 110 kV, łączącego projektowaną stację z istniejącą linią Zamość – Mokre oraz rozbudowy stacji 110/15 kV Zamość – Majdan.

Ponadto otrzymano „Wskazania do opracowania uwarunkowań w zakresie ochrony środowiska kulturowego w studium i planie zagospodarowania przestrzennego miasta” – opracowane przez Wojewódzki Oddział Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Zamościu. Powyższe wytyczne zostały w pracach nad studium przeanalizowane i wprowadzone do jego rozwiązań z pewnymi zmianami, wynikającymi z dodatkowych analiz (np. w sprawie obwodnic) jak i nowych uwarunkowań społeczno – gospodarczych, które pojawiły się trakcie jego opracowania (np. w sprawie niecelowości utrzymywania rezerwy terenu pod realizację GPZ).

W trakcie prac nad zmianą niniejszego studium wykorzystane zostały materiały i informacje przekazane przez Zarząd Województwa Lubelskiego w związku z uchwalonym uchwałą nr XLV/597/02 Sejmiku Województwa Lubelskiego w dniu 29 lipca 2002 r. planem zagospodarowania przestrzennego województwa. W jego ustaleniach dotyczących kierunków polityki przestrzennej, stanowiących załącznik nr 1 do w/w uchwały przyjęto następujące rekomendacje lub zalecenia dla określenia kierunków rozwoju przestrzennego m. Zamościa podane poniżej w formie syntetycznego omówienia:

- 1) dla ukierunkowania rozwoju przestrzennego miasta wskazano na uwzględnienie następujących naczelných zasad zagospodarowania przestrzennego województwa:
 - tworzenie odpowiednich form współistnienia środowiska przyrodniczego i zurbanizowanego poprzez zastosowanie właściwej skali i stopnia koncentracji inwestycji,
 - wpisanie dziedzictwa kulturowego w struktury przestrzenne i otaczający krajobraz, co dotyczy zarówno zespołów, jak i poszczególnych obiektów zabytkowych,
 - podniesienie efektywności wykorzystania istniejącego zainwestowania,
 - poprawę sprawności funkcjonowania struktur i układów przestrzennych, głównie poprzez rozwój infrastruktury technicznej i społecznej,
 - zabezpieczenie rezerw terenowych dla przyszłego rozwoju;
- 2) w zakresie określenia głównych funkcji miasta wskazano, że pełnić będzie ono rolę ponadregionalnego ośrodka

zrównoważonego rozwoju oraz funkcje:

- aktywności gospodarczej (zw. z rolą ośrodka przemysłowo-gospodarczego o charakterze węzłowym),
- obsługi turystyki,
- obsługi ruchu międzynarodowego,
- naukowe i technologii (zw. z rolą ośrodka szkolnictwa wyższego o znaczeniu ponadregionalnym),
- kultury (związane z rolą ośrodka kultury o znaczeniu ponadregionalnym),
- ośrodka obsługi 4 powiatów (biłgorajskiego, hrubieszowskiego, tomaszowskiego, zamojskiego);

3) w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego wskazano na potrzebę:

- wykreowania systemu przyrodniczego miasta,

– zachowanie terenów łąk, pastwisk i lasów w obrębie korytarza ekologicznego doliny Łabuńki – doliny Topornicy, integralnej części systemu przyrodniczego miasta oraz „zielonego pierścienia” wokół miasta.

- kompleksowej rewitalizacji doliny rzeki Łabuńki traktowanej jako korytarz ekologiczny łączący projektowane Parki Krajobrazowe Zwierzyniecki i Tyszowiecki oraz ochrony zlewni tej rzeki powyżej miasta,
- szczególną ochronę terenów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Chełm-Zamość,
- wykreowanie systemu przyrodniczego miasta ze wskazaniem jego chronionych elementów,
- wykreowanie tzw. „zielonego pierścienia” wokół miasta, w obrębie którego ochronie winna podlegać ciągłość przestrzenna biotopów oraz stopniowe przejście w zmianach intensywności zabudowy w stosunku do otaczających ją terenów otwartych;

4) w zakresie ochrony środowiska kulturowego wskazuje się na potrzebę:

- ochrony, konserwacji, rewitalizacji i rewitalizacji historycznej struktury zabytkowej miasta, w tym zwłaszcza jego Zespołu Staromiejskiego, wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa i uznanego za Pomnik Historii,
- utworzenia Parku Kulturowego Renesansowego Założenia Kulturowego Zamościa,
- prowadzenie ochrony konserwatorskiej i utrzymania zabytków w stanie gwarantującym zachowanie ich wartości i adaptacji do nowych funkcji, „kontynuację”, tj. tworzenie współczesnego otoczenia zabytków w nawiązaniu do tradycji;

5) w zakresie lokalizacji wybranych obiektów i urządzeń wskazano m.in. na:

- reaktywowanie Akademii Zamojskiej i utworzenie filii Uniwersytetu Środkowoeuropejskiego „Viadrina” we Frankfurcie-Słubicach jako „Viadriny Wschodu”,
- utworzenie Ośrodka Kultury Żydowskiej,
- utrzymanie istniejących instytucji kultury, w tym m.in. Muzeum Okręgowego,
- utworzenie parku technologicznego,
- preferencje dla rozwoju przemysłu rolno-spożywczego,
- utworzenie hurtowego rynku rolno-spożywczego,
- kontynuację rozbudowy drogi krajowej nr 17 (ul. Legionów) jako ulicy dwujezdniowej (obwodnicy miasta),
- docelowe przełożenie tranzytowego ruchu drogowego w ciągu dróg krajowych 17 i 74 poza obszar miasta,
- budowę terminalu przy szlaku kolejowym LHS.

W zasadniczym stopniu powyższe rekomendacje i zalecenia uwzględnione zostały w I edycji studium. W zmianie studium zakłada się ich sukcesywne wprowadzanie do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

W odniesieniu do III i IV zmiany Studium, przeanalizowano dokumenty wyższego rzędu: [1] Strategię Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020 (z perspektywą do 2030 roku); [2] Plan Zagospodarowania Województwa Lubelskiego.

~~Zgodnie z dokumentem Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020 (z perspektywą do 2030 roku), zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIV/559/2013 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 24 czerwca 2013 r., Zamość jako ośrodek subregionalny powinien wzmacniać zróżnicowanie funkcji ponadlokalnych, wykorzystując wewnętrzny potencjał. Miasto to zaliczane jest do tych obszarów województwa lubelskiego, które posiadają potencjał turystyczny wynikający z walorów krajobrazowych i dziedzictwo historyczne. Dlatego też wchodzi w skład Roztoczańsko-puszczańskiego obszaru funkcjonalnego, gdzie wskazane jest gospodarcze wykorzystanie walorów przyrodniczych i kulturowych.~~

Podczas sporządzania V zmiany Studium, poza dokumentem Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjętym uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r., który nie uległ zmianie i o którym mowa w dalszej części, przeanalizowano dodatkowo nową Strategię Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku.

Nowa Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku została przyjęta uchwałą Nr XXIV/406/2021 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 29 marca 2021 r. [dalej Strategia 2030]. Jest to dokument, który wyznacza cele i kierunki rozwoju województwa lubelskiego w perspektywie długoterminowej i jest głównym dokumentem umożliwiającym racjonalne organizowanie działań i prowadzenie skoordynowanej polityki rozwoju. Strategia pełni dwie ważne funkcje:

- 1) informacyjną – gdyż przedstawia mieszkańcom, partnerom społecznym, samorządowym i gospodarczym, jak też podmiotom zewnętrznym wobec regionu zamierzenia i intencje władz regionalnych, wraz z ofertą udziału i współpracy w realizacji wspólnych zadań;

- 2) edukacyjną – ponieważ wskazuje uwarunkowania rozwoju regionu i pozwala przyjąć model polityki rozwoju oraz integruje społeczeństwo lokalne w rozwiązywaniu kluczowych problemów oraz realizacji przyjętych celów regionalnych.

W analizowanym dokumencie, na podstawie nakreślonej wizji rozwoju przyjętej w perspektywie do 2030 roku, wyznaczono cztery cele strategiczne, w obrębie których znajduje się 18 celów operacyjnych oraz pakiety kierunków działań, które stanowią punkt odniesienia dla wszystkich działań rozwojowych na terenie Lubelszczyzny, w tym także dla kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz dla opracowania dokumentów o charakterze sektorowym:

SEKTOR ROLNO-SPOŻYWCZY

- 1) Cel strategiczny 1 - Kształtowanie strategicznych zasobów rolnych
 - a) Cel operacyjny 1.1 - Poprawa konkurencyjności gospodarstw rolnych
 - b) Cel operacyjny 1.2 - Rozwój przedsiębiorczości wykorzystującej surowce rolne
 - c) Cel operacyjny 1.3 - Rozwój współpracy w sektorze rolno-spożywczym
 - d) Cel operacyjny 1.4 - Umacnianie marki lubelskich produktów żywnościowych

PRZESTRZEŃ

- 2) Cel strategiczny 2 - Wzmocnienie powiązań i układów funkcjonalnych
 - a) Cel operacyjny 2.1. - Zrównoważony rozwój systemów infrastruktury technicznej
 - b) Cel operacyjny 2.2. - Rozwój miejskich obszarów funkcjonalnych (LOM, ośrodków subregionalnych i lokalnych)
 - c) Cel operacyjny 2.3. Wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich
 - d) Cel operacyjny 2.4. Ochrona walorów środowiska

GOSPODARKA

- 3) Cel strategiczny 3 - Innowacyjny rozwój gospodarki oparty o zasoby i potencjały regionu
 - a) Cel operacyjny 3.1. Wykorzystanie potencjału badawczo-rozwojowego jednostek naukowych oraz wspieranie transferu wiedzy i technologii
 - b) Cel operacyjny 3.2. Wspieranie konkurencyjności i innowacyjności przedsiębiorstw
 - c) Cel operacyjny 3.3. Promocja i rozwój usług prozdrowotnych, uzdrowiskowych oraz gospodarki senioralnej
 - d) Cel operacyjny 3.4. Innowacyjne wykorzystanie walorów przyrodniczo-okulturowych, rozwój sportu i usług wolnego czasu

SPOŁECZEŃSTWO

- 4) Wzmacnianie kapitału społecznego
 - a) Cel operacyjny 4.1. Rozwijanie kapitału ludzkiego
 - b) Cel operacyjny 4.2. Poprawa jakości świadczenia usług zdrowotnych
 - c) Cel operacyjny 4.3. Włączenie i integracja społeczna
 - d) Cel operacyjny 4.4. Wzmocnienie współpracy transgranicznej i międzyregionalnej
 - e) Cel operacyjny 4.5. Bezpieczeństwo publiczne
 - f) Cel operacyjny 4.6. Wspieranie oddolnych inicjatyw i poprawa efektywności zarządzania

W myśl ustaleń Strategii 2030 Zamość stanowi jeden z ośrodków subregionalnych województwa, którego rolą jest zapewnienie dostępu do usług wyższego rzędu mieszkańcom obszarów oddalonych od Lublina. W związku z powyższym działania będą nakierowane na wzmacnianie potencjału gospodarczego, podnoszenie jakości usług publicznych oraz jakości życia. Ponadto, Zamość został zakwalifikowany jako Miejski Obszar Funkcjonalny [dalej MOF] ośrodka subregionalnego, czyli ośrodek rdzeniowy stanowi miasto Zamość natomiast gmina Zamość jako strefa zewnętrzna MOF.

Kierunki działań dla MOF Zamość wynikają przede wszystkim z przyjętego w Strategii 2030 celu operacyjnego 2.2. Rozwój miejskich obszarów funkcjonalnych. Wśród wielu inicjatyw lokalnych, wpisujących się w kierunki działań służące wzmacnianiu funkcjonalnemu miast i ich obszarów funkcjonalnych dla Zamościa wymienia się budowę Filharmonii, reaktywację Akademii Zamojskiej, a także rozwój Lotniska w Mokrem k/Zamościa – jako elementy wzmacniania funkcji ośrodka subregionalnego.

Co więcej, Strategia 2030 określa również Obszary Strategicznej Interwencji subregionalnych [dalej OSI], które zostały wyznaczone na podstawie zróżnicowanych cech przestrzeni odzwierciedlonych w waloryzacji funkcjonalnej województwa oraz regionalizacji fizycznogeograficznej Polski. Granice OSI wyznaczono na podstawie granic administracyjnych gmin. OSI subregionalne uwzględniają krajową politykę rozwoju regionalnego ukierunkowaną terytorialnie, tj. obszary zagrożone trwałą marginalizacją oraz miasta średnie tracące funkcje społeczno-gospodarcze. MOF ośrodków subregionalnych i MOF ośrodków lokalnych stanowią integralną przestrzennie i funkcjonalnie strukturę w obrębie OSI subregionalnych.

Zamość znalazł się w OSI ROZTOCZE, dla którego głównym priorytetem jest społeczno-gospodarcze wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego Roztocza i Puszczy Solskiej. W ramach OSI ROZTOCZE określono również kierunki interwencji (tematyczne obszary wsparcia OSI Roztocze w kontekście realizacji celów i kierunków działań Strategii 2030). Dla Zamościa najczęściej zadań przydzielono w ramach kierunku "2.1. Zrównoważony rozwój systemów infrastruktury technicznej", takich jak:

- 1) Poprawa regionalnych i międzyregionalnych powiązań komunikacyjnych z uwzględnieniem szkieletowego układu dróg ekspresowych (S19, S17 i S12) oraz planowanej autostrady A2, w tym budowa obwodnic miast:
 - a) Realizacja drogi ekspresowej S17, w tym budowa obwodnic: Zamościa i Tomaszowa Lubelskiego,
 - b) Przebudowa DK74, w tym budowa obwodnic: Dzwoli, Gorajca, Janowa Lubelskiego, Szczepieszyna, Zamościa;
- 2) Poprawa regionalnych i międzyregionalnych połączeń kolejowych z uwzględnieniem Programu Kolejowego CPK Centralny Port Komunikacyjny:
 - a) Budowa nowego połączenia kolejowego (Lublin – Zamość / komponent CPK: Trawniki – Zamość),

- b) Przebudowa linii kolejowych 69 i 72 na odc. Rejowiec – Zawada – Zamość Szopinek wraz z budową łącznicy omijającej stację Zawada,
- c) Rozbudowa Lokalnego Centrum Sterowania Linii Hutniczej Szerokotorowej oraz przebudowa stacji Zamość Bortatycze i Szczepieszyn.

Zamość figuruje również w ŻYWICIELSKIM OSI, którego priorytetem jest wykorzystanie zasobów naturalnych Wyżyny Lubelskiej dla rozwoju konkurencyjnego rolnictwa. Kierunek interwencji dla Zamościa w ramach ww. OSI to również "2.1. Zrównoważony rozwój systemów infrastruktury technicznej", w zakresie: Poprawa regionalnych i międzyregionalnych połączeń kolejowych z uwzględnieniem Programu Kolejowego CPK Centralny Port Komunikacyjny, zadanie "Prace na liniach kolejowych 69 i 72 na odcinku Rejowiec – Zawada – Zamość Szopinek wraz z budową łącznicy omijającej stację Zawada".

W myśl Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL) zatwierdzonego Uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2015 r., poz. 5441) miasto Zamość stanowi ośrodek subregionalny wskazany do wzmocnienia funkcji regionalnych:

szkolnictwa wyższego, działalności naukowo-badawczej, kultury, sztuki, oświaty, usług medycznych, przemysłu wysokiej techniki, obsługi biznesu obsługi turystyki (krajoznawczo-kulturowej, biznesowej, konnej). W szczególności, Zamość powinien stanowić ośrodek priorytetowy do rozwoju: usług medycznych (w tym leczenia klinicznego) oraz funkcji kultury jako ośrodek cechujący się koncentracją obiektów dziedzictwa kulturowego. Organizacja przestrzeni gospodarczej powinna opierać się na obszarach położonych w specjalnej strefie ekonomicznej oraz terenach inwestycyjnych dla lokalizacji branż przemysłowych i usług w sąsiedztwie infrastruktury transportowej i logistycznej.

Dla potrzeb kształtowania prawidłowych warunków przestrzennych służących poprawie jakości życia mieszkańców miasta należy prowadzić następujące działania planistyczne: (1) rewitalizację obszarów zdegradowanych (poprzemysłowych, pokolejowych, powojaskowych, miejskich terenów zieleni i dolin rzecznych); (2) stworzenie przyjaznej przestrzeni życia, poprzez rozwój: (a) zespołów rekreacyjno-sportowych i zieleni urządzonej, (b) bazy i infrastruktury placówek edukacyjnych oraz uczelni wyższych, (c) bazy usług medycznych oraz opieki społecznej, (d) ośrodków kultury i instytucji kulturotwórczych, (e) dostosowanie istniejących zasobów mieszkaniowych do współczesnych standardów jakości i energochłonności. Należy przy tym dążyć do podnoszenia konkurencyjności miasta poprzez jego integrację funkcjonalną: (a) koncentrowanie uciążliwej lub wyspecjalizowanej aktywności gospodarczej w wydodrębnionych strefach produkcyjnych i badawczo-rozwojowych – strefy miejsc pracy w strukturze miasta, (b) kształtowanie atrakcyjnych terenów inwestycyjnych, (c) zachowanie historycznych założeń i układów urbanistycznych oraz przestrzeni publicznych, (d) restrukturyzującą zagospodarowania zapobiegającą powstawaniu kolizji przestrzennych, (e) rewitalizację zdegradowanych fragmentów tkanki miejskiej, (f) kształtowanie wielofunkcyjnych struktur miejskich o skali wyznaczanych zasięgiem dojścia pieszo. Ponadto wskazuje się na: (a) konieczność ochrony struktury ekologicznej z pozostałościami przyrody zbliżonej do naturalnej i osobliwościami przyrodniczo-krajobrazowymi, (b) otwartych terenów niezabudowanych przed urbanizacją – zielony pierścień miasta oraz (c) racjonalne gospodarowanie ograniczonymi zasobami: wód powierzchniowych i podziemnych (w tym GZWP), złóż kopalin, glebowymi i leśnymi, przestrzeni krajobrazowej.

Na obszarze m. Zamość znajdują się powiązania przyrodnicze (o znaczeniu regionalnym) wymagające: (a) kształtowania ciągłości przyrodniczej, (b) rewaloryzacji dolin rzecznych, (c) priorytetowego zwiększania retencji w oparciu o zbiornik małej retencji (> 5 ha). Z tego względu, na terenach korytarzy ekologicznych uznaje się za niezbędne: (a) zapewnienie infrastruktury oraz naturalnych sposobów umożliwiających łączność ekologiczną (w tym swobodną migrację zwierząt), (b) kształtowanie pasmowych struktur przyrodniczych, (c) zwiększanie ciągłości leśnych korytarzy ekologicznych, (d) restytucję użytków zielonych w miejsce gruntów ornych w dolinach rzecznych, (e) odbudowę stosunków hydrologicznych. Wobec czego, należy w strukturze przestrzennej miasta wydodrębnić układ terenów o nadrzędnych funkcjach hydrologicznych, biologicznych i klimatycznych oraz wypoczynkowo-rekreacyjnych stabilizujących i zasilających walory przyrodnicze - System Przyrodniczy Miasta – stanowiące optimum powierzchniowe i określić sposób jego użytkowania. Do czasu objęcia ochroną prawną, w celu ochrony zasobów podziemnych, wskazuje się na wykluczenie realizacji przedsięwzięć wpływających negatywnie na stan jakościowy i ilościowy wód podziemnych – na obszarach ochronnych określonych w dokumentacji hydrogeologicznej GZWP 407. Dla potrzeb ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wodnych należy w formie ochrony planistycznej objąć obszarem ochronnym zlewnię wód powierzchniowych górnej Łabuńki, gdzie powinno się uwzględnić: (a) ochronę mokradeł, w tym dolin rzecznych oraz pozadolinnych podmokłości przed odwodnieniem, (b) uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, (c) eliminację ognisk zanieczyszczeń wód, (d) wykluczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które mogą spowodować nieosiągnięcie celów środowiskowych zawartych w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza. W celu zabezpieczenia wód płynących należy objąć ochroną naturalną obudowę rzek i kształtowanie pasów ochronnych zieleni oraz ochrony warunków siedliskowych lasów. W celu zwiększenia odporności środowiska na zagrożenia ekstremalne, doliny rzeczne należy poddawać ochronie i działaniom stabilizacyjnym oraz renaturalizacji (zmeliorowane łąki i torowiska). Ponadto, w celu rewaloryzacji zdegradowanych elementów przyrodniczych wskazuje się na: (a) sukcesywną likwidację zabudowy substandardowej, znajdującej się na terenach zagrożonych powodzią bądź częstymi podtopieniami, (b) eliminowanie funkcji terenów ze sztuczną nawierzchnią (placów, składów itp.), likwidację wysypisk, gruzowisk i rekultywację skażonych gleb łąkowych, (d) odtwarzanie zieleni nadrzecznej.

Miasto wschodzi w skład wyznaczonych (w PZPWL) obszarów funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym: rozwoju gospodarki żywnościowej, (b) Roztoczańsko-Puszczański, w ramach którego należy kształtować związki funkcjonalno-przestrzenne między innymi w układzie infrastrukturalnym, przyrodniczym, społeczno-gospodarczym, w tym koordynacji procesów urbanizacyjnych.

W odniesieniu do obiektów i przestrzeni publicznych o wybitnych walorach kulturowych (obiekty wpisane na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturowego i Przyrodniczego UNESCO – Stare Miasto w Zamościu, Pomnik Historii – historyczny zespół miasta w zasięgu obwarowań XIX wieku) wskazuje się obowiązek dostosowania użytkowania oraz zagospodarowania w celu zachowania, eksponowania i udostępniania. Wśród działań ukierunkowanych na zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego należy dążyć do: (a) rewaloryzacji i rewitalizacji układów i zespołów urbanistycznych oraz przestrzennych, (b) restaurowania zespołów rezydencjonalnych, (c) rewaloryzowania obiektów techniki, (d) restaurowania i zabezpieczania obiektów twierdzy. W celu podkreślenia tradycji i tożsamości regionalnej wskazane jest eksponowanie obiektów „renesansu lubelskiego” oraz sanktuariów i miejsc pielgrzymkowych. W zakresie kształtowania krajobrazu kulturowego uznaje się niezbędne m. in.: (a) kontynuowanie tradycyjnych form osadnictwa, (b) utrzymanie regionalno-historycznej skali i struktury jednostek osadniczych, (c) skupianie zabudowy na zasadzie dogęszczania istniejącej struktury jednostek osadniczych, przy kontynuowaniu historycznego układu i charakteru, (d) utrzymanie obiektów małej architektury współtworzących walory krajobrazu kulturowego. Względem obiektów i zespołów zabytkowych należy je zachowywać, eksponować (w celu zachowania tożsamości kulturowej miejsca), a także zagwarantować ochronę krajobrazową i archeologiczną. W odniesieniu do zabytkowych układów urbanistycznych należy przede wszystkim: (a) zachować powiązania przestrzenno-funkcjonalne zespołów urbanistycznych (np. historyczne układy placów i ulic, układy zieleni zakomponowanej), (b) chronić sylwetę miasta poprzez prawidłowe zagospodarowanie stref ekspozycji zespołów urbanistycznych, (c) kształtować uzupełniającą zabudowę w dostosowaniu do założeń historycznych, (d) ograniczać uciążliwości komunikacyjne, (e) likwidować kolizje przestrzenne. Ponadto uznaje się za celowe objęcie ochroną planistyczną obiektów i założeń, które ze względu na swoje wartości kulturowe należy uznać za dobra kultury współczesnej – Os. im. Jana Zamoyskiego, Centrum Kultury Filmowej, Dom Dziecka przy ul. Źródlanej, dla których zakres ochrony powinien być zawarty w aktach prawa miejscowego.

Miasto Zamość jako ośrodek koncentracji obiektów zabytkowych (powyżej 5 obiektów wpisanych do rejestru zabytków) powinien kształtować i utrwalać tożsamość regionalną oraz wykorzystywać potencjał kulturowy do celów turystycznych – pasmo Jana III Sobieskiego, pasmo pogranicza kulturowego. W ramach wykorzystania turystycznego walorów kulturowych wskazuje się na rozwój infrastruktury turystycznej związanej z przebiegiem szlaków turystycznych o zasięgu: (a) europejskim (szlak Via Regia), (b) ponadregionalnym (Szlak Chasydzki, Szlak Pogranicza Kultur, Polski Szlak Obiektów UNESCO, Polski Szlak Twierdz i Umocnień), (c) regionalnym (Szlak Ordynacji Zamojskiej, Szlak Historyczny, Szlak Przenikania Kultur, Szlak Pamiątek Kultury Żydowskiej, Szlak Architektury Sakralnej, Szlak Jana III Sobieskiego). Oprócz tego w kształtowaniu zagospodarowania obszarów turystycznych należy m. in. zapewnić dostępność strefy brzegowej zbiorników (przestrzeń publiczną), podnosić estetykę zabudowy, zachowywać naturalne elementy krajobrazu oraz uwzględnić funkcję rekreacyjną zielonego pierścienia w zakresie wypoczynku codziennego i świątecznego.

W odniesieniu do rozwoju infrastruktury transportowej wskazane jest: (a) utrzymanie i dostosowanie parametrów technicznych dróg, w tym: drogi wojewódzkiej nr 849 Zamość – Wola Obszańska i nr 846 Zamość – Chełm, (a) budowę obwodnicy Zamościa w ciągu drogi krajowej nr 74, (c) zapewnienia odpowiedniej ochrony akustycznej zabudowy mieszkaniowej i przeznaczonej na stały pobyt ludzi od dróg krajowych klasy „GP”, (d) funkcjonowanie w ramach systemu linii kolejowych: linii nr 65 (LHS) Hrubieszów-Sławków (o znaczeniu międzynarodowym) oraz linii nr 72 Zawada-Hrubieszów (o znaczeniu regionalnym), (e) organizacja międzygałęziowego węzła o znaczeniu ponadregionalnym, integrującego transport drogowy i kolejowy oraz (f) stosowanie rozwiązań umożliwiających rozwój transportu zbiorowego i rowerowego i integrujących komunikację zbiorową z indywidualną.

Względem infrastruktury technicznej należy zapewnić rozwój sieci elektroenergetycznych (modernizację linii 110kV, rozbudowę stacji 110/15kV Zamość-Majdan), gazowej (DN250 Krasnystaw – Zamość, DN200 Zamość Lubaczów), telekomunikacyjnej (w tym sieci szerokopasmowe), wodociągowej, ściekowej, gospodarki odpadami oraz zwiększenie wykorzystywania odnawialnych źródeł energii (OZE).

Dla potrzeb zapewnienia warunków przestrzennych do funkcjonowania systemu obronności państwa – kompleksu koszarowego w Zamościu należy stosować rozwiązania planistyczne umożliwiające bezkolizyjne funkcjonowanie obiektów i terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, zaś w zakresie bezpieczeństwa w ruchu lotniczym - obszarów ograniczenia wysokości, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ze względu na szczególne znaczenie gospodarczo-obronne przedsiębiorstwa PKP LHS Sp. z o.o. (zgodnie z Obwieszczeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2013 r. dotyczącego rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wykazu przedsiębiorstw o szczególnym znaczeniu gospodarczo-obronnym) należy zapewnić przestrzenne warunki funkcjonowania i rozwoju.

W zakresie przeciwdziałania zagrożeniom naturalnym należy podejmować działania z zakresu ochrony przeciwpowodziowej (w dolinie Łabuńki): (a) utrzymania i rozwijania infrastruktury przeciwpowodziowej, (b) lokalizowania obiektów dużej / małej retencji (na dopływach rzeki głównej), (c) utrzymania i zwiększania naturalnej retencji (mokradła, zalesienia), (d) renaturalizacji rzek, (e) utrzymania i modernizacji urządzeń melioracyjnych, (f) wykluczenia rozwoju zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz potencjalnego zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

1.3. ZAWARTOŚĆ STUDIUM

Studium jako przedmiot uchwały Rady Miejskiej o jego uchwaleniu obejmowało w I edycji:

- 1) część tekstową pod tytułem „Ustalenia Studium – Kierunki rozwoju przestrzennego”,
- 2) rysunki wykonane w skali 1: 10 000
 - Nr 1: Ustalenia studium - struktura przestrzenna i transport (z ideogramem - polityka przestrzenna),
 - Nr 2: Ustalenia studium - krajobraz kulturowy i system przyrodniczy,
 - Nr 3A: Ustalenia studium - infrastruktura techniczna – zaopatrzenie w wodę i kanalizacja,
 - Nr 3B: Ustalenia studium – elektroenergetyka, ciepłownictwo, gazownictwo.

Ustalenia studium określały w jego I edycji:

- 1) cele rozwoju Zamościa w nawiązaniu do celów strategicznych, przyjętych w strategii rozwoju miasta wraz z uwarunkowaniami sprzyjającymi ich realizacji i ograniczającymi możliwość ich realizacji, sformułowanymi na podstawie diagnozy stanu istniejącego.
- 2) zasady rozwoju społeczno – gospodarczego miasta, sformułowane z określeniem prognozy demograficznej,
- 3) określenie struktury funkcjonalno- przestrzennej miasta i jego głównych stref oraz jednostek strukturalnych),
- 4) politykę przestrzenną w strefach i jednostkach strukturalnych i przyjęte kierunki ich zagospodarowania przestrzennego, ze wskazaniem :
 - obszarów zabudowy (w tym obszarów wymagających przekształceń),
 - obszarów rozwojowych (ze wskazaniem przeważającej, dopuszczalnej funkcji na danym obszarze),
 - obszarów i obiektów chronionych (kulturowych i przyrodniczych),
 - obszarów specjalnych (przewidywanych do realizacji zadań wynikających z polityki przestrzennej państwa w obszarze miasta),
 - obszarów rolniczych i obszarów wyłączonych z zabudowy ze względów krajobrazowo – przyrodniczych,
- 5) politykę przestrzenną i kierunki ochrony i kształtowania środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 6) kierunki rozwoju systemu transportowego, obejmujące określenie priorytetów w dziedzinach takich jak:
 - podsystem transportu kołowego,
 - podsystem transportu kolejowego,
 - podsystem transportu zbiorowego,
- 7) kierunki rozwoju infrastruktury, obejmujące określenie priorytetów w dziedzinach takich jak:
 - zaopatrzenie w wodę,
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych,
 - odprowadzenie wód deszczowych,
 - ciepłownictwo,
 - gazownictwo,
 - elektroenergetykę,
 - łączność,
 - usuwanie i unieszkodliwianie odpadów,
- 8) instrumenty realizacji polityki przestrzennej ze wskazaniem:
 - obszarów planistycznych, dla których opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe (na podstawie przepisów szczególnych) i związane z realizacją lokalnych i ponadlokalnych celów publicznych,
 - obszarów planistycznych, dla których opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest postulowane,
 - postulowanych opracowań studialnych,
 - postulatów wprowadzenia ochrony prawnej dla wybranych terenów.

Na dokumentację studium w I edycji składały się:

- 1) diagnoza stanu istniejącego, stanowiąca I fazę prac nad studium, wykonana w listopadzie 1998 roku i zawierająca

- części: tekstowe i graficzne (jest to dokument nie uchwalony),
- 2) strategia rozwoju miasta, stanowiąca II fazę prac nad studium, wykonana w maju 1999 roku i zawierająca w części tekstowej i graficznej:
 - zasadnicze wnioski wynikające z diagnozy stanu istniejącego oraz uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych,
 - analizę SWOT,
 - prognozę demograficzną,
 - wizję rozwoju miasta,
 - misję i generalny cel kierunkowy rozwoju miasta,
 - podstawowe wartości w życiu publicznym,
 - cele strategiczne i operacyjne rozwoju miasta,
 - zadania realizacyjne do 2010 r.,
 - strefy strategiczne miasta,
 - tereny rozwojowe
 - zasadnicze problemy i zadania związane z realizacją celów rozwoju miasta,
 - główne obszary strategiczne, związane z celami rozwoju przestrzennego i zadaniami realizacyjnymi,
 - sposób zarządzania przestrzenią i narzędzia polityki przestrzennej,
 - priorytetowe programy strategicznego działania.
 - 3) opracowania branżowe dla studium, zawierające części tekstowe i graficzne, a w nich uzasadnienie lub rozwinięcie przyjętych w studium rozwiązań i stanowiące ich dokumentację (nie uchwalane),
 - 4) zbiór dokumentów formalno- prawnych.

W niniejszej zmianie studium wprowadzono zmiany w następujących rozdziałach:

- 1) w rozdz. 1.2. - Wytyczne z opracowań wyższego rzędu,
- 2) w rozdz. 1.5. - Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń projektu zmiany studium,
- 3) w rozdz. 4.2. - Struktura funkcjonalno-przestrzenna,
- 4) w rozdz. 4.3. - Kierunki polityki przestrzennej w jednostkach strukturalnych,
- 5) w rozdz. 4.3.1. - Ustalenia dla jednostki I-1 (Zespół Staromiejski),
- 6) w rozdz. 4.3.2. - Ustalenia dla jednostki I-2 (Tereny Poforteczne),
- 7) w rozdz. 4.3.3. - Ustalenia dla jednostki I-3 (III Obwód Strategiczny),
- 8) w rozdz. 4.3.4. - Ustalenia dla jednostki I-4 (Zalew i Zamczysko),
- 9) w rozdz. 4.3.5. - Ustalenia dla jednostki I-5 (Dolina Łabuńki),
- 10) w rozdz. 4.3.6. - Ustalenia dla jednostki I-6 (Janowice),
- 11) w rozdz. 4.3.7.- Ustalenia dla jednostki II-1 (Wschodnia Karolówka),
- 12) w rozdz. 4.3.8. - Ustalenia dla jednostki II-2 (Zachodnia Karolówka),
- 13) w rozdz. 4.3.9. - Ustalenia dla jednostki II-3 (Mała Dzielnica Przemysłowa),
- 14) w rozdz. 4.3.10. - Ustalenia dla jednostki II-4 (Osiedle Błonie),
- 15) w rozdz. 4.3.11. - Ustalenia dla jednostki III-1 (Nowe Miasto),
- 16) w rozdz. 4.3.12. - Ustalenia dla jednostki III-2 (Zachodnie Przedmieście Lubelskie),
- 17) w rozdz. 4.3.13. - Ustalenia dla jednostki III-3 (Wschodnie Przedmieście Lubelskie),
- 18) w rozdz. 4.3.14. - Ustalenia dla jednostki III-4 (Centralna Dzielnica Przemysłowa),
- 19) w rozdz. 4.3.15. - Ustalenia dla jednostki III-5 (Osiedla Monte Cassino i Zamoyskiego),
- 20) w rozdz. 4.3.16. - Ustalenia dla jednostki III-6 (Osiedla przy Obwodnicy),
- 21) w rozdz. 4.3.17. - Ustalenia dla jednostki III-7 (Majdan),
- 22) w rozdz. 4.3.18. - Ustalenia dla jednostki III-8 (Wschodnia Dzielnica Mieszkalno-Uslugowa),
- 23) w rozdz. 5.2. - Podział obszaru miasta na strefy i jednostki kulturowe,
- 24) w rozdz. 5.3. - Kierunki ochrony środowiska kulturowego w jednostkach kulturowych,
- 25) w rozdz. 5.3.1. - Ustalenia dla jednostki I-1 (Zespół Staromiejski),
- 26) w rozdz. 5.3.2. - Ustalenia dla jednostki I-2 (Tereny Poforteczne),
- 27) w rozdz. 5.3.3. - Ustalenia dla jednostki I-3 (III Obwód Strategiczny),
- 28) w rozdz. 5.3.4. - Ustalenia dla jednostki I-4 (Zalew i Zamczysko),
- 29) w rozdz. 5.3.5. - Ustalenia dla jednostki I-5 (Dolina Łabuńki),
- 30) w rozdz. 5.3.6. - Ustalenia dla jednostki I-6 (Janowice),
- 31) w rozdz. 5.3.7. - Ustalenia dla jednostki II-1 (Wschodnia Karolówka),
- 32) w rozdz. 5.3.8. - Ustalenia dla jednostki II-2 (Zachodnia Karolówka),
- 33) w rozdz. 5.3.9. - Ustalenia dla jednostki II-3 (Mała Dzielnica Przemysłowa),

- 34) w rozdz. 5.3.10. - Ustalenia dla jednostki II-4 (Osiedle Błonie),
- 35) w rozdz. 5.3.11. - Ustalenia dla jednostki III-1 (Nowe Miasto),
- 36) w rozdz. 5.3.12. - Ustalenia dla jednostki III-2 (Zachodnie Przedmieście Lubelskie),
- 37) w rozdz. 5.3.13. - Ustalenia dla jednostki III-3 (Wschodnie Przedmieście Lubelskie),
- 38) w rozdz. 5.3.14. - Ustalenia dla jednostki III-4 (Centralna Dzielnica Przemysłowa),
- 39) w rozdz. 5.3.15,16 i 18. Ustalenia dla jednostek III-5, 6, 8 (Osiedla Monte Cassino, Zamoyskiego, Osiedla przy Obwodnicy, Wschodnia Dzielnica Mieszkalno-Usługowa),
- 40) w rozdz. 5.3.17. - Ustalenia dla jednostki III-7 (Majdan),
- 41) w rozdz. 6.1. - Podsystem transportu drogowego,
- 42) w rozdz. 8.1. - Obszary wskazane do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 43) w rozdz. 8.3. - Propozycje zadań do uwzględnienia w studiach, programach i planach rozwoju przestrzennego województwa, powiatu oraz gminy Zamość,
- 44) w rozdz. 9.2. - Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków.

Część graficzna zmiany studium została wzbogacona o rys. 4 – Synteza ustaleń studium, zaś ustalenia przyjęte w I edycji wzbogacone zostały o zapis zmian w formie dodatkowej II kolumny w oznaczeniach graficznych na rysunkach nr 1, 2, 3A, 3B i 4.

Dokumentacja zmiany studium zawiera zestaw dokumentów formalno-prawnych, wniosków, uzgodnień i opinii sporządzonych w trakcie opracowania tej zmiany.

W nawiązaniu do obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233) dokument Studium podlegał aktualizacji, w tym dostosowaniu do obowiązujących wymogów prawnych. W skład dokumentu ujednoczonego Studium wchodzi: część tekstowa (zał. nr 1 do Uchwały) oraz część graficzna (zał. nr 2 do Uchwały). Treści dokumentu ujednoczonego Studium zawiera korekty oraz uzupełnienia odnośnie informacji dotyczących: (a) uwarunkowań, (b) kierunków zagospodarowania przestrzennego, (c) uzasadnienia zawierającego objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń. W związku z powyższym, wszelkie treści, które zostały ujęte w strukturze niniejszego dokumentu ujednoczonego, stanowią ustalenia polityki przestrzennej.

Ponadto, wprowadzono zmiany w części graficznej dokumentu. W wyniku przeprowadzonej weryfikacji ww. rysunków graficznych Studium, informacje określające kierunki zagospodarowania przestrzennego, a także granice obszarów o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) zostały ograniczone do treści zawartych na rysunku nr 4 – Synteza ustaleń Studium (zał. 2 do Uchwały). Wobec czego, treści zawarte w części graficznej dokumentu ujednoczonego Studium zostały wzbogacone o elementy z zakresu: (a) struktury funkcjonalno-przestrzennej, (b) infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, (c) obronności i bezpieczeństwa publicznego, (d) środowiska przyrodniczego, (e) środowiska kulturowego.

W toku procedury V zmiany Studium, przygotowano dane przestrzenne zgodnie z Rozdziałem 5a (Zbiory danych przestrzennych) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), które stanowią załącznik nr 4 do Uchwały.

1.4. TOK PRAC PLANISTYCZNYCH

Studium w I edycji opracowane zostało na podstawie Uchwały Rady Miejskiej nr XLV/311/97 z dnia 29.09.1997 r. o przystąpieniu do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamościa.

Prace nad I fazą studium objęły przygotowanie szczegółowej problematyki i określenie sposobu organizacji prac oraz zebranie niezbędnych danych i informacji. W fazie II opracowane zostały uwarunkowania i strategia rozwoju miasta, zaś w fazie III kierunki rozwoju przestrzennego. W dn. 20 grudnia 1999 r. uchwałą nr XV/232/99 Rady Miejskiej studium zostało uchwalone.

W dn. 26 czerwca 2004 r. Rada Miejska podjęła uchwałę nr XXIII/238 o przystąpieniu do opracowania zmiany studium w celu dostosowania części jego ustaleń do nowych uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta. Prace te zostały powierzone Jeleniogórskiemu Biuru Planowania i Projektowania, które jako jednostka autorska projektu zmiany studium po zebraniu wniosków do tego opracowania w sierpniu br. przedłożyła je w dniu 2.09.2004 do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji dla rozwiązań przyjętych w

w/w projekcie został on rozesłany do odpowiednich instytucji i jednostek organizacyjnych w celu uzgodnienia i zaopiniowania. W okresie 2.11-2.12.2004 projekt zmiany studium w poszerzonej i i skorygowanej redakcji, uwzględniającej nadesłane uzgodnienia i opinie został wyłożony do publicznego wglądu. W dniu 21.11.2004 miała miejsce dyskusja publiczna na projektem zmiany studium. Uwagi wniesione do projektu w trakcie wyłożenia zostały w większości wprowadzone w jego finalnej redakcji uchwalonej uchwały nr XXVIII/136/04 Rady Miejskiej w Zamościu z dn. 27.12.2004 r.

W dniu 26.02.2007 r. Rada Miejska podjęła uchwałę nr V/35/07 o przystąpieniu do sporządzenia II zmiany studium w celu dostosowania części jego ustaleń do nowych potrzeb w zakresie rozwoju przestrzennego miasta. Prace te zostały powierzone Jeleniogórskiemu Biuru Planowania i Projektowania, jednostce która przedłożyła w dniu 13.07.2007 r. projekt zmiany studium do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Po zaopiniowaniu przez Komisję projekt II zmiany studium został rozesłany do uzgodnień i zaopiniowania a następnie stosownie do uzyskanych został zmodyfikowany i wyłożony do publicznego wglądu przygotowany do uchwalenia.

W dniu 27 maja 2015 r. Rada Miasta Zamość podjęła uchwałę Nr VII/58/2015 w sprawie sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość (przyjętego uchwałą Nr XV/232/09 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 20 grudnia 1999 r. z późn. zmianami) w celu dostosowania problematyki Studium do obecnie obowiązujących aktów prawnych oraz aktualnych tendencji w rozwoju przestrzennym miasta. Niniejsza III zmiana Studium stanowi aktualizację zapisów polityki przestrzennej zawartych w części tekstowej Studium (zał. nr 1 do Uchwały), oraz części graficznej dokumentu, dotyczącej rysunku zawierającego syntezę ustaleń Studium (zał. 2 do Uchwały). Wprowadzone zmiany zawierają niezbędne informacje dotyczące uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym uwzględniających reorganizację struktury funkcjonalno-przestrzennej w rejonie istniejącego Zalewu Miejskiego. Aktualizacja Studium (w ramach III zmiany Studium) została opracowana w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.).

W dniu 28 grudnia 2018 r. Rada Miasta Zamość podjęła uchwałę Nr III/35/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość. Jej celem jest wyznaczenie nowych terenów o funkcji budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego w obrębie jednostek strukturalnych I-4 (Zalew i Zamczysko) oraz II-4 (Osiedle Błonie). Niniejszy dokument został skorygowany oraz uzupełniony o niezbędne informacje dotyczące uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszarów objętych przedmiotową zmianą Studium, które zostały opracowane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Niniejszy dokument określa politykę przestrzenną miasta Zamość, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z zakresem przedmiotowym wskazanym w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

W dniu 28 września 2020 r. Rada Miasta Zamość podjęła uchwałę Nr XXIV/381/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość", której celem jest zmiana kierunków zagospodarowania w obrębie jednostki strukturalnej II-2 (Zachodnia Karolówka) w obszarze II-2.2 obejmującym rejon ulicy: Szczepreskiej, w związku z wyznaczeniem terenów o funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego, jednorodzinne i usług.

Studium zostało skorygowane oraz zaktualizowane w zakresie adekwatnym do zmian wprowadzonych w obszarze objętych jego zmianą oraz w oparciu o aktualne uwarunkowania występujące w zasięgu zmiany, jak również w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w szczególności z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

1.5. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

Zakres przyjętych w zmianie studium ustaleń obejmuje zgodnie z podjętą w tej sprawie uchwałą nr XXIII/238 z dn. 28.06.2004 Rady Miejskiej:

- 1) zmianę podstawowego układu ulic zbiorczych i głównych,
- 2) lokalizację nowych obiektów usługowo-handlowych, terenów mieszkaniowych i przemysłowych,
- 3) ujednoczenie podziału miasta na jednostki i obszary strukturalne.

Potrzeba wprowadzenia zmiany podstawowego układu drogowego miasta, jaki został przyjętego w I edycji studium, wynika z konieczności korekty zakwalifikowania znacznej części ulic jako ulic głównych, ze względu na brak możliwości sprostania odpowiednim wymogom technicznym i utrzymania odpowiednich linii rozgraniczających oraz normatywnych odległości skrzyżowań z ulicami układu wewnętrznego i zmiany ich kwalifikacji na ulice zbiorcze. Jako ulice główne dla ruchu tranzytowego przyjmuje się w związku z tym:

1) drogę krajową nr 17 klasy GP, przebiegającą w ciągu ul. Legionów, Al. Jana Pawła II, Lwowskiej na kierunku z Lublina do Tomaszowa i dalej do Lwowa.

2) drogę krajową nr 74 klasy G, przebiegającą w ciągu ulic Szczepreskiej i Dzieci Zamojszczyzny, Alei 1-Maja i Lubelskiej do połączenia w rejonie Os. Sitaniec z drogą nr 17 i dalej nakładającą się na drogę nr 17, by od jej skrzyżowania z ul. Prymasa S. Wyszyńskiego przejść w ul. Hrubieszowską i na kierunku z Janowa Lubelskiego i Biłgoraja do Hrubieszowa.

W układzie ulic zbiorczych miasta, rozbudowanym w stosunku do ustaleń z I edycji studium przyjęto z kolei 19 odcinków, które w wystarczający sposób obsłużą jego tereny i połączą je z zewnętrznym układem drogowym. Układ ten jest opisany szczegółowo w rozdz. 6.1. zmiany studium.

W związku z potrzebą uwzględnienia nowych uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta i uzupełnienia przyjętego w I edycji studium jego układu przestrzennego o nowe tereny, wskazane do zainwestowania (lub zmiany ustalonej dla nich funkcji), wskazuje się w zmianie studium na wprowadzenie następujących nowych zadań lub innej formy zainwestowania terenów:

- 1) wyodrębnienie z terenu lasu komunalnego zespołu obiektów Domu Dziecka,
- 2) wprowadzenie nowych terenów dla zabudowy usługowej i jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej oraz terenów

- obsługi technicznej miasta w rejonie osiedla Janowice Duże,
- 3) wprowadzenie nowego zespołu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Braterstwa Broni oraz Rolniczej w Zachodniej Karolówce,
 - 4) wprowadzenie nowych terenów dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w rejonie Osiedla Błonie,
 - 5) wprowadzenie nowych terenów dla zabudowy usługowo-produkcyjnej w północnej części miasta z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej w rejonie Osiedla Rataja i Osiedla Sitaniec przy drodze nr 17,
 - 6) wprowadzenie nowych terenów dla wielorodzinnej i jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w rejonie Osiedla Monte Cassino,
 - 7) wyodrębnienie zespołu zabudowy jednorodzinnej przy ul. Powiatowej w rejonie wiaduktu nad trasą LHS,
 - 8) wprowadzenie nowych terenów dla zabudowy produkcyjnej w rejonie Wschodniej Dzielnicy Mieszkalno-Usługowej i na południe od Osiedla Majdan.

W/w uzupełnienia nie naruszają generalnych zasad rozwoju przestrzennego miasta, przyjętego w I edycji studium i stanowią uzupełnienie jego układu przestrzennego.

Przyjęty w zmianie studium nowy podział terenów miasta na jednostki strukturalne uwzględnia przede wszystkim przyjęte w I edycji studium zasady strefowania przestrzeni kulturowej miasta i zastępuje przyjęty w niej bardzo skomplikowany podział całego obszaru miasta na siedem stref (prestżu miejskiego, śródmiejskiej, wielofunkcyjnego zainwestowania miejskiego, działalności ekonomicznej, ekologiczno-krajobrazową, obsługi technicznej i podmiejską) i 43 wyodrębnionych obszarów, dla których określone zostały zasady rozwoju przestrzennego. Nowy podział struktury przestrzennej miasta wskazuje następujące jednostki strukturalne:

- 1) jednostkę I-1, tj. Zespół Staromiejski,
- 2) jednostkę I-2, tj. Tereny Poforteczne,
- 3) jednostkę I-3, tj. III Obwód Strategiczny,
- 4) jednostkę I-4, tj. Zalew i Zamczysko,
- 5) jednostkę I-5, tj. Dolinę Łabuńki,
- 6) jednostkę I-6, tj. Janowice,
- 7) jednostkę II-1, tj. Wschodnią Karolówkę,
- 8) jednostkę II-2, tj. Zachodnią Karolówkę,
- 9) jednostkę II-3, tj. Małą Dzielnicę Przemysłową,
- 10) jednostkę II-4, tj. Osiedle Błonie,
- 11) jednostkę III-1, tj. Nowe Miasto,
- 12) jednostkę III-2, tj. Zachodnie Przedmieście Lubelskie,
- 13) jednostkę III-3, tj. Wschodnie Przedmieście Lubelskie,
- 14) jednostkę III-4, tj. Centralną Dzielnicę Przemysłową,
- 15) jednostkę III-5, tj. Osiedla Monte Cassino i Zamoyskiego,
- 16) jednostkę III-6, tj. Osiedla Przy Obwodnicy,
- 17) jednostkę III-7, tj. Majdan,
- 1) jednostkę III-8, tj. Wschodnią Dzielnicę Mieszkalno-Usługową.

Przy określaniu zasad rozwoju przestrzennego w/w jednostek, określonych w rozdz. 4.3 i 5.3 kierowano się utrzymaniem w maksymalnym stopniu zasad, jakie określone zostały w I edycji studium.

W związku z koniecznością uwzględnienia nowych potrzeb rozwojowych miasta wskazuje się w II zmianie studium następujące nowe tereny, planowane do zainwestowania:

- 1) tereny produkcyjno-przemysłowe i usługowe jako elementy parku technologicznego lub specjalnej strefy ekonomicznej, zlokalizowane w obrębie jednostek Zachodnia i Wschodnia Karolówka oraz Centralna dzielnica Przemysłowa;
 - 2) tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego, zlokalizowane w obrębie jednostki Wschodnia Dzielnica Mieszkalno-Usługowa;
 - 3) tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego z towarzyszeniem usług w obrębie jednostki Majdan;
 - 4) tereny lokalizacji wieloprzestrzennych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (przy ul. Kilińskiego, ul. Prostej i ul. Bohaterów Monte Cassino z dopuszczeniem adaptacji Bastionu VI i jego otoczenia na takie cele, na Starym Mieście.)
 - 5) tereny zieleni urządzonej związanej z usługami sportu i rekreacji w obrębie jednostek Osiedle Błonie, Zalew i Zamczysko.
- W ramach II zmiany studium wprowadza się także niewielkie zmiany w układzie ulic zbiorczych w zachodniej i

wschodniej części miasta, związane z potrzebą ich dostosowania do istniejących podziałów terenu oraz istniejącego zainwestowania, a także niewielkie korekty w przeznaczeniu terenów na cele mieszkalne i usługowe.

W nawiązaniu do obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233) dokument Studium podlegał aktualizacji, w tym dostosowaniu do obowiązujących wymogów prawnych. W skład dokumentu ujednoczonego Studium wchodzi: część tekstowa (zał. nr 1 do Uchwały) oraz część graficzna (zał. nr 2 do Uchwały). Treści dokumentu ujednoczonego Studium zawiera korekty oraz uzupełnienia odnośnie informacji dotyczących: (a) uwarunkowań, (b) kierunków zagospodarowania przestrzennego, (c) uzasadnienia zawierającego objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń.

Przedmiotem III zmiany Studium jest dostosowanie dokumentu polityki przestrzennej odnośnie problematyki z zakresu: struktury przyrodniczej miasta, stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (w świetle gminnego programu opieki nad zabytkami), stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami), potrzeb i możliwości rozwoju miasta Zamość, w szczególności dotyczących koncepcji zagospodarowania terenu przy Zalewie Miejskim w Zamościu. W związku z powyższym dokument Studium został uzupełniony o informacje dotyczące: (a) struktury funkcjonalno-przestrzennej, (b) infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, (c) obronności i bezpieczeństwa publicznego, (d) środowiska przyrodniczego, (e) środowiska kulturowego oraz (f) informacje wynikające z wymogów obowiązujących przepisów prawa, w tym ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.).

W oparciu o sformułowane na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych zapotrzebowanie na nową zabudowę (w perspektywie 30 lat) nie przewidyje się wyznaczania w dokumencie Studium nowych terenów pod zabudowę poza obszarami: (1) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej; (2) przeznaczonej w planach miejscowych pod zabudowę; (3) inwestycji miejskich wynikających z konieczności realizacji zadań własnych (zlokalizowanych poza obszarami w pkt. 1 i 2), w szczególności ogólnodostępnych obiektów i urządzeń z zakresu usług turystyki, sportu i rekreacji w rejonie zalewu miejskiego i lasu komunalnego – stanowiące przedsięwzięcia o ogólnomiejskim i ponadlokalnym znaczeniu. Mając na uwadze niepewność procesów rozwojowych, na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarach, gdzie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ustalają przeznaczenie terenów pod zabudowę oraz infrastrukturę techniczną, możliwe jest zwiększenie zapotrzebowania pod zabudowę, poprzez: (1) zmianę dotychczasowych parametrów i wskaźników zagospodarowania; (2) zmianę dotychczasowego przeznaczenia pod inne funkcje, przy uwzględnieniu zmian w układzie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej; (3) uzupełnienie dotychczasowego przeznaczenia o niekolizyjne funkcje (np.: mieszkaniowo-usługowe, usługowo-produkcyjne, produkcyjno-infrastrukturalne, usługowo-infrastrukturalne i inne), przy zachowaniu zasad odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej (Rozdz. 4.1.3 Studium) oraz dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów (Rozdz. 4.1.4. Studium).

Planowane zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej terenów w rejonie zalewu miejskiego przewidują pogodzenie potrzeb turystyki (sportu i rekreacji) z walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, przy jednoczesnym uwzględnieniu określonych warunków gospodarczych i historyczno-kulturowych. Głównym celem przedsięwzięcia jest poszerzenie oferty turystycznej (w tym z zakresu sportu i rekreacji), przyrodniczej i kulturalnej miasta Zamość. Realizacja tego zamierzenia wymaga (w jak najwyższym stopniu) ochrony dziedzictwa naturalnego i kulturalnego m. in. poprzez zachowanie bioróżnorodności środowiska przyrodniczego oraz stanu i ekspozycji istniejących dóbr kultury (o charakterze historycznym) na terenach przyległych do zespołu staromiejskiego.

W związku z powyższym, wskazuje się na potrzebę reorganizacji struktury funkcjonalno-przestrzennej w rejonie istniejącego Zalewu Miejskiego w Zamościu, pod następujące jednostki funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) tereny wód powierzchniowych (Zalew Miejski) (WS) stanowiący częściowe odtworzenie tzw. „Wielkiej Zalewy”, obejmujące swoją powierzchnią wyznaczone dotychczas w Studium: (a) tereny wód otwartych (WS) /istniejące zbiorniki wodne/, (b) tereny zieleni urządzonej – zieleń parkowa (ZP) /w rejonie Rotundy i od strony Zamczyska/, (c) tereny o dominującej roli usług nieskoncentrowanych o ogólnomiejskim i ponadlokalnym znaczeniu, w tym usług sportu i rekreacji oraz usług obsługi turystyki (UT+US) /w rejonie Rotundy i Lasu Miejskiego przy ul. Źródlanej/;

- 2) tereny zieleni urządzonej, służącej zaspokajaniu wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa (ZU) w otoczeniu projektowanego zbiornika wodnego, stanowiące docelowo zabudowę biologiczną doliny rzecznej wyposażoną w niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i techniczną, gdzie dopuszcza się możliwość dalszej rozbudowy zbiornika wodnego, pod warunkiem, że wykonane na etapie realizacyjnym analizy nie wykażą negatywnych skutków: środowiskowych w odniesieniu do obszarów Natura 2000 bądź zagrożeń sanitarnych i bezpieczeństwa zamieszkiwania (względem: Os. Zamczysko i Os. Promyk); tereny ZU obejmują swoją powierzchnią wyznaczone dotychczas w Studium: (a) tereny zieleni urządzonej – zieleni parkowa (ZP) /w rejonie Rotundy oraz przy ul. Altanowej/, (b) tereny ogródków działkowych (ZD) /ogrody działkowe rejonie ul. Altanowej/ (c) tereny o dominującej roli usług niekoncentrowanych o ogólnomiejskim i ponadlokalnym znaczeniu, w tym usług sportu i rekreacji oraz usług obsługi turystyki (UT+US) /w rejonie Rotundy/;
- 3) tereny Muzeum Martyrologii - Rotundy (ZCu), obejmujący cmentarz wojenny – stanowi jeden z najcenniejszych obiektów środowiska kulturowego miasta – zabytek rejestrowy oraz obszar badań archeologicznych, współtworzący obszar ustanowionego Pomnika Historii „Zamość – historyczny zespół miasta w zasięgu obwarowań XIX wieku”;
- 4) tereny usług o ogólnomiejskim i ponadlokalnym znaczeniu: UT – usług obsługi turystyki, US – usług sportu i rekreacji (UT+US (B), UT+US (C)), stanowiące relokacje wyznaczonych dotychczas w Studium terenów o dominującej roli usług nieskoncentrowanych o ogólnomiejskim i ponadlokalnym znaczeniu, w tym usług sportu i rekreacji oraz usług obsługi turystyki (UT+US (B), UT+US (C)), przy zachowaniu obowiązujących w niniejszym dokumencie parametrów dla: UT+US (B) oraz UT+US (C).

Przewidywany program użytkowo-funkcjonalny w rejonie Zalewu Miejskiego stanowiący zakłada: (a) rozbudowę istniejącego zbiornika wodnego wraz z lokalizacją plaż (po stronie zachodniej i wschodniej proj. zbiornika), (b) lokalizację obiektów turystycznych (w tym sportu i rekreacji), (c) realizację zieleni urządzonej stanowiącej zabudowę biologiczną doliny rzecznej w formie ogólnodostępnych podmiejskich błoni bądź założeń parkowo-ogrodowych, (d) lokalizacji niezbędnej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, w tym urządzeń wodnych i hydrotechnicznych, (e) ciągów rekreacyjnych, dydaktycznych i rowerowych wraz punktami widokowymi i obserwacyjnymi, (f) odstonięcia bastei Rotundy w celu poprawy jej ekspozycji (w szczególności od strony południowej). Opisane powyżej przedsięwzięcie będzie stanowić inwestycję miejską wynikającą z realizacji zadań własnych, zlokalizowaną poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, bądź przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę.

Wprowadza się także zmiany w obrębie wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynikające z aktualizacji niniejszego dokumentu polityki przestrzennej (w części tekstowej i graficznej) w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących aktów prawa miejscowego (miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) oraz przewidywanych zmian planów miejscowych, m. in. poprzez wyznaczenie: (1) terenów o dominującej roli mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz usług (MN+U) – Stare Miasto (os. Podgroble), Os. Kilińskiego (os. Królów Polskich oraz w rejonie ul. Legionów), Os. Rataje (w rejonie: ul. Północne oraz ul. Powiatowej), Os. Błonie (w rejonie ul. Błonie /ul. Myśliwskiej); (2) terenów o dominującej roli mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz usług z dopuszczeniem mieszkalnictwa wielorodzinnego (MN+U+MW) – Os. Karolówka (w rejonie ul. Łąkowej / ul. Królowej Jadwigi); (3) terenów o dominującej roli mieszkalnictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego oraz usług (MW+MN+U) – Os. Kilińskiego (wschodnia dzielnica mieszkaniowo-usługowa oraz w rejonie ul. Świerkowej), Os. Zamoyskiego (w rejonie os. Małe Ciche); (4) terenów o dominującej roli mieszkalnictwa wielorodzinnego oraz usług (MW+U) – Os. Karolówka (w rejonie os. Heweliusza i ul. Chłodnej), Os. Rataje (os. Energetyk), Os. Kilińskiego (w rejonie ul. Wojska Polskiego); (5) terenów o dominującej roli usług oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego (U+MW) – Os. Karolówka (w rej. ul. Śląskiej / ul. Parkowej), Os. Promyk (w rejonie ul. A. Koźmiana /ul. H. Sienkiewicza); (6) terenów o dominującej roli usług (U) – Os. Zamoyskiego (w rejonie ul. Legionów / Hrubieszowskiej, Szpital Wojewódzki, ul. Lwowskiej / Al. Jana Pawła II), Os. Kilińskiego (w rejonie ul. Legionów / Starowiejskiej), Os. Planty (w rejonie ul. Peowiaków i ul. Gen. G. Olicza-Dreszera), Os. Karolówka (w rejonie ul. Szczębrzeskiej), Os. Zamczysko (w rejonie ul. Szczębrzeskiej, ul. Źródlanej); (7) terenów o dominującej roli usług (U) – Os. Rataje (w rejonie ul. Gen. W. Sikorskiego / ul. Lubelska ze wskazaniem rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (C. H. Revia Park) oraz w rejonie stacji kolejowej Zamość Główny; (8) terenów o dominującej roli usług oraz przemysłu (U+P) – Os. Kilińskiego (wschodnia dzielnica mieszkaniowo-usługowa oraz w rej. ul. Przemysłowej), Os. Zamoyskiego (w rejonie ul. J. Zamoyskiego) Os. Zamczysko (w rejonie ul. Lipskiej); (9) terenów o dominującej roli przemysłu oraz usług (P+U). Oprócz tego, ustalono zmiany (rozszerzenie) dotychczasowego przeznaczenia terenów pod zabudowę, wynikające z uwzględnienia wniosków: (1) tereny o dominującej roli mieszkalnictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego oraz usług (MW+MN+U) – Os. Zamoyskiego (os. Zakole, w rejonie ul. Boh. Monte Cassino)

Os. Karolówka (w rej. ul. Śląskiej); (2) lokalizację rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – u zbiegu ul. Lwowskiej i Al. Jana Pawła II. Wskazane obszary w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod zabudowę, w tym pod infrastrukturę techniczną, wobec czego nie stanowią one wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę w Studium, a jedynie dostosowanie funkcji pod zachodzące i przewidywane działania inwestycyjne.

Realizacja zamierzeń zawartych w III zmianie Studium jest zgodna zapisami Strategii Rozwoju Miasta Zamość oraz dokumentów planowania strategicznego i przestrzennego wyższego rzędu: Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020 (z perspektywą do 2030 roku) – Uchwała Nr XXXIV/559/2013 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 24 czerwca 2013 r. oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego – Uchwała Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2015 r., poz. 5441).

Należy podkreślić, że pierwotny dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamościa został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 87 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tak sporządzony dokument polityki przestrzennej zachowuje moc prawną. Mając jednakże na uwadze art. 9 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), należy stwierdzić, iż realizacja III zmiany Studium wymaga aktualizacji (tylko tych) treści obowiązującego dokumentu, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne.

Aktualizacja dokumentu polityki przestrzennej dotyczy przede wszystkim odniesienia do istniejących form zagospodarowania oraz ustanowionych form ochrony prawnej, co nie prowadzi do konieczności wprowadzania lub rozszerzania dodatkowych ograniczeń w zagospodarowaniu. Ustalenia zawarte w III zmianie Studium wskazują na potrzebę zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, polegających przede wszystkim na zmianie przeznaczenia wybranych jednostek funkcjonalno-przestrzennych w rejonie Zalewu Miejskiego. Projektowane korekty w strukturze funkcjonalno-przestrzennej stanowią aktualizację zamierzeń inwestorskich, w tym jednostki samorządu terytorialnego, będące inwestycjami celu publicznego.

Opracowanie IV zmiany dokumentu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość”, uchwalonego uchwałą nr XV/232/99 Rady Miejskiej w Zamościu w dn. 20 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami (w 2004 r., 2008 r. i 2017 r.) wynika z zapotrzebowania na wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na terenie miasta.

W związku z powyższym, została podjęta Uchwała Nr III/35/2018 Rady Miasta Zamość z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość, zgodnie z którą przedmiotem niniejszej zmiany Studium jest wyznaczenie nowych terenów o funkcji budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego (MW1*, MW2*) oraz terenu zieleni urządzonej (ZP1*) w obrębie jednostek strukturalnych I-4 (Zalew i Zamczysko) oraz II-4 (Osiedle Błonie).

Przedmiotowa zmiana Studium stanowi niewielką korektę polityki przestrzennej miasta ustalonej w dotychczas obowiązującym Studium w zakresie zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenów zieleni urządzonej. Tereny inwestycyjne wyznaczono w obszarach częściowo zurbanizowanych, w sąsiedztwie zwartych osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wszelkie ustalenia Studium stanowią podstawę do sporządzania i uszczegółowienia zamierzeń planistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dokument Studium pozwoli władzom miasta Zamość na wyznaczenie strategicznych celów rozwojowych, jak również uregulowanie i możliwość prowadzenia odpowiedniej do potrzeb gminy gospodarki przestrzennej.

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko równoległe z opracowaniem przedmiotowej zmiany Studium przeprowadzana jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, w ramach której sporządzona jest prognoza oddziaływania na środowisko.

Realizacja zamierzeń zawartych w IV zmianie Studium jest zgodna zapisami Strategii Rozwoju Miasta Zamość oraz dokumentów planowania strategicznego i przestrzennego wyższego rzędu: Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020 (z perspektywą do 2030 roku) – Uchwała Nr XXXIV/559/2013 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 24 czerwca 2013 r. oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego – Uchwała Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2015 r., poz. 5441).

Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu V zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ...

Niniejszy projekt jest projektem V zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość", które zostało przyjęte uchwałą Nr XV/232/99 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 20 grudnia 1999 r. wraz ze zmianami z roku 2004, 2008, 2017 oraz 2019. Podstawę opracowania V zmiany Studium stanowi uchwała Nr XXIV/381/2020 Rady Miasta Zamość z dnia 28 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość".

Projekt V zmiany Studium został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233). W myśl § 8 cyt. rozporządzenia projekt zmiany studium sporządza się w formie ujednoczonego projektu studium z wyróżnieniem projektowanych zmian. W związku z powyższym wprowadzone i wyróżnione w tekście i na rysunku studium zmiany przedstawiono w formie ujednoczonego projektu studium, zawierającego: część tekstową obejmującą (a) uwarunkowania, (b) kierunki zagospodarowania przestrzennego, (c) uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń, w których projektowane zmiany wyróżniono czcionką Arial Narrow w kolorze niebieskim, oraz rysunek studium w skali 1:10000 pn. "Synteza ustaleń studium", na którym tereny projektowanych zmian obwiedziono przerywaną linią koloru czerwonego.

Projektowane zmiany obejmują poszerzenie zasięgu terenów oznaczonych symbolem MW+MN+U – teren o dominującej roli mieszkalnictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego oraz usług, kosztem terenu oznaczonego symbolem Un – teren o dominującej roli usług nauki w rejonie ul. Szczepreskiej i granicy miasta Zamość.

Ponadto, w odniesieniu do obszaru V zmiany Studium:

- 1) zaktualizowane zostały wytyczne z opracowań wyższego rzędu z zakresu Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego;
- 2) zaktualizowane zostały uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- 3) zaktualizowane zostały uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta w zakresie analizy środowiskowej;
- 4) zaktualizowane zostały uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności dotyczące podsystemu infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w gaz ziemny, energię elektryczną, ciepłą oraz odnawialne źródła energii;
- 5) zaktualizowane zostały ustalenia dla jednostki strukturalnej II-2 (Zachodnia Karolówka) w zakresie dodania dla obszaru II-2-2 ustaleń dotyczących terenu MW+MN+U;
- 6) zaktualizowane zostały kierunki ochrony i kształtowania środowiska kulturowego i przyrodniczego w zakresie obszarów objętych ochroną prawną;
- 7) zaktualizowane zostały kierunki rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę, ciepłownictwa oraz odnawialnych źródeł energii (OZE);
- 8) zaktualizowane zostały informacje zawarte w rozdziale 8 (Instrumenty realizacji polityki przestrzennej) z zakresu pomników przyrody na terenie miasta.

W odniesieniu do V zmiany Studium nie określa się:

- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 3) obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych;
- 4) obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 5) obszarów zdegradowanych;
- 6) granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;

7) obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;

8) obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

W pozostałym zakresie obowiązują ustalenia "zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość", przyjętego uchwałą Nr XV/262/2019 Rady Miasta Zamość z dnia 25 listopada 2019 r.

Zakres projektowanych zmian nie wymagał sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nowe kierunki rozwoju przyjęte w ujednoczonym projekcie Studium ze zmianami pozwolą na kompleksowe wykorzystanie przedmiotowego terenu zarówno pod szeroko rozumianą zabudowę mieszkaniową (wielorodzinną lub jednorodziną) jak również zabudowę usługową. Polityka przestrzenna gminy wyrażona w przyjętych rozwiązaniach uwzględni uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, w tym przede wszystkim aspekty środowiskowe, przyrodnicze i kulturowe, odpowiada zasadom zrównoważonego rozwoju gminy i ładu przestrzennego.

ROZDZIAŁ 2. CELE ROZWOJU

2.1. CELE PRZYJĘTE W STRATEGII ROZWOJU MIASTA

Polityka przestrzenna miasta – jego wizja rozwoju – dostosowana została do określonych w strategii rozwoju miasta i jego celów rozwoju w nawiązaniu do podsystemów, których dotyczą. I tak:

- 1) przy określaniu struktury przestrzennej miasta dokonano wyboru elementów, które jako nadzwyczaj cenne, poddane będą szczególnej ochronie – ustanowiono dla nich politykę ochronną,
- 2) dla umożliwienia dokonywania działań niwelujących zróżnicowanie warunków życia mieszkańców w różnych częściach miasta – ustanowiono dla pewnych obszarów politykę wyrównawczą,
- 3) potencjał rozwojowy, tkwiący w istniejącym zagospodarowaniu stał się kanwą do wskazania sposobów efektywnego wykorzystania – ustanowiono dla niego politykę racjonalizacji wykorzystania zasobów,
- 4) identyfikacja dążeń i aspiracji społeczności miasta w zakresie wybranych dziedzin jego rozwoju, a także uwzględnienie wytycznych wojewódzkich i zawarte tam rekomendacje co do jego roli i rangi – pozwoliły na wykreowanie w studium polityki rozwoju.

Polityki te wpisane zostały w treść ustaleń szczegółowych, przyjętych dla podstawowych stref i jednostek strukturalnych, wydzielonych w obszarze miasta, co zawierają rozdziały 4 i 5, dotyczące polityki przestrzennej, kierunków rozwoju przestrzennego oraz ochrony i kształtowania środowiska kulturowego i przyrodniczego a także rozdziały 6 i 7 studium, dotyczące kierunków rozwoju systemu transportowego i infrastruktury technicznej.

2.1.1. MISJA I GENERALNY CEL ROZWOJU

Po analizie istniejących głównych problemów rozwoju miasta wynikających z oceny stanu istniejącego, po określeniu uwarunkowań wewnętrznych oraz zewnętrznych miasta w kategoriach szans dla jego rozwoju, zagrożeń,

atutów i słabości, a także biorąc pod uwagę intencje władz miasta sformułowane zostały – tożsame z celami strategii rozwoju miasta misja i generalny cel rozwoju oraz główne cele strategiczne rozwoju. Jako misję władz miasta i generalny cel jego rozwoju ustala się realizację hasła:

ZAMOŚĆ – REGIONALNE CENTRUM KULTURALNO- GOSPODARCZE U WSCHODNICH GRANIC UNII EUROPEJSKIEJ, MIASTO WYGODNE DLA MIESZKAŃCÓW I ATRAKCYJNE DLA TURYSTÓW

Historyczna rola Zamościa jako kolebki polskości i kultury narodowej oraz miejsca jednego z największych w Polsce skupisk dóbr kultury materialnej o najwyższych wartościach zabytkowych (potwierdzonych wpisami Zespołu Staromiejskiego na listę Światowego Dziedzictwa UNESCO oraz na listę Pomników Historii) i postępująca integracja Polski z Unią Europejską stanowią aspekty skłaniające władze samorządowe do podjęcia wysiłków na rzecz zapewnienia miastu rangi ośrodka odgrywającego znaczącą rolę w regionie, Polsce i zjednoczonej Europie. Wiodąca rola miasta jako ośrodka regionalnego przejawiać się będzie szczególnie w takich dziedzinach jak administracja, kultura, nauka, turystyka, gospodarka, przy jednoczesnym zapewnieniu przyjaznego dla mieszkańców i odpowiadającego przeciętnym standardom europejskim środowisku zamieszkiwania. Zakładana zasada zrównoważonego rozwoju miasta opierać się powinna także o solidną bazę gospodarczą, wykorzystującą atut jego położenia przy granicy z Ukrainą.

2.1.2 GŁÓWNE CELE ROZWOJU

Wśród głównych celów strategicznych rozwoju miasta, które winny znaleźć swe odzwierciedlenie we wszystkich działaniach podejmowanych na jego rzecz przez władze miasta jak i inne podmioty publiczne wymienić należy:

- 1) **wykorzystanie wybitnych tradycji historycznych miasta jako czynnika jego międzynarodowego prestiżu dla rozwoju funkcji turystycznych i kulturotwórczych** (dla realizacji tego celu niezbędne jest w wyznaczonych strefach wykonanie określonych prac dokumentacyjnych, planistycznych i prowadzenie polityki przestrzennej i inwestycyjnej zgodnie z ustaleniami zawartymi w tych opracowaniach),
- 2) **tworzenie warunków dla przyspieszonego wzrostu gospodarczego** (dla realizacji tego celu niezbędne jest nie tylko prawne i techniczne przygotowanie terenów, lecz także wyodrębnienie stref, w których będą dominować różne rodzaje działań nakierowujących na rozwój gospodarczy),
- 3) **poprawę i tworzenie wygodnych i bezpiecznych warunków życia dla mieszkańców miasta** (realizacja tego celu obejmuje wskazanie obszarów do rewitalizacji i realizacja zakładanych tam zadań),
- 4) **poprawę atrakcyjności miasta** (realizacja tego celu to wykreowanie ład u przestrzennego, ochrona stanu środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz harmonizacja procesów rozwojowych),
- 5) **rozwój i poprawę funkcjonowania systemu transportowego miasta oraz zapewnienie sprawnych powiązań miasta z regionem, krajem i zagranicą** (sposób realizacji tego celu wskazany jest w rozdziale dotyczącym transportu),
- 6) **pogłębienie integracji regionu zamojskiego** (realizacja tego celu obejmuje między innymi włączenie działań władz miasta do programu „EUROREGION-BUG”, współpracę z władzami gminy Zamość, itd.),
- 7) **tworzenie warunków dla rozwoju organizacji i instytucji o zasięgu krajowym i międzynarodowym w sferze gospodarki, nauki i kultury**,
- 8) **wykorzystanie przygranicznego położenia na wschodniej granicy Unii Europejskiej.**

Przyjęta kolejność głównych celów strategicznych nie wynika z hierarchii ich ważności – cele te spełniają funkcje wyznacznika podstawowych kierunków dalszych prac planistycznych a później działań realizacyjnych i wyznaczają podstawowe zadania dla rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego miasta i jego związków z otoczeniem.

Mając na uwadze realizację przestrzennej polityki władz miasta wprowadza się do treści celów strategicznych, przyjętych w strategii następujące elementy:

- 1) hierarchizację przestrzeni miasta poprzez wprowadzenie stref przestrzennych skupiających funkcje główne o znaczeniu:
 - międzynarodowym (dziedzictwo kulturowe, turystyka, wymianę międzynarodową),
 - krajowym i regionalnym (aktywność gospodarczą, naukę),
 - lokalnym (miejsce zamieszkania, pracy i rekreacji);
- 2) racjonalizację struktury przestrzennej miasta poprzez:
 - rewaloryzację i wzbogacanie wartości kulturowych i przyrodniczych miasta z jednoczesnym poprawianiem

- walorów użytkowych i ekonomicznych (m. in. Ograniczanie kosztów budowy i eksploatacji),
- oszczędne użytkowanie przestrzeni, polegające na intensyfikacji zainwestowania miejskiego, zmniejszeniu transportochłonności i kształtowaniu energooszczędnej struktury miasta;
- 3) poprawę wartości środowiskowych, kształtowanie miasta bezpiecznego, zdrowego i wygodnego;
 - 4) poprawę wizerunku miasta – rewitalizację jego prestiżowych stref a także ich przekształcanie, dopełnianie i porządkowanie w wyznaczonych obszarach pod ścisłym nadzorem służb konserwatorskich.

Nadrzędnym celem przestrzennym, spójnym z celami przyjętymi w Strategii, jest formowanie miasta pięknego, atrakcyjnego, funkcjonalnie sprawnego, ekonomicznie efektywnego, wygodnego i przyjaznego dla swych mieszkańców.

2.2 UWARUNKOWANIA REALIZACYJNE CELÓW

2.2.1 UWARUNKOWANIA SPRZYJAJĄCE REALIZACJI CELÓW

Realizacji celów rozwoju miasta towarzyszyć będą okoliczności zarówno sprzyjające, jak i utrudniające bądź opóźniające ich osiągnięcie. Okoliczności te wynikają z uwarunkowań takich jak m. in:

- 1) położenie miasta i warunki zewnętrzne,
- 2) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenów,
- 3) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
- 4) stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 5) prawo własności gruntów,
- 6) jakość życia mieszkańców,
- 7) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Dzięki posiadaniu znakomitego dziedzictwa kulturowego utrzymuje się wizerunek miasta jako unikalnego ośrodka historycznego. Miasto budzi wciąż powszechne zainteresowanie, kreując swą wysoką krajową i międzynarodową rangę. Stanowi regionalny ośrodek rozwoju, zwłaszcza w takich dziedzinach jak: handel, obsługa ruchu przygranicznego, wytwórczość, obsługa ruchu turystycznego, nowoczesna infrastruktura ekonomiczna obsługująca gospodarkę rynkową, nauka, kultura, służba zdrowia, obsługa rolnictwa. W koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju miasto stanowi regionalny ośrodek równoważenia rozwoju i aktywizacji.

Dzięki swemu położeniu geopolitycznemu w pobliżu granicy z Ukrainą, na skrzyżowaniu szlaków komunikacyjnych drogowych i kolejowych (w tym linii szerokotorowej) o znaczeniu międzynarodowym, krajowym i regionalnym, w pobliżu dwóch przejść granicznych drogowo-kolejowych miasto ma korzystne warunki dla rozwoju gospodarczego, zwłaszcza dla rozwoju funkcji związanych z turystyką i obsługą handlu transgranicznego.

Miasto od północy, wschodu i południa otoczone jest ekologicznymi obszarami węzłowymi o znaczeniu międzynarodowym, wskazanymi do ochrony w koncepcji ogólnopolskiej sieci ekologicznej ECONET – Polska i w sieci obszarów chronionych NATURA 2000. Te niezwykle atrakcyjne turystycznie i krajoznawczo regiony o zdrowym klimacie i nieskażonym środowisku naturalnym położone są w odległości zaledwie 20 km od miasta, co predysponuje do utworzenia tu atrakcyjnego kompleksu turystyczno-krajoznawczego w skali ponadregionalnej i ożywienia ruchu turystycznego.

Istniejące zasoby zainwestowanych i dostępnych dla inwestowania terenów w obszarze miasta pozwalają na realizację zamierzonych celów rozwojowych. Wysoki poziom rozwoju infrastruktury technicznej (duże rezerwy wody pitnej, energii elektrycznej, ciepła i gazu oraz rezerwy przepustowości istniejącej oczyszczalni ścieków) decydują o tym, że potencjał ten decyduje o dużych możliwościach rozwojowych miasta. Istniejący, zadowalający stan środowiska naturalnego (wody, powietrza atmosferycznego) stanowi także o jego atrakcyjności dla inwestowania.

2.2.2. UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE REALIZACJĘ CELÓW

Wśród uwarunkowań ograniczających możliwości rozwojowe miasta wymienić należy następujące okoliczności:

- 1) peryferyjne położenie w skali kraju wymaga skupienia wysiłków w kierunku wypracowania promocji miasta jako miejsca lokalizacji nowych inwestycji, zwłaszcza wobec silnej konkurencji sąsiednich ośrodków,
- 2) ranga miasta w związku z reformą administracyjną kraju uległa obniżeniu z wojewódzkiej na powiatową, co może,

- choć nie musi, oznaczać degradację lub zahamowanie jego dotychczasowych funkcji,
- 3) przestrzenie publiczne miasta nie tworzą czytelnego systemu (poza ścisłym obrębem Starego Miasta) a ich jakość nie jest wystarczająca dla miasta nastawionego na rozwój turystyki i kontaktów międzynarodowych,
 - 4) infrastruktura turystyczna nie stanowi wystarczającej oferty dla promowania turystyki,
 - 5) istnieją rozległe rejon miasta wymagające pilnej i gruntownej rewitalizacji lub rewaloryzacji jak np. Stare Miasto, obszar projektowanego Parku Kulturowego, obszary osiedli-blokowisk, ciągi rzek Łabuńki i Topornicy,
 - 6) znaczna część miasta położona jest w obrębie Obszaru Najwyższej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Chelmsko-Zamojskiego, co niesie ze sobą ograniczenia dotyczące użytkowania i zainwestowania terenów, wynikające z przepisów szczególnych,
 - 7) permanentne niedobory budżetowe i inwestycyjne uniemożliwiają podniesienie standardów infrastruktury społecznej oraz rewaloryzację dziedzictwa kulturowego,
 - 8) zbyt wolne są działania na rzecz tworzenia komunalnych zasobów gruntów, które mogłyby zapobiegać spekulacjom i stanowić rezerwę np. dla budownictwa mieszkaniowego.

2.3. ZASADY REALIZACJI CELÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Realizacja przyjętych celów rozwoju wymaga sformułowania spójnej wizji jakościowych zmian w strukturze przestrzennej miasta, uwzględniających zasady zrównoważonego rozwoju i kształtowania ładu przestrzennego. Ten sposób rozwoju miasta stawia na jego przestrzenną zwartość, wymagającą mniejszych nakładów na budowę, modernizację i eksploatację komunalnej infrastruktury technicznej. W tej opcji kładzie się nacisk na intensyfikację wykorzystania przestrzeni (wprowadzenie uzupełnień zabudowy, rozbudowy, zmian funkcji), na zmianę modelu obsługi i jego urealnienie, a także na intensywną komercjalizację terenów przemysłowych.

Korzystne jest dla rozwoju miasta ograniczenie kosztownej jego ekspansji na nowe tereny, a formowanie bardziej zwartej formy poprzez koncentrację inwestycji na niewykorzystanych dotychczas obszarach wewnętrznych. Polityka przestrzenna dopuszczająca do rozproszonej zabudowy niesie wiele efektów negatywnych, jak:

- 1) napór na zbrojenie odległych terenów, skutkujący niewspółmiernymi do efektów nakładami z funduszy publicznych,
- 2) konieczność budowy sieci infrastruktury społecznej,
- 3) spadek cen terenów powodowany nadmierną podażą terenów w stosunku do popytu,
- 4) niepełne wykorzystanie istniejących urządzeń komunalnych,
- 5) konieczność ograniczenia środków na poprawę standardu zagospodarowania obecnego zainwestowania miejskiego, a więc obniżenie poziomu życia w tym obszarze i niewykorzystanie szans właściwego zagospodarowania obszarów o wysokiej rencie położenia.

2.4. ZASADY RÓWNOWAŻENIA ROZWOJU

Zakładany w studium zrównoważony rozwój miasta – to rozwój sterowany, harmonizowany z ochroną przyrody, integrujący ład przestrzenny z wymogami ekonomii i zaspokajania potrzeb społecznych i kulturowych. Poniższe zasady równoważenia rozwoju sformułowane zostały w oparciu o zapisy ustaw o zagospodarowaniu przestrzennym, o ochronie i kształtowaniu środowiska i o ochronie dóbr kultury, wyrażonych w celach rozwoju miasta. Najważniejsze z nich to:

- 1) **zasada planowania i zarządzania rozwojem przestrzennym w harmonii ze środowiskiem przyrodniczym i dziedzictwem kulturowym, a w tym:**
 - tworzenie ciągłości przestrzennej systemu obszarów przyrodniczych poprzez dostosowanie sposobu, intensywności i form zagospodarowania przestrzennego do predyspozycji użytkowych oraz odporności i wrażliwości środowiska przyrodniczego,
 - kształtowanie osnowy ekologicznej miasta jako systemu terenów przyrodniczo aktywnych, przenikających obszar zurbanizowany i umożliwiających przyrodnicze powiązania funkcjonalne, a także wzrost efektywności ochrony przyrody poprzez podporządkowanie jej celom i zasadom działań inwestycyjnych m. in. Przez ustanowienie nowych form ochrony przyrody (np. Parku Kulturowego, rewaloryzację i zagospodarowanie środowiska przyrodniczego terenów rekreacyjnych i urządzonej zieleni miejskiej, rozwój przestrzenny wpisanych w układ miasta struktur przyrodniczych, rekultywację terenów zdewastowanych przyrodniczo (np. wzdłuż rzeki Łabuńki), rewaloryzację przyrodniczo-urbanistyczną terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 2) **zasada ochrony dziedzictwa kulturowego miasta**, w tym Starego Miasta, wpisanego na listę Światowego Dziedzictwa UNESCO i uznanego za Pomnik Historii, a w tym:
 - ochrona dziedzictwa kulturowego, warunkująca zarówno dalszy kulturowy rozwój, jak i społeczno-ekonomiczną

- atrakcyjność miasta, traktowana jako jedno z najbardziej istotnych działań w gospodarowaniu przestrzenią miasta, m.in. realizowana poprzez opracowanie planu zarządzania obszarem Starego Miasta i terenami pofortecznymi jako obiektów wpisanych na listę Światowego Dziedzictwa,
- rewitalizacja Starego Miasta ze względu na jego historię, wartość kulturową i unikalny charakter zachowanego układu przestrzennego;
- 3) **zasada priorytetu dla intensyfikacji zagospodarowania i zabudowy istniejących terenów zainwestowanych**, a w tym:
- rewitalizacja i rehabilitacja obszarów zdegradowanych, a w związku z tym dyscyplinowanie ruchu inwestycyjnego na innych terenach;
 - rehabilitacja niektórych osiedli mieszkaniowych (blokowisk), uwzględniająca uwarunkowania lokalne i służąca poprawie krajobrazu miejskiego i warunków zamieszkiwania, mająca na celu harmonizację miejsca zamieszkania, poprawę standardów mieszkaniowych oraz nasycenie osiedli zielenią;
- 4) **zasada kreowania w sposób charakterystyczny dla miasta elementów krystalizujących jego strukturę przestrzenną i krajobraz**, takich jak Stare Miasto i Planty, Park Kulturowy i inne śródmiejskie i miejskie przestrzenie publiczne;
- 5) **zasada kreowania osi kompozycyjnych i wielofunkcyjnych ciągów ulicznych**, których sposób zagospodarowania i łatwa dostępność środkami transportu zbiorowego będzie przyciągać mieszkańców i odwiedzających;
- 6) **zasada utrzymania i kreowania tożsamości miasta** przy wykorzystaniu istniejących walorów kulturowych i przyrodniczych, miejsc niezwykłych.

2.5. ZASADY WPROWADZANIA JAKOŚCIOWYCH ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

W nawiązaniu do wizji rozwoju miasta zakładającej jego wykreowanie jako łącznika gospodarczo-kulturowego pomiędzy krajami Europy Wschodniej a Unią Europejską, a także uwzględniając określone w studium zasady równoważenia rozwoju i kształtowania ładu przestrzennego, za priorytetowe dziedziny, w których władze miasta wpływać będą na zmiany jakościowe w jego rozwoju uznaje się:

- 1) dziedzictwo kulturowe i jego kompleksową rewitalizację i rewitalizację,
- 2) system przyrodniczy i zwiększenie efektywności jego funkcjonowania i oddziaływania,
- 3) aktywność gospodarczą i zwiększenie jej efektywności,
- 4) transport i wzrost dostępności miasta z kraju i ze świata, zwiększenie efektywności wykorzystania linii LHS, usprawnienie układu drogowego zwłaszcza dla ruchu tranzytowego,
- 5) mieszkalnictwo i zwiększenie atrakcyjności zamieszkania, rehabilitację blokowisk, poprawę jakości zamieszkiwania,
- 6) przestrzenie publiczne i poprawę estetycznego wizerunku miasta, w tym obszarów wlotowych i kompozycyjnych osi.

2.6. STRATEGIA ROZWOJU MIASTA ZAMOŚĆ-DO ROKU 2020 (MISJA I CELE)

Sporządzony dokument długookresowego planowania strategicznego pn. „Strategia Rozwoju Miasta Zamość na lata 2008-2020” został zaktualizowany w ramach opracowanej polityki rozwoju – Strategii Rozwoju Miasta Zamość do roku 2020” – dokumentu kierunkowego do podejmowania skoordynowanych działań w ramach kompleksowego ujęcia zrównoważonego rozwoju Zamościa. W nawiązaniu do określonej misji ww. Strategii, cyt.: „miasto przyjazne dla wszystkich, łączące tradycję z nowoczesnością, dynamiczne, bezpieczne, pobudzające aktywność gospodarczą i obywatelską” będzie możliwa do osiągnięcia poprzez realizację następujących celów strategicznych, będących w istocie rzeczy priorytetami rozwojowymi Miasta Zamość:

- 1) *poprawa standardu i jakości życia mieszkańców;*
- 2) *wysoki poziom rozwoju infrastruktury technicznej i dostępności mieszkań oraz zachowania zasobów naturalnych;*
- 3) *rozwinęta infrastruktura społeczna i turystyczna w Mieście;*
- 4) *wysoki stopień wykorzystania potencjału gospodarczego Zamościa;*
- 5) *wysoki prestiż i wzmocniony pozytywny wizerunek Zamościa.*

W odniesieniu do powyższych celów strategicznych, zakładana jest osiągnięcie poszczególnych celów operacyjnych, w tym takich jak: (1) rozwinięta infrastruktura techniczna w mieście; (2) rozwinięte systemy komunikacji w mieście i za miastem; (3) rozwinięte zasoby mieszkaniowe; (4) zachowany ład przestrzenny w mieście; (5) zwiększona powierzchnia terenów rekreacyjnych i zieleni w Mieście; (6) wysokie standardy zachowania środowiska naturalnego w mieście; (7) wysoki standard techniczny i funkcjonalny obiektów infrastruktury społecznej; (8) poprawa

dostępności infrastruktury turystycznej w mieście; (9) zapewnienie miejsca pobytu i zamieszkania osobom w trudnej sytuacji życiowej oraz wynikających z nich zadań realizacyjnych. Jednym z zadań realizacyjnych jest aktualizacja Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – w celu integracji zapisów: polityki rozwoju, polityki przestrzennej oraz planowania przestrzennego.

ROZDZIAŁ 3.1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU

Miasto Zamość jest gminą miejską na prawach powiatu w województwie lubelskim, położonym nad rzeką Łabuńką, Topornicą oraz Czarnym Potokiem. Na terenie miasta znajdują się siedziby władz samorządowych miasta, sąsiedniej gminy Zamość, starostwa powiatu zamojskiego oraz oddziały zamiejscowe urzędu marszałkowskiego i urzędu wojewódzkiego. Miasto Zamość sąsiaduje z gminą (wiejską) Zamość i gminą Sitno. Zgodnie z danymi z 2015 r. Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (BDL GUS) powierzchnia miasta wynosi 3034 ha, która jest zamieszkała przez 64 788 mieszkańców. Struktura użytkowania miasta Zamość (stan na 01-01-2016 r.) przedstawia się następująco:

- 1) grunty zurbanizowane i zabudowane – 1504 ha (49,6% pow. miasta);
- 2) użytki rolne – 1419 ha (46,8% pow. miasta);
- 3) lasy, zadrzewienia i zakrzaczenia – 57 ha (1,9% pow. miasta);
- 4) wody (płynące, stojące) – 43 ha (1,4% pow. miasta);
- 5) nieużytki i różne – 11 ha (0,3% pow. miasta).

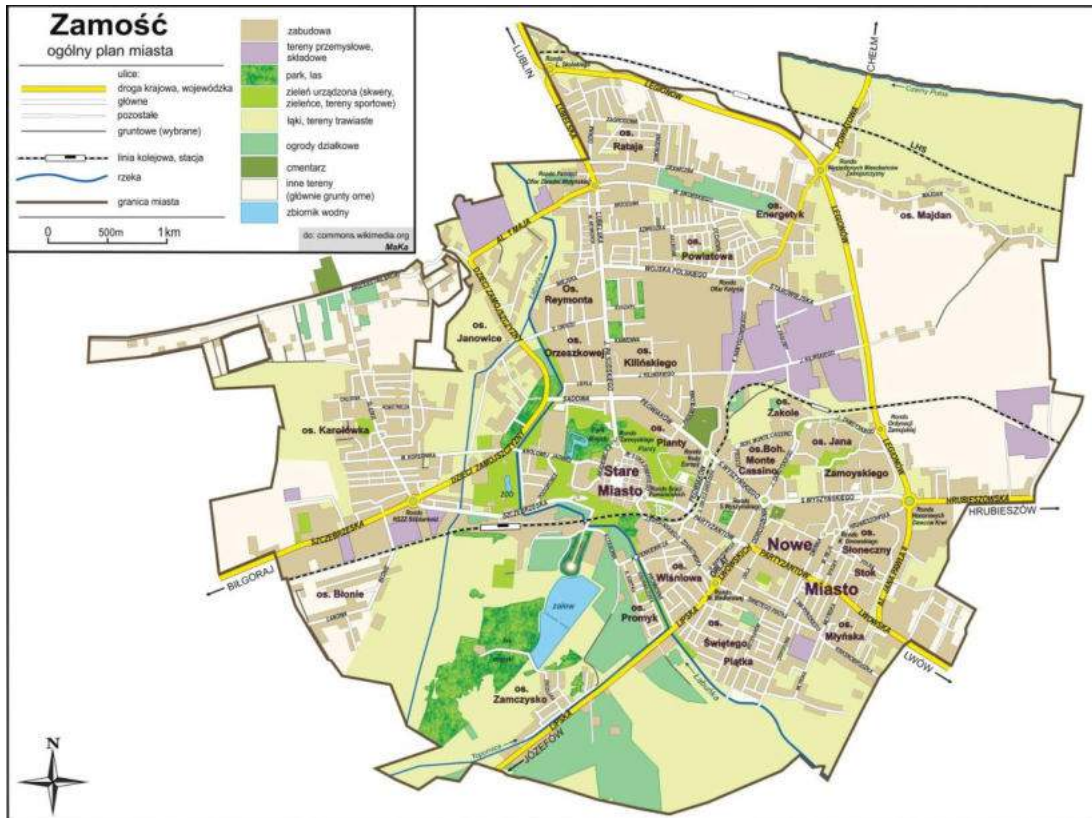
Analiza istniejącego stanu zagospodarowania wykazała, że podstawowy układ miasta składa się z następujących struktur przestrzennych:

- 1) obszar staromiejski, w skład którego wchodzi ukształtowany układ urbanistyczny Starego Miasta wraz z zachowanymi historycznymi umocnieniami obronnymi, otoczony pasmem zieleni urządzonej (Planty, Park Miejski);
- 2) obszary zwartej zabudowy o wyższej intensywności (wielorodzinnej, jednorodzinnej) zlokalizowane w kierunku północnym, wschodnim i południowo-wschodnim od obszaru staromiejskiego;
- 3) obszary zwartej zabudowy o niższej intensywności (jednorodzinnej) zlokalizowane w kierunku zachodnim i południowym od obszaru staromiejskiego oraz w skrajnie północnej części miasta;
- 4) obszary aktywności gospodarczej (produkcyjno-usługowej, infrastruktury technicznej) zlokalizowane głównie w rejonie linii kolejowej oraz dróg krajowych;
- 5) obszary zieleni o charakterze przyrodniczym i rekreacyjnym zlokalizowane w kierunku południowym (las miejski, zieleń nadrzeczna, ogrody działkowe) oraz południowo-zachodnim (ogród zoologiczny) od obszaru staromiejskiego;
- 6) obszary otwartej przestrzeni rolniczej położone na obrzeżach miasta.

Zgodnie z uchwałą nr XVIII/186/2012 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 26 kwietnia 2012 roku w sprawie uchwalenia Statutu Miasta Zamość, na terenie miasta zostały wydzielone **16 dzielnic** o statusie osiedli, pełniące funkcje jednostek pomocniczych miasta, w ramach których znajdują się osiedla mieszkaniowe (wskazane w nawiasie):

[I] **Osiedle Janowice** (os. Janowice); [II] **Osiedle Karolówka** (os. Błonie, os. Karolówka); [III] **Osiedle Kilińskiego** (os. J. Kilińskiego); [IV] **Osiedle Majdan** (os. Majdan); [V] **Osiedle Nowe Miasto** (os. Młyńska); [VI] **Osiedle Orzeszkowej-Reymonta** (os. Orzeszkowej, os. Reymonta); [VII] **Osiedle Partyzantów** (os. Konopnickiej, os. Partyzantów); [VIII] **Osiedle Planty** (os. Planty); [IX] **Osiedle Powiatowa** (os. Brzozowa, os. Energetyk, os. Powiatowa, os. Wojska Polskiego); [X] **Osiedle Promyk** (os. Promyk, os. Wiśniowa); [XI] **Osiedle Rataja** (os. Rataja); [XII] **Osiedle Słoneczny Stok** (os. Słoneczny Stok); [XIII] **Osiedle Stare Miasto** (Stare Miasto, os. Podgrobłe); [XIV] **Osiedle Świętego Piątka** (os. Świętego Piątka); [XV] **Osiedle Zamczysko** (os. Zamczysko) oraz [XVI] **Osiedle Zamoyskiego** (os. Boh. Monte Cassino, os. Małe Ciche, os. Zakole, os. J. Zamoyskiego).

Zgodnie z danymi BDL GUS, udział parków, zieleńców i zieleni osiedlowej wynosi 7% pow. ogólnej miasta. W ostatnich 10 latach powierzchnia tych form zieleni urządzonej wzrosła prawie 1,5-krotnie. Struktura terenów zieleni przedstawia się w następujący sposób: parki – 49,2 ha, zieleńce – 46 ha, zieleń osiedlowa – 115,87 ha, zieleń uliczna – 30,1 ha. W gestii samorządu lokalnego pozostaje utrzymanie: 3 parków (49,2 ha), 28 zieleńców (46 ha) oraz terenów zieleni osiedlowej (31,48 ha).



Ryc. 1 Plan Miasta Zamość – struktura funkcjonalno-przestrzenna (stan istniejący)

Źródło: opracowanie na podstawie informacji zawartych na stronie internetowej: commons.wikimedia.org

Powyżej opisane obszary posiadają obsługę komunikacyjną poprzez sieć dróg komunikacji kołowej o różnych klasach dróg (główne ruchu przyspieszonego, główne, zbiorcze, lokalne, dojazdowe) oraz ich kategoriach (krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne). Oprócz tego przez teren miasta przebiegają drogi kolejowe (normalnotorowe, szerokotorowe).

Miasto Zamość posiada dostęp do infrastruktury technicznej z zakresu: energii elektrycznej, energii ciepłej, gazu przewodowego, wodociągów, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. W północno-zachodniej części miasta zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków o przepustowości 28 tys. m³ ścieków na dobę, do której podłączona jest istniejąca systemowa sieć kanalizacyjna. W odniesieniu do sieci kanalizacyjnej (pod koniec 2014 r.) łączna jej długość wynosiła 146 km, do której podłączonych było 3729 budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego zamieszkałych przez blisko 91% mieszkańców Zamościa. Oprócz tego, na terenie m. Zamość znajduje się system studni zgrupowanych w ramach dwóch ujęć wody: „Łabuńka” i „Czarny Potok”, które zasilają miejską sieć wodociągową w wodę pitną (www.pgk.zamosc.pl). Na koniec 2014 r. długość czynnej sieci wodociągowej rozdzielczej w mieście wynosiła 145 km, do której przyłączonych było 5428 budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego zamieszkałych przez prawie 95% mieszkańców miasta.

Pod względem zaopatrzenia w energię ciepłą ponad 93% zasobów mieszkaniowych wyposażonych jest w system centralnego ogrzewania, zasilany poprzez: (1) scentralizowany miejski system ciepłowniczy; (2) lokalne systemy osiedlowe skoncentrowane wokół własnego źródła ciepła; (3) lokalne kotłownie przemysłowe oraz (4) indywidualne źródła zaspokajające potrzeby budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Największym producentem i dystrybutorem energii ciepłej na terenie miasta jest przedsiębiorstwo posiadające we wschodniej części miasta dwie ciepłownie oraz sieć ciepłowniczą (magistralną, przesyłową). Systemowa sieć ciepłownicza (w 2014 r.) o łącznej długości ok. 87 km, z czego: 54,6 km – sieć ciepła przesyłowa 32,8 km – przyłącza sieci ciepłej do budynków mieszkalnych i innych obiektów, obejmuje swoim zasięgiem przede wszystkim obiekty usług publicznych, zorganizowane obszary produkcyjno-usługowe oraz osiedla zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej).

Miasto posiada zaopatrzenie w gaz ziemny wysokometanowy, poprzez stacje gazowe redukcyjno-pomiarowe (SRP Zamość, SRP Sitaniec), zasilane z gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Ustług-Zamość., wykorzystywany dla

celów bytowych, grzewczych i przemysłowych. W coraz większym zakresie gaz wykorzystywany jest jako alternatywny rodzaj paliwa stosowany produkujących ciepło zamiast paliw stałych, w szczególności na terenach, które nie są wyposażone w sieć grzewczą podłączoną do scentralizowanych źródeł ciepła. W efekcie rozbudowy sieci gazowej, szacuje się, że w 2014 r. na terenie miasta Zamość znajdowało się 20929 odbiorców gazu, z czego 5764 odbiorców wykorzystywało gaz do ogrzewania mieszkania. W tymże roku z gazu ziemnego korzystało 60307 osób, co stanowi ok. 93% mieszkańców m. Zamość. (Aktualizacja założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Miasta Zamościa na lata 2012-2027).

Przez teren miasta Zamość przebiegają linie elektroenergetyczne (napowietrzne i skablowane): najwyższego (220kV), wysokiego (110 kV), średniego (15kV) i niskiego napięcia. Obszar miasta Zamościa zasilany jest ze stacji: GPZ Zamość (220/110/15 kV Zamość), Zamość Janowice (110/15 kV) oraz Zamość Majdan (110/15 kV), poprzez linie kablowe i napowietrzne SN 15 kV oraz stacje transformatorowe SN/nN.

Szczegółowe opisy dotyczące wyposażenia w poszczególne sieci uzbrojenia zawarte są w Rozdz. 3.13 Studium.

Obszar V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ... położony jest w zachodniej części miasta Zamość. Południowa granica obszaru przylega do pasa drogowego ul. Szczębrzeskiej, zachodnia granica jest tożsama z granicą administracyjną miasta, północną granicę stanowi północna granica działki nr ewidencyjny 17/7 (ark. 7 mapy ewid.) natomiast wschodnią granicę stanowi wschodnia granica działki nr ewidencyjny 17/2 (ark. 7 mapy ewid.).

Na obszarze V zmiany Studium dominują tereny użytkowane rolniczo (grunty orne II klasy bonitacyjnej) z lokalnymi zadrzewieniami śródpolnymi. We wschodniej części wyróżnić można użytek drogowy, w pasie którego zlokalizowany jest szpaler drzew m.in. pomnik przyrody "Frorianka". Na przedmiotowym terenie nie ma budynków natomiast występują tu obiekty infrastruktury technicznej (słupy elektroenergetyczne i telekomunikacyjne).

Obszar opracowania posiada dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, zaopatrzenia w gaz oraz telekomunikacji.

Zgodnie z obowiązującym na tym terenie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr VIII/104/2019 Rady Miasta Zamość z dnia 25 kwietnia 2019 r. obszar został przeznaczony pod teren zabudowy usług nauki z dopuszczeniem usług towarzyszących oznaczony symbolem 15.15UN(U) oraz pod teren drogi publicznej dojazdowej oznaczony symbolem 15.16KD/D.

ROZDZIAŁ 3.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

Stan ładu przestrzennego w mieście Zamość dotyczący współczesnej struktury funkcjonalno-przestrzennej jest wynikiem kontynuacji kształtowania zabudowy miejskiej w odniesieniu do historycznego układu zabudowy. Za cechę charakterystyczną można uznać:

- 1) historyczny układ urbanistyczny Starego Miasta, założony w 1580 r. przez kanclerza i hetmana koronnego Jana Zamoyskiego nawiązujący do czasów nadania aktu lokacyjnego z XVI w. w oparciu włoskie wzorce „miasta idealnego” – stolica ordynacji zamojskiej wytyczona na planie wydłużonego pięcioboku, z centralnie usytuowanym, kwadratowym Rynkiem Wielkim i dwoma placami (Pl. Wodny, Pl. Solny) oraz szachownicowym układem kwartałów zabudowy, które wraz z kolegiatą oraz siedzibą rodową Zamoyskich otoczona fortyfikacjami (obwód bastionowo-kurtynowy) wraz z ich przedpołem tzw. Plantami, które stanowią przestrzeń świadczącą o tożsamości kulturowej miasta;
- 2) zespoły zabudowy o charakterze śródmiejskim (Nowe Miasto, Przedmieście Lubelskie), w tym zespół dawnych koszar carskich pochodzących z XIX/XX w., które były rozlokowane wzdłuż głównych traktów (lubelskiego, lwowskiego) oraz w rejonie dworca kolejowego i dworca autobusowego;
- 3) zespoły miejskich osiedli zabudowy mieszkaniowej: (a) wielorodzinnej, jednorodzinnej – Os. Orzeszkowej-Reymonta, Os. Kilińskiego, Os. Powiatowa, Os. Planty, Os. Partyzantów, Os. Nowe Miasto, Os. Słoneczny Stok, Os. J. Zamoyskiego oraz (b) jednorodzinnej – Os. Świętego Piątka, Os. Promyk, Os. Rataje, Os. Karolówka, Os. Zamczysko;
- 4) osiedla zabudowy jednorodzinnej o charakterze miejsko-wiejskim – Os. Majdan, Os. Janowice, Os. Karolówka (os. Błonie);
- 5) obszary lokalizacji zakładów usługowych i produkcyjnych we wschodniej części miasta oraz w rejonie terenów kolejowych wzdłuż ul. Szczębrzeskiej;
- 6) układ komunikacyjny – linie kolejowe wraz z bocznicami oraz system dróg o głównym znaczeniu transportowym, w tym tranzytu towarów i ludzi;
- 7) obszary infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków, stacje ujęcia i uzdatniania wody, stacje redukcyjne gazu, ciepłownie, główny punkt zasilania elektroenergetycznego oraz stacje transformatorowe;

- 8) obszary niezabudowane, stanowiące: użytki rolne (w tym łąki i pastwiska), lasy, wody powierzchniowe, zlokalizowane głównie w dolinach rzecznych, zagłębieniach oraz na obrzeżach miasta – stanowiące w nawiązaniu do pełnionych funkcji strefę żywicielską bądź ekologiczną miasta;

Historyczny układ urbanistyczny oraz cenniejsze obiekty z przełomu XIX/XX w. objęte są ochroną konserwatorską (Rejestr Zabytków Woj. Lubelskiego, Gminna Ewidencja Zabytków), gdzie obowiązują ograniczenia i warunki zagospodarowania wynikające z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Cechą charakterystyczną dla miasta jest zachowanie niezabudowanego (z małymi wyjątkami) obszaru w rejonie zalewu miejskiego, lasu komunalnego oraz istniejących niezabudowanych obszarów dolin rzecznych: Czarnego Potoku oraz Łabuńki i Topornicy, które pełnią w strukturze miasta funkcje przyrodniczo-ekologiczne związane z zachowaniem ciągłości korytarzy migracyjnych, ale także rekreacyjno-turystyczne (wskazane do ochrony planistycznej). Dodatkowo, w południowej części miasta, w obrębie dolin rzecznych Łabuńki oraz Topornicy na obszarach istniejących zbiorowisk łąkowych (d. torfowisk węglanowych) ustanowione zostały formy ochrony przyrody – obszary Natura 2000, gdzie obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania w związku

z występowaniem chronionych prawnie siedlisk przyrodniczych i ostoi ptaków – wynikające z ustawy o ochronie przyrody oraz z planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 „Dolina Górnej Łabuńki (PLB 060013).

Obszar V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ... nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia dodatkowej ochrony.

ROZDZIAŁ 3.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Niniejszy rozdział został opracowany zgodnie ze sporządzonym: opracowaniem 29kofizjograficznymi dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość (2003 JBPIP), opracowaniem 29kofizjograficznymi dla obszaru Miasta Zamość (2015 UM Zamość) oraz w powiązaniu z dokumentem pn. „Aktualizacja Programu Ochrony Środowiska dla Powiatu Grodzkiego Zamość na lata 2013-2016 z perspektywą do roku 2020” – Uch. Nr XXXIII/363/2013 Rady Miasta Zamość z dnia 30 września 2013 r.).

Należy podkreślić, że miasto Zamość jest powiązane z obszarami o funkcjach ekologicznych znajdujących się w otoczeniu: (1) doliną rzeki Łabuńki z pozostałą częścią ekologicznego korytarza dolinnego oraz wielkopowierzchniowymi siedliskami łąkowymi, wodno-błotnymi, w tym trzema kompleksami stawów (Pniówek, Blonka, Łabunie), obszarami źródłiskowymi i polnymi-leśnymi, a także z korytarzem ekologicznym Roztocze-Dolina Bugu- północ; (2) doliną Topornicy i siedliskami polno-łąkowymi (obszar Natura 2000 Roztocze PLB060012) z pozostałą częścią korytarza dolinnego, siedliskami polnymi, stepowymi (w tym rezerwatem Hubale) i kserotermicznymi (w tym obszar Natura 2000 Kąty PLH060010); (3) siedliskami hydrogenicznymi (w tym rezerwatem Wieprzec) w istniejącej otulinie Roztoczańskiego Parku Narodowego; (4) Roztoczańskim Parkiem Narodowym, z projektowanym Międzynarodowym Rezerwatem Biosfery „Roztocze”, a także obszarem węzłowym o znaczeniu międzynarodowym 33M – Roztoczański; (5) doliną Czarnego Potoku z obszarem węzłowym o znaczeniu krajowym 22- Zamojski oraz korytarzem rzeczny doliny Wieprza; (6) systemem wód powierzchniowych ze zlewnią Łabuńki - JCWP rzeki Łabuńka do Czarnego Potoku (PRLW20002324249), (7) systemem wód podziemnych z: GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm- Zamość), JCWPd (PLGW2300107).

3.3.1. RZEŻBA TERENU (GEOMORFOLOGIA)

Według regionalizacji fizycznogeograficznej kraju J. Kondrackiego (Geografia regionalna Polski. Warszawa: PWN, 2002), obszar miasta Zamość położony jest na terenie mezoregionu – Padół Zamojski (343.19). Wspomniany mezoregion wchodzi w skład makroregionu – Wyżyna Lubelska (343.1), tworzącego odpowiednio: podprowincję – Wyżyna Lubelsko-Lwowska (343), prowincję – Wyżyny Polskie (34) i megaregion – Pozaalpejska Europa Środkowa.

Padół Zamojski stanowi dość rozległe obniżenie, utworzone w mało odpornych marglach górnokredowych. Na terenie miasta, do głównych elementów morfologicznych należy zaliczyć powierzchnie zrównań wierzchowinowych, porozcinanych dolinami rzeczny: rzeki Łabuńki, Topornicy i Czarnego Potoku. Rzędne terenu w obrębie miasta Zamość wahają się od ok. 204 m n.p.m. (w dolinach rzecznych Łabuńki i Czarnego Potoku) do ok. 236 m n.p.m. na terenach wyniesień we wschodniej części miasta (os. Słoneczny Stok). Wobec czego, miasto w większości jego obszaru położone jest na wysokości 210-220 m n.p.m. (Mapa topograficzna Polski, arkusze: Mokre, Zamość, Zamość- Płd., Zamość-Zach., 2002, OPGK Lublin). Południowe i zachodnie fragmenty miasta są niżej położone względem pozostałych części m. Zamość. Spadki terenu nie przekraczają 5%, z wyjątkiem doliny Łabuńki, gdzie dochodzą do 10 % (w południowo – zachodniej części miasta).

Doliny rzeczne Łabuńki i Topornicy cechują się dobrze rozwiniętą lewobrzeżną terasą zalewową o dość znaczącym zróżnicowaniu morfologicznym oraz stromą i słabo rozwiniętą terasą prawobrzeżną. W przypadku lewobrzeżnej terasy Czarnego Potoku (położonej w granicach miasta) stanowi ona rozległy i płaski obszar z niewielkimi wyniesieniami. W obszarach dolinnych występują liczne niewielkie cieki oraz rowy melioracyjne.

W okresach wysokich stanów wód stanowią one tereny podmokłe.

Zrównania wierzchowinowe występują przede wszystkim w centralnej i wschodniej części miasta, natomiast w jego północnej części rozlokowana jest wysoczyzna wraz z dolinkami erozyjnymi, którymi odprowadzane są wody powierzchniowe oraz zagłębienia bezodpływowe związane ze zjawiskami krasowymi.

Zagospodarowanie miasta ma wyraźny związek z morfologią terenu. Obszary dolinne Łabuńki i jej dopływów wykorzystywane są głównie na cele rolnicze oraz na potrzeby przyrodniczo-rekreacyjne. Procesy urbanizacyjne koncentrują się przede wszystkim na wysoczyznach bądź wykorzystywane są rolniczo.

3.3.2. BUDOWA GEOLOGICZNA, GLEBY I WARUNKI GEOTECHNICZNE

Najgłębsze warstwy podłoża tworzą prekambryjskie utwory metamorficzne, które w granicach obecnej Wyżyny Lubelskiej zalegają na głębokości 5-8 km, a na skałach krystalicznych, najstarszego podłoża, zalega kompleks skał osadowych paleozoiku i mezozoiku. Paleozoiczne podłoże Wyżyny Lubelskiej i Roztocza stanowi platforma wschodnioeuropejska o strukturze zapadliskowo-zrębowej, rów lubelsko-lwowski będący brzeżnym zapadliskiem platformy, wypełniony osadami karbonu produktywnego oraz podniesienie radomsko-kraśnickie. W obrębie rowu lubelsko-lwowskiego koncentrują się uskoki podłoża paleozoicznego o dominującym kierunku północ-zachód – południe-wschód (uskoki: Zamość, Rachanie, Komarów, Machnówek, Ulhówek, Terebiń) krzyżujące się z nielicznymi uskokami zachód-wschód. Na taki obraz paleozoiku nałożona jest mezozoiczna niecka brzeżna, której odcinek leżący w obrębie Wyżyny Lubelsko-Lwowskiej nazywany jest niecką lubelską. Utwory mezozoiczne w obrębie niecki brzeżnej zalegają prawie poziomo. Są to piaskowce, margle, wapienie i dolomity środkowej i górnej jury oraz wapienie, margle, opoki, gezy i kreda pisząca środkowej i górnej kredy. Wypełniają one nieckę brzeżną i wkraczają na powierzchnię przyległej płyty krystalicznej niwelując w ten sposób ostatecznie nierówności głębszego podłoża i nadając całemu obszarowi charakter płyty.

Pokrywa mezozoiczna pocięta jest wieloma uskokami o amplitudzie na ogół nieprzekraczającej 100 m. Miasto Zamość położone jest w zachodnim skrzydle niecki brzeżnej. Oś niecki przebiega na zachód od Zamościa w granicach gminy Komarów-Osada. Utwory kredowe są zróżnicowane litologicznie – posiadają różną zawartość węgla wapnia i krzemionki. Obszar miasta rozlokowany jest głównie na utworach kredy, reprezentowanych przez takie skały, jak: kreda pisząca, margle, opoki (w tym opoki margliste z ławicami margli). Utwory kredowe osiągają miąższość kilkuset metrów. W dolinach rzecznych skały te występują na głębokości od kilku do ok. 30,0 m p.p.t., natomiast na obszarach wyniesionych występują na głębokości kilku metrów lub miejscami odstaniają się na powierzchni terenu (we wschodniej części miasta znajduje się wychodnia margla o długości około 1km i szerokości około 300 m). W stropie występuje najczęściej kilkumetrowa warstwa zwierzeli margla, na której zdeponowane są lessy piaszczyste o miąższości od kilku do kilkunastu metrów. Strop górnokredowego podłoża tworzy podstawowe rysy rzeźby terenu. W obrębie wysoczyzn występują wychodnie skał kredowych charakteryzujące się większą odpornością na działanie procesów denudacyjnych, zaś w przypadku słaboodpornych margli w wyniku procesów wietrzenia powstały rozległe obniżenia i doliny rzeczne, które zostały wypełnione przez osady kenozoiczne.

Utwory te stanowią plejstocenijskie osady facji lodowcowej, wodnolodowcowej, rzecznej i eolicznej w postaci piasków i żwirów, powyżej których znajduje się znaczna ilość gruzu wraz z otoczkami skał kredowych zlodowacenia południowopolskiego. Utwory młodsze, piaski wodno-lodowcowe, mułki oraz pokrywy soliflukcyjne: gruzowo-gliniasta i lessowa wypełniają obniżenia terenu. Miąższość tych utworów waha się od kilku metrów na obszarach wyniesionych do ok. 30 m w dolinie Łabuńki. Utwory najmłodsze, holocenijskie osady występują w dolinach rzek i w obniżeniach terenu. Reprezentują je zalegające w dolinach rzecznych piaski i mułki rzeczne przykryte torfami i namułami (osady terasy nadzalewowej). Na zboczach dolin rzecznych i w towarzyszących im obniżeniach występują utwory deluwialne w postaci glin oraz piasków drobnociarnistych i pylastych. W pokrywie lessowej dominują lessy barwy jasnożółtej lub rdzawo-żółtej, przechodzące często w mułki lessopodobne i gliny piaszczyste o miąższości kilku metrów.

Znaczący wpływ na typologię gleb miały: skały macierzyste, szata roślinna, warunki klimatyczne, warunki wodne, rzeźba terenu i działalność człowieka. Przewodnikami czynnikami były skały macierzyste oraz formacje roślinne. Zgodnie z informacjami zawartymi na Mapie Gleb Polski (Musierowicz 1957-1960) na obszarze miasta występują gleby wytworzone z lessów lub utworów lessopodobnych (na wierzchowinach), gleby mułowo-bagiennie oraz gleby wytworzone z piasków gliniastych (w dolinach rzecznych). Występujące gleby mają dobre warunki fizykochemiczne, a udział gleb kwaśnych i bardzo kwaśnych stanowi 20-40% powierzchni badanych gleb.

W obrębie Padolu Zamojskiego na pokrywach lessowych wytworzone zostały gleby brunatnoziemne. Są to gleby o bardzo wyrównanym składzie chemicznym, których głównym składnikiem jest krzemionka. Ich miąższość waha się od ok. 30-180 cm, a kwasowość od odczynu kwaśnego do lekko zasadowego. W ich obrębie wyróżnia się: (a) gleby brunatne właściwe, wykształcone z bogatych w węglan wapnia skał macierzystych, (b) gleby brunatne wylugowane, o odczynie kwaśnym lub lekko kwaśnym, które są w obrębie omawianego obszaru najbardziej rozpowszechnione. Gleby brunatnoziemne tworzą kompleksy: pszenno-wadliwy, żytni bardzo dobry, pszenno-żytni i żytni bądź są siedliskiem lasów mieszanych. Gleby te podatne są na erozję wodną powierzchniową i przy spadkach terenu rzędu 6% widoczny jest w nich wyraźny spadek zawartości próchnicy. Z lessów powstały również czarnoziemy, gleby pyłowe, cechujące się wyrównanym składem granulometrycznym i poziomem próchnicznym nie mniejszym niż 40 cm. Podobnie jak gleby brunatnoziemne tworzą kompleks pszenno-wadliwy i dobry, pszenno-wadliwy oraz żytni bardzo dobry.

Na podłożu kredowym powstały również rędziny. Są to gleby płytkie, o wysokiej zawartości rumoszu skalnego, należące do gleb bardzo wrażliwych na warunki wodne. Rędziny to gleby typowo pszenne, na których osiąga się najwyższe plony – tworzą kompleksy: pszenno-dobry i dobry, a rędziny płytkie – pszenno-wadliwy, żytni bardzo dobry i dobry. W lasach rędziny to siedliska grądów i świetlistych dąbrów.

Na podłożu piasków luźnych i słabo gliniastych wytworzyły się gleby bielicoziemne o znacznym zakwaszeniu i niewielkiej zasobności pokarmowej. Gleby te występują na terasach akumulacyjnych rzek, posiadają zwykle wadliwe stosunki wodne, są przeważnie ubogie w fosfor i potas oraz średnio zasobne w magnez. Gleby te stanowią siedliska borowe, a użytkowane rolniczo – kompleksy przydatności rolniczej zbożowe i zbożowo-pastewne.

W dolinach rzek i bezodpływowych zagłębieniach terenu występują gleby hydrogeniczne torfowe, piaszczysto-pylaste i organiczno-mineralne. Gleby te cechuje dość wysoki poziom wód gruntowych i głównie zagospodarowane są na trwałe użytki zielone.

Rozkład przestrzenny poszczególnych typów, rodzajów, gatunków i kompleksów gleb ornyczych oraz użytków zielonych w poszczególnych jednostkach miasta, przedstawia się w następujący sposób:

- 1) gleby brunatne właściwe wytworzone na glebach pyłowych – lessach, tworzące kompleks pszenno-dobry – rejon oczyszczalni ścieków, wschodnia część „Wschodniej Dzielnicy Mieszkalno-Uslugowej”;
- 2) gleby brunatne wylugowane i kwaśne wytworzone na glebach pyłowych – lessach, tworzące kompleks pszenno-dobry – Wschodnie Przedmieście Lubelskie, osiedle Błonie, rejon złóż piasku „Zamościanka”;
- 3) czarnoziemy wytworzone na glebach pyłowych – lessach, tworzące kompleks pszenno-dobry – część jednostki „Janowice” (tereny d. wsi Janowice, rejon ujęć wody oraz terenów przylegających do Ogrodu Zoologicznego), południowa i północna część jednostki „Zachodnia Karolówka” (poza trwałymi użytkami zielonymi), zachodnia część terenów osiedla Majdan i grunty na południe od jego zabudowań;
- 4) czarnoziemy wytworzone na glebach pyłowych – lessach, tworzące kompleks pszenno-dobry – zachodnia część „Wschodniej Dzielnicy Mieszkalno-Uslugowej”, niezurbanizowane, południowe fragmenty osiedla Św. Piątka i Wólka Miejska, rejon ul. Szczepińskiej;
- 5) czarne ziemie wytworzone na glebach pyłowych – pyłach zwykłych, tworzące kompleks pszenno-dobry – grunty ogródków działkowych między południową granicą miasta a ul. Lipską, wschodnia część terenów osiedla Majdan i grunty na północ od jego zabudowań;
- 6) mady wytworzone na madach ciężkich i bardzo ciężkich, tworzące kompleks zbożowo-pastewny mocny – grunty ogródków działkowych pomiędzy zalewem miejskim a ul. Lipską;
- 7) gleby mułowo-torfowe tworzące kompleks użytków zielonych bardzo dobrych i dobrych – w zachodniej części doliny Łabuńki pomiędzy ul. Lipską a korytem rzeki, część doliny Starej Topornicy na zachód od Rotundy i rekreacyjnej części zalewu;
- 8) gleby mułowo-torfowe tworzące kompleks użytków zielonych średnich – pozostałe rejony w dolinie Starej Topornicy i Topornicy oraz okolice zalewu użytkowane niegdyś i częściowo dziś jako trwałe użytki zielone (TUZ), a także w dolinie Czarnego Potoku;
- 9) gleby torfowe i murszowo-torfowe, torfy niskie, użytki zielone średnie – wschodnia część doliny Łabuńki na południe od os. Wólka Miejska;
- 10) czarnoziemy wytworzone na glebach pyłowych – lessach, tworzące kompleks użytków zielonych średnich – w obrębie jednostek „Janowice”, „Zachodnia Karolówka” i „Wschodnia Karolówka”.

W zakresie wartości bonitacyjnych, na terenie miasta dominują gleby klas II i III (z udziałem klasy I), i tylko

w południowo-wschodniej części miasta występują kompleksy gleb klasy IV. Jednakże, ze względu na zachodzące procesy urbanizacyjne, na terenach zainwestowanych przekształciły się one w gleby pochodzenia antropogenicznego (urbisole).

Pod względem geotechnicznym, grunty nośne (wskazane dla działalności inwestycyjnej) dominują na wysoczyznach (grunty zwarte, o spadkach mniejszych niż 5% i lustrze wody poniżej 3 m p.p.t.). Grunty średnio-nośne (grunty spoiste, o spadkach mniejszych niż 5% i lustrze wody poniżej 2 m p.p.t.) występują tak na wysoczyznach jak i w dolinach (np. Stare Miasto). Grunty słabonośne (grunty organiczne, nasypowe, o spadkach 5-10% i lustrze wody 0,5 - 2 m p.p.t.) położone są przede wszystkim w dolinach rzecznych oraz w bezodpływowych obniżeniach terenu.

3.3.3. WODY PODZIEMNE I POWIERZCHNIOWE

Według regionalizacji słodkich wód podziemnych w Polsce (wg Kleczkowskiego) miasto Zamość położone jest w prowincji hydrogeologicznej górsko-wyżynnej, niecek kredowych (NL-Lublin). Głównym użytkowym poziomem wodonośnym jest tu poziom znajdujący się w utworach kredowych, zaś ośrodkiem wodonośnym są węglanowe osady kredy górnej mastrychtu, które zostały wykształcone w postaci opok, margli i wapieni. Wody podziemne w utworach kredowych występują na całym obszarze. Głównym kolektorem dla wód podziemnych są szczeliny skał węglanowych powstałe w wyniku procesów tektonicznych. Przebieg stref dyslokacyjnych w rejonie Zamościa pokazują doliny rzek: Łabuńki, Topornicy oraz suche doliny denudacyjne. W stropowej części górotworu, na sieć spękań tektonicznych nakładają się szczeliny pochodzenia wietrzeniowego. W dolinach rzek Łabuńki i Topornicy wody podziemne występują w aluwialnych osadach czwartorzędowych. Wody poziomu czwartorzędowego i kredowego pozostają w więzi hydraulicznej. Zwierciadło wody ma zazwyczaj charakter swobodny. W dolinach rzecznych, jak i na obszarach, gdzie skały kredowe nie są dostatecznie spękanne, zwierciadło występuje pod naporem. W dolinie rzeki Łabuńki lustro wody ma często charakter subartezyjski i stabilizuje się na głębokości od kilkudziesięciu cm do ok. 2,0 m. Tereny podmokłe i okresowo zalewane, na których wody podziemne występują na głębokości do 0,5 m p.p.t. związane są z dolinami rzek i innych cieków. W południowej części Zamościa tworzą zrównania w obrębie dolin rzecznych Łabuńki i Topornicy. W północno-zachodniej części powierzchnia terenów podmokłych i okresowo zalewanych jest znacznie mniejsza. Strefa występowania zwierciadła wód podziemnych w przedziale głębokości 0,5 - 2,0 m p.p.t. związana jest z terasami zalewowymi i nadzalewowymi rzek, natomiast strefa w przedziale głębokości 2,0 - 3,0 m p.p.t. związana jest z terasami nadzalewowymi oraz zboczami dolin. Na terenach wyżej położonych głębokość występowania lustra wody waha się od 3,0 do 15,0 m p.p.t. Poziom wód w utworach kredowych występujących na głębokości od kilkunastu do kilkudziesięciu metrów p.p.t. nie ma zasadniczego wpływu na realizację i eksploatację budownictwa. Amplituda sezonowych wahań zwierciadła wody na obszarach wierzchowinowych dochodzi do 3,0 m, natomiast w dolinach wynosi ok. 1,5 m. Kierunek spływu wód podziemnych pokrywa się w skali lokalnej z ukształtowaniem powierzchni. Wody podziemne spływają do dolin rzek Łabuńki, Topornicy i Czarnego Potoku. W skali regionalnej spływ wód podziemnych odbywa się w kierunku północno-zachodnim.

Na terenie miasta Zamość, zasoby wód podziemnych o znaczeniu użytkowym stanowią element składowy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 407 - Niecka Lubelska (Chełm - Zamość) - zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 2006 r. w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych. Zasadniczy górnokredowy poziom wodonośny GZWP, cechuje się zmiennością litologiczną profilu pionowego skał, powodując niejednakowy stopień przepuszczalności. Z tego względu, znajduje się on w kilku poziomach leżących nad sobą na 32 kofizjogr 100 - 150 m. Wody zbiornika przemieszczają się głównie w strukturze szczelinowo-porowej skał, ułatwiających szybką infiltrację wód w ośrodku skalnym. Z uwagi na powyższe uwarunkowania oraz zasilanie głównie poprzez infiltrację wód opadowych, zbiornik ten posiada niską odporność naturalną na zanieczyszczenia antropogeniczne. Na zboczach i obniżeniach dolinnych, swobodne zwierciadło wody występuje na ogół w strefie głębokości od kilku do kilkunastu metrów. Powierzchnia zwierciadła wody układa się na ogół zgodnie z zasadniczymi rysami morfologii terenu. Miąższość wodonośnej serii kredowej wynosi od kilku do kilkunastu metrów. Wody kredowe są słabo zmineralizowane, typu węglowo - wapniowego, rzadziej typu węglowo - wapniowo - magnezowego. W naturalnym składzie chemicznym w wodach znajduje się po kilka mg/l chloru i siarczanów oraz śladowe ilości magnezu. Generalnie, GZWP Nr 407 zachował się w swym naturalnym, prawie niezmiennym stanie ze względu na zasoby wód podziemnych i ich jakość. Wody te odpowiadają pod względem fizycznym - chemicznym i bakteriologicznym wodom przeznaczonym na cele komunalne. Z tego względu w rejonie Zamościa jak i innych większych ośrodków miejskich występują obszary o znacznej koncentracji poboru wód podziemnych GZWP.

Naturalne warunki GZWP Nr 407 na zdecydowanej większości terenu miasta Zamość cechują go jako obszar bardzo silnego i silnego zagrożenia wód kredowych, gdzie czas migracji potencjalnych zanieczyszczeń antropogenicznych do wód podziemnych nie przekracza 25 lat. Dla zachowania GZWP Nr 407 jako źródła wody pitnej o dobrej jakości ochrony wymaga cała powierzchnia zbiornika. W tym celu przewiduje się ochronę strefową: Obszary Najwyższej Ochrony (ONO), Obszary Wysokiej Ochrony (OWO) oraz Obszary Zwykłej Ochrony (OZO). Zgodnie ze sporządzoną „Dokumentacją określającą warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych GZWP nr 407 (Chełm-Zamość)”, zatwierdzoną decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 24.07.1997 r. (KDH/1/013/6017/97) większość obszaru miasta Zamość znajduje się w Obszarze Najwyższej Ochrony (ONO) GZWP Nr 407, obejmującym zlewnię Topornicy i górnej Łabuńki. Obszar ten stanowi źródło zaopatrzenia w wodę miasta Zamość oraz terenów podmiejskich, jednocześnie jest obszarem szczególnie narażonym na zanieczyszczenia antropogeniczne w związku z brakiem na znacznych powierzchniach warstwy izolacyjnej lub bardzo skąpym przykryciem utworami lessowymi lub piaszczystymi. Czas migracji potencjalnych zanieczyszczeń z powierzchni ziemi do wód podziemnych w tym obszarze jest średnio krótszy niż 5 lat (prędkość 100-300 m/rok), zmienia się jednak w zależności od lokalnych warunków litologicznych. Ponadto w myśl ww. Dokumentacji, północna część miasta (dolina Czarnego Potoku) znajduje się w Obszarze Wysokiej Ochrony (OWO), w którym okres infiltracji zanieczyszczeń antropogenicznych do wód kredowych jest krótszy niż 25 lat.

Analizowany obszar miasta Zamość znajduje się w ramach Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 107 (PLGW2300107), którą cechuje dobry stan chemiczny. JCWPd 107 charakteryzuje się nadwyżką zasobów wód podziemnych w odniesieniu do wielkości poboru, wynoszącego około 15% wielkości zasobów. Na obszarze JCWPd nie odnotowano zanieczyszczeń wód podziemnych. Na terenach wyżej położonych (wierzchowinowych), wody te odpowiadają wymogom Rozporządzenia Ministra Zdrowia z 29 marca 2007 r. w sprawie wymagań dotyczących jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz. U. z 2007 r. Nr 61, poz. 417 z późn. zm.). Jednakże, wody występujące w dolinach rzek, odznaczają się występowaniem żelaza i manganu o wartościach wyższych od dopuszczalnych zawartych w ww. Rozporządzeniu Ministra Zdrowia, w związku z tym, wymagają prostego uzdatniania polegającego na redukcji żelaza i manganu do ilości odpowiadającej warunkom stawianym wodzie przeznaczonej do celów pitnych. Zasoby wód podziemnych są pozyskiwane poprzez system komunalnych ujęć wody w oparciu o uzyskane w dniu 1 lipca 2009 r. pozwolenie wodnoprawne na m.in. szczególne korzystanie z wód w zakresie poboru wód podziemnych dla potrzeb zaopatrzenia w wodę miasta Zamość i okolicznych miejscowości, z ujęć wody „Łabuńka”, łącznie ze studnią Zakole II oraz z ujęcia „Czarny Potok”.

Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (M. P. z 2011 r. nr 49, poz. 549) jednostka ta jest zagrożona, ze względu na jej stan ilościowy, między innymi z istniejącego leja depresyjnego, związanego z eksploatacją komunalnego ujęcia wód podziemnych „Łabuńka”, mający wpływ na warunki hydrogeologiczne w dolinie Łabuńki i starego koryta Topornicy. Ponadto w ostatnich latach zaobserwowano podnoszenie się poziomu wód podziemnych w rejonie os. Zamczysko, os. Rataja, os. Karolówka, powodujące m.in. podtapianie ogrodów działkowych i zalewanie piwnic budynków.

W odniesieniu do wód powierzchniowych, zgodnie z Podziałem Hydrograficznym Polski (1983), miasto Zamość położone jest w obrębie zlewni Łabuńki, współtworzącej zlewnię rz. Wieprz, która wchodzi w skład dorzecza Wisły. Podstawowy układ hydrograficzny miasta tworzy rzeka Łabuńka (prawobrzeżny dopływ Wieprza) wraz z jej najważniejszymi dopływami: Topornicą oraz Czarnym Potokiem. Oprócz tego, znajduje się stare koryto rzeki Topornicy przebiegające od osiedla Zamczysko do rejonu ul. Okrzei i ul. Dzieci Zamojszczyzny oraz fragment Czarnego Potoku – niewielkiego cieku wodnego stanowiącego granicę administracyjną miasta. Poza tym w obrębie dolin rzecznych występują liczne rowy melioracyjne oraz mniejsze cieki wodne. Łączna powierzchnia cieków wodnych wynosi 47 ha, z czego wód płynących – 24 ha, zaś rowów – 23 ha. Rzeka Łabuńka przepływa przez miasto z południa na północ, do której w południowej części miasta ma ujście rz. Topornica. Lewo brzeżne terasy zalewowe i nadzalewowe dolin Łabuńki i Topornicy są szerokie i rozwinięte, prawobrzeżne słabo rozwinięte i strome, położone są na rzędnych 205,7- 210 m n.p.m. Dolina Łabuńki ma zmienną szerokość od ok 400 m do 1800 m i jest zmeliorowana, a same koryto – uregulowane. Łabuńka została wyprostowana i pogłębiona, a jej dolina znacznie osuszona na skutek przeprowadzonych melioracji szczegółowych, podobnie jak doliny jej dopływów – Topornicy i Czarnego Potoku. Pierwsze próby regulacji rzeki podjęto już w latach 1938-1940, kiedy umocniono 9350 m biegu rzeki od ujścia. Drugi etap melioracji miał miejsce w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku. W granicach administracyjnych Zamościa, rzeki Łabuńka i Topornica zostały uregulowane. W okresie średnich i niskich stanów wody warstwa wody w korytach rzek wynosi od 0,6 – 1,0 m; a w okresie wysokich stanów wody dochodzi do wartości 2,0 m. Dotychczas nie notowano wylewania rzek poza koryta oraz nie wystąpiło niebezpieczeństwo powodzi.

Na terenie miasta znajdują się także dwa zbiorniki wodne o łącznej powierzchni ok. 19 ha: staw parkowy – zasilany wodą z rz. Łabuńki oraz Zalew Miejski (o powierzchni ok. 18,7 ha) zbudowany w latach 1961-63 – zasilany za pomocą otwartego doprowadzalnika z rz. Topornicy. Zbiornik zalewu obecnie podzielony jest groblą na: zbiornik południowy – przeznaczony do hodowli ryb i wędkarstwa (zarząd Polskiego Związku Wędkarskiego) oraz zbiornik północny – przeznaczony na cele rekreacji (sezonowe kąpielisko). Obecnie całkowita pojemność wodna zalewu wynosi ok. 430 tys. m³. Wody obu części zalewu mieszają się poprzez nieszczelną groblę oddzielającą. Zrzut wód z części kąpieliskowej odbywa się rowem do Łabuńki.

Zgodnie z „Planem gospodarowania wodami dorzecza Wisły” (Monitor Polski z 2011 r. nr 49, poz. 549) obszar miasta Zamość znajduje się w granicy Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) Łabuńka do Czarnego Potoku, oznaczona europejskim kodem: PLRW20002324249. Wskazana JCWP stanowi silnie zmienioną część wód, o złym stanie, zagrożoną nieosiągnięciem celów środowiskowych. W wyniku znaczącego wpływu działalności antropogenicznej na stan JCWP, następuje konieczność przesunięcia w czasie osiągnięcia celów środowiskowych z uwagi na brak rozwiązań technicznych, możliwych do osiągnięcia poprawy stanu.

3.3.4. WARUNKI KLIMATYCZNE I TOPOKLIMATYCZNE

Miasto Zamość zlokalizowane jest w strefie klimatu umiarkowanego przejściowego, który charakteryzuje się dużą dynamiką zmienności typów pogody w cyklu rocznym i wieloletnim. Według regionalizacji W. Wiszniewskiego i W. Chechłowskiego (Mapa Klimatyczna, 1987), Zamość położony jest w obrębie lubelsko – zamojskiego regionu klimatycznego, który cechuje się dominacją wpływów kontynentalnych, modyfikowanych lokalnie uwarunkowaniami fizjograficznymi – ukształtowaniem terenu i jego poszcieniem, albedo powierzchni, przezroczystością atmosfery oraz właściwościami termicznymi, higrycznymi i 34kofizjograficznymi podłoża. Przeważają polarno-morskie i polarno-kontynentalne masy powietrza, rzadziej zaś pojawia się powietrze arktyczne (w zimie i na wiosnę), a najrzadziej na te tereny napływa powietrze zwrotnikowe.

Klimat przejściowy jest kształtowany poprzez zmienny w swym zasięgu napływ mas powietrza oceanicznego z zachodu i kontynentalnego ze wschodu. Przejściowość klimatu jest wyrażona m.in. dużą różnorodnością i zmiennością obserwowanych stanów pogody z dnia na dzień, wynikającą z cyrkulacji atmosferycznej. Na terenie miasta Zamość przeważają wiatry z sektora zachodniego: południowo-zachodnie, zachodnie i północno-zachodnie. Znacząca część wiatrów notowanych w mieście wykazuje wyższe prędkości (powyżej 5 m/s), w związku z tym przewietrzanie miasta jest efektywniejsze. Silniejsze wiatry wieją zazwyczaj z sektora zachodniego, a słabsze przeważają z sektora wschodniego i południowego. Udział ciszy obserwuje się raczej rzadko. Najmniejsze wartości osiąga zimą, natomiast największe – latem. Cyrkulacja wykazuje przebieg roczny. W listopadzie i grudniu dominuje cyrkulacja zachodnia, głównie cyklonalna. W styczniu, lutym i marcu zaznacza się wyraźny udział sytuacji wyżowych ze splotem południowym i południowo-wschodnim mas powietrza, choć w lutym i marcu ogólna częstość sytuacji cyklonalnych jest większa niż antycyklonalnych. W okresie od kwietnia do sierpnia słabnie udział cyrkulacji z sektora zachodniego (z wyjątkiem lipca), a wzrasta częstość splotu mas powietrza z północy. Jednocześnie w tych miesiącach wzrasta stopniowo częstość pogody wyżowej. We wrześniu i październiku przeważa kierunek zachodni głównie w układzie antycyklonalnym. Na zmienność warunków pogodowych największy wpływ mają fronty atmosferyczne rozdzielające masy powietrzne. Średnio w roku notuje się 134 fronty, czyli średnio, co trzeci dzień jest dniem z frontem atmosferycznym. W przebiegu rocznym najwięcej dni z tzw. pogodą frontową występuje w grudniu i listopadzie (12-14 dni), a najmniej w sierpniu i czerwcu (10 dni). Ponad połowę obserwowanych frontów stanowią charakteryzuje się dużą dynamiką zmienności typów pogody w cyklu rocznym i wieloletnim.

Średnia roczna suma opadów w latach 1951-2000 wynosiła dla miasta Zamość 573 mm, z tego w okresie wegetacyjnym 409 mm. Maksymalne opady dobowe występują w miesiącach letnich, zwykle w lipcu i czerwcu, mogą niekiedy przekraczać nawet 100 mm. W zimie wysokość najwyższych opadów przekracza 30 mm. Wysokie opady są najczęściej pochodzenia burzowego. Maksimum burz przypada w lipcu i czerwcu. W 20-leciu 1976-1995 w Zamościu dni z pokrywą śnieżną notowano już w 3 dekadzie października. Wiosną zanik pokrywy śnieżnej obserwuje się nawet w 3 dekadzie kwietnia. Średnia roczna ilość dni z pokrywą śnieżną z analizowanego okresu wynosi około 69. Średnie miesięczne sumy dni z pokrywą śnieżną są najwyższe w styczniu (ok. 20,7), a najniższe – w październiku i kwietniu (odpowiednio: 0,2 i 0,6). Wczesnojesienne (październik) i późnowiosenne (kwiecień, maj) pojawianie się śniegu wywołane jest najczęściej przez adwekcje chłodnych mas powietrza arktycznego. Od listopada do marca masy powietrza arktycznego sprzyjają formowaniu się lub przetrwaniu pokrywy śnieżnej, natomiast rzadko towarzyszą jej

zanikowi. Mgły są ważnym elementem klimatu z uwagi na możliwość rozprzestrzeniania zanieczyszczeń oraz ze względów bioklimatycznych. Na obszarze miasta Zamość nie występują dość często, najczęściej obserwowane są w październiku i listopadzie. Duży wpływ na ich występowanie wywierają czynniki lokalne – rzeźba terenu, wilgotność podłoża. Mgły występują najczęściej w południowym i północnym obszarze miasta (obniżenia, doliny rzeczne).

Zmienność warunków pogodowych w dużym stopniu determinuje warunki termiczne topoklimatu miejskiego. Promieniowanie słoneczne dochodzące do powierzchni ziemi zostaje przez nią częściowo pochłonięte. Jednocześnie powierzchnia ziemi traci ciepło na skutek wypromieniowywania efektywnego. Różnica między tymi dwoma strumieniami energii stanowi bilans promieniowania. Latem bilans jest największy. Od września zaznacza się wyraźny jego spadek. W zimie bilans na analizowanym terenie jest ujemny. Sztuczne podłoża miejskie w ciągu dnia począwszy od cienkiej warstwy powierzchniowej jest zazwyczaj cieplejsza. W nocy sytuacja jest odwrotna – ciepło jest wypromieniowane do atmosfery. W warunkach miejskich podłożem atmosfery otrzymującym energię ciepłą są dachy i ściany budynków, nawierzchnie placów i ulic itd. Materiały, z których zostały wykonane posiadają zwykle znaczną pojemność ciepłą i przewodnictwo cieplne. Na pojemność ciepłą miasta jako całości składa się nie tylko pojemność cieplna materiałów budowlanych, ale także wnętrz budynków. Z tych względów akumulacja ciepła w podłożu w ciągu dnia jest w mieście zwiększona, w porównaniu z obszarami niezabudowanymi, a ciepło zmagazynowane w budynkach jest odprowadzane w nocy i powoduje wzrost temperatury powietrza. W miesiącach zimowych obserwowane jest najmniejsze miesięczne średnie dobowe usłonecznienie, największe – w miesiącach letnich, co związane jest z długością dnia. Okres letni z dużą ilością dni słonecznych sprzyja konwekcji.

Środowisko miejskie cechuje się stałym przekształcaniem środowiska, co w sposób znaczący wpływa na powstawanie się różnego rodzaju topoklimatów. Z tego względu, na terenie miasta Zamość wyróżnia się następujące jednostki topoklimatyczne, które są ściśle powiązane z panującymi uwarunkowaniami środowiskowymi i krajobrazowo-przyrodniczymi oraz zagospodarowaniem przestrzennym:

- 1) topoklimat miejski – obejmujące obszary zurbanizowane: (a) wielofunkcyjnej struktury staromiejskiej – obejmującej zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną zespołu zabudowy staromiejskiej wraz z terenami pofortyfikacyjnymi dawnej twierdzy Zamość, gdzie znaczący udział stanowi zieleń urządzone pełniące funkcje rekreacyjno-ekologiczne (tzw. Planty), (b) osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych – obejmujący struktury osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, uzupełnionych w różnym stopniu urządzonej zielenią osiedlową, (c) osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych – obejmujący struktury osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych; gdzie funkcjonują przede wszystkim indywidualne ogrody ozdobne (rzadziej warzywne), (d) obszarów aktywności gospodarczej (usługowej, przemysłowo-infrastrukturalnej) – obejmujący zorganizowane struktury funkcjonalno-przestrzenne, gdzie znajdują się przedsięwzięcia prowadzące skoncentrowaną działalność usługową, przemysłową (produkcyjną, składowo-magazynową) oraz zlokalizowane są obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) topoklimat podmiejski – obejmujący struktury funkcjonalno-przestrzenne, gdzie wciąż dominującą funkcję pełni gospodarka rolna: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą (zabudowa zagrodowa), pola uprawne i użytki zielone;
- 3) topoklimat dolin rzecznych – obejmujący obszary nieurbanizowane bądź cechujące się niskim stopniem zurbanizowania: (a) wody otwarte: rzeki, cieki wodne i powierzchniowe zbiorniki wodne (zalew miejski), obszary leśne o charakterze zwartych kompleksów zieleni wysokiej (las miejski), (c) zieleń nadrzeczna, podmokłości i łąki nieużytkowane, (d) zespoły zieleni urządzonej (parki, skwery, trawniki, zieleńce) pełniące funkcje dekoracyjno-estetyczne, art. ogrody działkowe, spełniające funkcję rekreacyjną.

Warunki panujące w poszczególnych jednostkach topoklimatycznych są dość zróżnicowane.

W przypadku topoklimatu miejskiego, charakteryzuje się on wzmocnieniem procesów ocieplania i osuszania warunków klimatycznych oraz kumulacji zanieczyszczeń (głównie grzewczych, przemysłowych) w we wszystkich elementach biosfery – cechujące obszary tzw. miejskiej wyspy ciepła. Najlepsze warunki topoklimatyczne panują w obrębie terenów zlokalizowanych na formach wypukłych rzeźby terenu (wyniesieniach), najgorsze – tereny osadnictwa rozmieszczone w ramach form wklęsłych (zagłębionych), które cechują się niekorzystnymi warunkami pod lokalizację osadnictwa (wysoki poziom wód gruntowych, wyższa wilgotność, słaba nośność gruntów, inwersja termiczna, przymrozki i immisja zanieczyszczeń).

Topoklimat podmiejski, związany przede wszystkim z funkcjonowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej w dużym stopniu powiązany z występującym na tym obszarze podłożem i sposobem jego zagospodarowania. Generalnie, cechuje się spowalnianiem obiegu wody w środowisku, przyczyniając się do poprawy warunków ekologicznych

środowiska.

W odniesieniu do topoklimatu dolin rzecznych, w rejonie wód otwartych cechuje się ono wysoką wymianą ciepła pomiędzy powierzchnią czynną a podłożem na skutek jego dobrego przewodzenia, co skutkuje niższymi dobowymi amplitudami temperatur. Jednocześnie znajdujące się tam kompleksy leśne, zadrzewień i zakrzewień powodują zmniejszenie siły wiatru, ograniczenie parowania wody z gleby oraz erozji gleb, wzbogacenie różnorodności biologicznej.

3.3.5. WARUNKI AKUSTYCZNE

W ostatnich latach stan klimatu akustycznego na terenie miasta Zamościa uległ poprawie po oddaniu do użytku „Obwodnicy Hetmańskiej”, gdyż pozwoliło to zmniejszyć natężenie ruchu w centrum miasta. Zmniejszenie natężenia ruchu wystąpiło na ulicach: ul. Lubelskiej, ul. Wojska Polskiego oraz ul. Starowiejskiej, a tym samym obniżyło poziom hałasu w tym rejonie. Budowa obwodnicy spowodowała także zmniejszenie natężenia ruchu na ulicach: Peowiaków i Wyszyńskiego, leżących w ciągu drogi krajowej nr 74, Zamość – Hrubieszów. W wyniku zmniejszenia natężenia ruchu w centrum miasta w dużej mierze generowanego przez pojazdy ciężkie, nastąpiło zmniejszenie emisji hałasu, będącego głównym zanieczyszczeniem klimatu akustycznego. Analiza wyników badań hałasu drogowego przeprowadzonych na terenie miasta w latach 2010-2011 wykazała, że poziomy emisji mierzone bezpośrednio przy krawędzi jezdni mieściły się w przedziale 52 – 68 dB, a tym samym nie stwierdzono na obszarze miasta Zamościa terenów mogących zaliczać się do terenów zagrożonych hałasem.

Hałas przemysłowy natomiast stanowi niewielką część czynników wpływających na środowisko akustyczne. Miejscowe uciążliwości stwarzane są przez niewielkie obiekty produkcyjne, usługowe, gastronomiczne, handlowe, bądź imprezy rozrywkowe lokalizowane na otwartej przestrzeni w sąsiedztwie terenów o zabudowie mieszkaniowej.

3.3.6. FLORA I FAUNA

Na terenie miasta Zamość występują zbiorowiska flory i fauny związane z funkcjonującymi biocenozami: urbicenozą, agrocenozą (pola uprawne), pratocenozą (łąk i pastwisk trwałych), hyllocenozą (lasy). Jednakże dominują biocenozy antropogeniczne zieleni miejskiej z enklawami starodrzewu (na cmentarzach, w parkach, wzdłuż ulic) oraz biocenozy ogrodów przydomowych i ogrodów działkowych. Według regionalizacji geobotanicznej J. Matuszkiewicza (1993) Zamość położony jest w obrębie działu geobotanicznego Wyżyn Południowopolskich, w Roztoczańskiej krainie geobotanicznej w okręgu Zamojskim, na styku podokręgów: Starozamojskiego, Nieliskiego i Wozuczyńskiego. Dział wyżyn Południowopolskich należy do prowincji Środkowoeuropejskiej. Jego ogólny zasięg wyznaczają areale kilku grup zbiorowisk naturalnych: lasów bukowych, lasów jodłowych i specyficznej postaci subkontynentalnych lasów grądowych (Tilio-Carpinetum odmiana małopolska).

Doliny rzek: Łabuńki, Topornicy i Czarnego Potoku cechuje kompleks przestrzenny zbiorowisk roślinnych, charakterystycznych dla rzek nizinnych reprezentujących pełną skalę wilgotnościową. Koryta rzek oraz zalew miejski porasta roślinność wodna z klasy Potametea. Należą do niej m.in. fitocenozy: wywłócznika okółkowego (*Myriophyllum verticillati*), moczarki kanadyjskiej (*Elodea canadensis*), rogatka sztywnego (*Ceratophyllum demersum*) oraz rdestnic (*Potamogeton*). Do najbardziej charakterystycznych zbiorowisk roślinności wynurzanej, pływającej na powierzchni wody należą zbiorowiska: żabiścieku pływającego (*Hydrocharitum morsusranae*) oraz grążela żółtego (*Najas-Nymphaeetum albae*). Zwykle towarzyszą im zbiorowiska pływających roślin pleustonowych – rzęsy i spirodeli wielokorzeniowej (*Lemno-Spirodeletum polyrhizae*) z klasy Lemnetae. Strefy brzegowe porastają szuwały właściwe: strzałki wodnej i 36kofizjogr pojedynczej (*Sagittario-Sparganietum emersi*), trzciny pospolitej (*Phragmites australis*), manny mielec (*Glycerium maxillariae*), 36kofizjogr 36kofizjogr (*Sparganietum erectum*) oraz pałki szerokolistnej (*Typha latifolia*). Zabagnione, tereny z wysokim poziomem wód gruntowych wszelkie obniżenia są miejscem występowania szuwarów turzycowych ze związku Magnocaricion, a wśród nich szuwarów: mozgi trzcinowatej (*Phalaridetum arundinaceae*), turzycy zaostrowanej (*Caricetum gracilis*), turzycy brzegowej (*Caricetum ripariae*), turzycy dzióbkowatej (*Caricetum rostratae*), turzycy zaostrowanej (*Caricetum gracilis*). Tworzą one układy przestrzenne z roślinnością łąkową klasy Molinio-Arrhenatheretea, z rzędów *Calthion palustris* i *Filipendulion ulmariae*, w tym ziołorośli: *Filipendulo-Geranium* budowane przez wiązkę błotną (*Filipendula ulmaria*) i bodziszka błotnego (*Geranium palustre*, *Lythrum-Filipenduletum ulmariae*) z licznie występującą krwawnicą pospolitą (*Lythrum salicaria*) oraz łąkami rajgrasowymi (*Arrhenatherion elatioris*) zróżnicowanymi pod względem wilgotności i żyzności podłoża na kilka podzespołów.

Roślinność łąkowa z klasy Molinio-Arrhenatheretea tworzy układy z bardziej przekształconymi siedliskami np. szuwarami właściwymi np. trzciny pospolitej (*Phragmites australis*), szczególnie tam, gdzie w wyniku niesprzyjających warunków wilgotnościowych i ogólnokrajowych trendów w rolnictwie gospodarka łąkarska stała się nieopłacalna. Mozaikę roślinności dopełniają zarośla wierzbowe *Salix* oraz ziołorośla okrajkowe: kielisznika zaroślowego i wierzbownicy kosmatej (*Calystegio-Epilobietum hirsuti*), pokrzywy zwyczajnej i kielisznika zaroślowego (*Urtico-Calystegietum sepium*) oraz kaniańki pospolitej i kielisznika zaroślowego (*Cuscuta-Calystegietum sepium*). Krajobraz uzupełniają zarośla wierzb szerokolistnych (*Salicetum pentandro-cinereae*) często wzdłuż i wewnątrz rowów melioracyjnych oraz różnej wielkości zadrzewienia. Zbiorowisko ekstensywnych łąk świeżych (*Arrhenatherion elatioris*) posiada status ochronny tego siedliska w kraju i Europie – typ siedliska z Załącznika I dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (Dz. U. UE. L z 1992 r., Nr 206, poz. 7, Dz. U. UE-sp. 15-2-102, ze zm.) oraz ujęcie go w Standardowym Formularzu Danych dla obszaru Natura 2000 Doliny Łabuńki i Topornicy PLH060087 z oceną ogólną: C, co oznacza, że w granicach tego obszaru świeże łąki ekstensywne są przedmiotem ochrony. W analizowanym terenie w runie siedliska często występuje inny przedmiot ochrony ww. obszaru Natura 2000 – np. starodub łąkowy (ocena ogólna B). Najlepiej zachowane płaty ww. siedliska wraz z silną populacją staroduba łąkowego znajdują się w dolinie Czarnego Potoku. Łąki są tu ekstensywnie użytkowane, a warunki wilgotnościowe gleby – optymalne. Uwarunkowania te sprzyjają pozostawianiu łąk i populacji staroduba łąkowego w dobrym stanie ochrony. Łąki świeże w dolinie Czarnego Potoku cechuje udział gatunków reprezentatywnych dla siedliska, takich jak: rdest wężownik (*Polygonum bistorta* L.), szczaw rozpierzchły (*Rumex thyrsoiflorus*), bodziszek łąkowy (*Geranium pratense*), przytulia pospolita (*Galium mollugo*), rajgras wyniosły (*Arrhenatherum elatius*), dzwonek rozpierzchły (*Campanula patula*), pasternak zwyczajny (*Pastinaca sativa*), kozibród łąkowy (*Tragopogon pratensis*), kupkówka pospolita (*Dactylis glomerata*). Stałymi komponentami świeżych łąk niżowych w dolinie Czarnego Potoku są gatunki przywiązane do rzędu Arrhenatheretalia i klasy Molinio-Arrhenatheretea. Najczęściej notowane spośród traw to: stokosa miękka (*Bromus hordaceus*), konietlica łąkowa (*Trisetum flavescens*), wyczyniec łąkowy (*Alopecurus pratensis*), wiechlina łąkowa (*Poa pratensis*) i zwyczajna (*P. trivialis*) oraz tymotka łąkowa (*Phleum pratense*). Z roślin dwuliściennych z największą stałością występują: rogownica pospolita (*Cerastium holosteoides*), krwawnik pospolity (*Achillea millefolium*), jastrun właściwy (*Leucanthemum vulgare*), chaber łąkowy (*Centaurea jacea*), brodawnik zwyczajny (*Leontodon hispidus*), mniszek pospolity (*Taraxacum officinale*), motylkowe: komonica zwyczajna (*Lotus corniculatus*), groszek łąkowy (*Lathyrus pratensis*), koniczyny: łąkowa (*Trifolium pratense*) i drobnogłówkowa (*T. dubium*), kminek zwyczajny (*Carum carvi*), barszcz zwyczajny (*Heracleum sphondylium*). Pozostałe gatunki roślin to np. krwiściąg lekarski (*Sanguisorba officinalis*), lucerna nerkowata (*Medicago lupulina*), koniczyna biała (*Trifolium repens*), koniczyna pagórkowata (*Trifolium repens*), pięciornik gęsi (*Potentilla anserina*), firletka poszarpana (*Lychnis flos-cuculi*), chaber driakiewnik (*Centaurea scabiosa*), ostrożeń łąkowy (*Cirsium rivulare*), owsica omszona (*Helictotrichon pubescens*), trzęślica modra (*Molinia caerulea*), kłosówka miękka (*Holcus mollis*), babka zwyczajna (*Plantago major*), babka lancetowata (*Plantago lanceolata*), jaskier ostry (*Ranunculus acris*). Znaczną stałością w inwentaryzowanych ekosystemach łąkowych odznaczał się starodub łąkowy (*Ostericum palustre*). Gatunek ten występował w dolinie Czarnego Potoku, dolinie Łabuńki (fragment na wschód od ul. Lipskiej) oraz w dolinie Topornicy i Starej Topornicy w rejonie lasu komunalnego. Najlepiej zachowane stanowiska gatunku zaobserwowano w dolinie Czarnego Potoku, ta subpopulacja była także najliczniejsza tj. licząca kilkaset osobników. W losowo wybranych powierzchniach liczba osobników generatywnych stanowiła 40-50% populacji.

Na terenie miasta Zamość wykryto stanowisko pierwiosnka lekarskiego (*Primula veris*) po zachodniej stronie lasu komunalnego „Zamczysko”. Populacja liczyła kilkadziesiąt osobników generatywnych, dobrze rozwiniętych, bez oznak chorobowych. Spośród antropogenicznych zbiorowisk roślinnych na terenie Zamościa występują najczęściej powszechne ugrupowania roślinności ruderalnej. Na glebach zasobnych w związku azotu – *Artemisietalia vulgaris* i *Glechometalia hederaceae*. Pozostawione bez ingerencji tereny ruderalne jak tereny przemysłowe, gruzowiska zarastają zbiorowiskami nitrofilnych roślin jednorocznych, bylin i krzewów z rzędu *Atropetalia*. W miejscach wydeptywanych – na ścieżkach, drogach i poboczach – rozwijają się tzw. zbiorowiska dywanowe z rzędu *Plantaginetalia majoris*. Tworzą je rośliny bardzo odporne na uszkodzenia mechaniczne, formujące niskie i ubogie gatunkowo murawy. Półruderalne siedliska związane z przydrożami i przytorzami, skarpami i miedzami porastają zbiorowiskami z rzędu *Agropyretalia intermedio-repentis*.

Tereny leśne i zieleni urządzonej mają niewielki udział w powierzchni ogólnej miasta. W skład tych terenów wchodzi: lasy komunalne (kompleksy: „Dzieci Zamojszczyzny”, „Szczębrzeska” i „Zamczysko”), park miejski, tereny zieleni urządzonej (przy d. koszarach, Ogród Zoologiczny). Lasy zajmują łączną powierzchnię 59,4453 ha i stanowią

w całości lasy ochronne strefy zieleni wysokiej. Położone są w rejonie śródmieścia i południowej części miasta. Lasy te klasyfikuje się do VI Małopolskiej krainy przyrodniczo-leśnej, dzielnicy 4 – Wyżyny Zachodnio-lubelskiej. Na ich terenie, zgodnie z UPUL Lasów Komunalnych Miasta Zamość występują następujące typy siedliskowe: (a) las świeży (Lś) – 24,2285 ha, (b) las wilgotny (Lw) – 3,6177 ha, (c) ols (Ol) – 31,5991 ha. Skład gatunków panujących pod względem zajmowanej powierzchni i miąższości [ha/m³] przedstawia się następująco (poczynając od najwyższych wartości):

(a) klon jesionolistny – 6,427 ha /591 m³, (b) dąb – 2,0434 ha /192 m³, (c) jesion – 6,3770 ha/458 m³, (d) olcha – 31,1475 ha/3249 m³, art. topola – 1,7074 ha/184 m³, (f) świerk – 7,7378 ha/1422 m³, (g) brzoza – 1,5889 ha/180 m³, (h) kasztanowiec – 0,12 ha/7 m³, (i) sosna – 1,81 ha/290 m³, (j) lipa – 0,4863 ha/35 m³. W ujęciu fitosocjologicznym spośród ciekawszych zbiorowisk leśnych – w lesie komunalnym przy zalewie wykształcił się ols kosaćcowy (Irydo- Alnetum glutinosae). Występuje on w stałe podtopionej dolince, gdzie średni poziom wód gruntowych występuje na niewielkiej głębokości. Drzewostan tworzy olsza czarna, a w domieszcze brzozy: brodawkowata i omszona oraz osika. W podszycie występują kruszyna pospolita, wierzba szara, porzeczką czarna i kalina koralowa. Jakkolwiek w runie dominują rośliny bagienne, znaczny udział ma kosaciec żółty. Zbiorowisko jest związane z glebami wytworzonymi z utworów mułowo-torfowych, z poziomem wód gruntowych tuż pod powierzchnią.

W obrębie centrum miasta znajdują się interesujące zespoły zadrzewień, często starodrzewu, np. na terenie koszar i „starego” Szpitala. Wyróżniającym się skupiskiem zieleni parkowej są tzw. Planty wraz z Rotundą, stanowiące przedpole dawnych fortyfikacji (wokół Starego Miasta). W istniejącym Parku Miejskim występują gatunki pospolite, takie jak: świerk, wierzba, jawor, porzeczką alpejska, bukszpan, cis pospolity, forsycje, dereń, lilak pospolity, irga błyszcząca oraz oszacowano ponad 50 gatunków bardzo rzadkich gatunków drzew i krzewów, m. in. Sosna, limba, korkowiec amurski, klony tatarskie, szpaler orzecha szarego. W centrum znajdują się cenne zadrzewienia, w tym starodrzew na terenie d. koszar i Ogrodu Zoologicznego.

Funkcje ekologiczne pełnią także zadrzewienia i zakrzewienia przydrożne, ogrodowe i towarzyszące zabudowie. Niedawno wybudowane drogi publiczne nie są jeszcze zadrzewione z uwagi na krótki czas jaki minął od ich powstania lub nieudatności nasadzeń (niekorzystne warunki glebowo-wodne, niedostosowanie gatunków i odmian). Wartościowym elementem zieleni Zamościa jest zieleń osiedlowa. W mieście funkcjonują osiedla mieszkaniowe dobrze wyposażone w zespoły zieleni, takie jak: os. Zamojskiego, os. Wyszyńskiego, os. Słoneczny Stok, gdzie rosną kilku- lub kilkunastoletnie drzewa oraz krzewy tworzące osiedlowe pasy zieleni. Zieleń ta zaprojektowana została w taki sposób, aby stała się miejscem odpoczynku biernego i czynnego, dawała poczucie ładu, harmonii i izolowała mieszkańców od uciążliwości związanych z zamieszkiwaniem w mieście. Wyróżnić można trzy rodzaje zbiorowisk roślinności: (1) zieleń ochronno-izolacyjną, usytuowaną na obrzeżach zabudowy, zakomponowaną w formie zwartej roślinności o zróżnicowanej wysokości (drzewa i krzewy); (2) zieleń o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym wewnątrz zabudowy, zakomponowana w formie wnętrza wypoczynkowych z małą architekturą; (3) zieleń dekoracyjną (osiedlową). Osiedla zabudowy jednorodzinnej posiadają zieleń występującą jako samodzielne, indywidualne założenia ogrodowe lub tzw. przedogródki w zabudowie segmentowej jednorodzinnej. Najczęściej występującymi gatunkami drzew i krzewów na terenie zamojskich osiedli mieszkaniowych są: brzoza brodawkowata, jesion, jarzębina, jodła pospolita, kasztanowiec, klon, lipa drobnolistna, modrzew, śliwa czerwona, świerk pospolity, świerk srebrzysty, tuja wschodnia, tuja zachodnia, wierzba pospolita, wierzba mandżurska oraz berberys, forsycja, igra pozioma, igra błyszcząca, jałowiec, śnieguliczka, winobluszcz.

Cmentarz parafialny (przy ul. Peowiaków) stanowi wartościowy zespół zieleni urządzonej – wielogatunkowy starodrzew. Ponadto, na mikroklimat terenów zurbanizowanych wpływ mają zadrzewienia istniejące w pasmach większości ulic, w ogrodach, na działkach zabudowy mieszkalnej i usługowej. W pasmach zieleni przyulicznej występują drzewa odporne na trudne warunki środowiska miejsko-przemysłowego, wytrzymałe na przegrzanie i mróz, o zwartych, gęstych koronach, zdecydowanym "foremnym" pokroju, nie wymagające strzyżenia.

Specyficzną formę zieleni stanowią ogrody działkowe, pełniące rolę produkcyjną i funkcję ważnego komponentu przestrzeni biologicznie czynnej. Ogrody działkowe znajdujące się na terenie Zamościa tworzą dwa kompleksy: pierwszy w części południowej miasta, w rejonie dzielnicy Zamczysko i osiedla Promyk oraz drugi w części północnej, w rejonie ul. Sikorskiego. Razem zajmują obszar ok. 126 ha. Pełnią rolę terenów rekreacyjnych utworzonych na dawnych terenach zalewowych, stanowiąc ważny element w strukturze przyrodniczej miasta dla części mieszkańców.

Pod względem fauny, na terenie miasta Zamość występują pospolite i szeroko rozpowszechnione w kraju gatunki ssaków. Z rzędu owadożernych największym przedstawicielem jest jeż wschodni (*Erinaceus conolor*), którego najczęściej widuje się w pobliżu siedzib ludzkich, dolin rzecznych, ogródów działkowych. Powszechnie na terenie miasta spotykane są ślady obecności kreta (*Talpa europaea*). Do najmniejszych owadożernych należy: ryjówka

aksamitna (*Sorex araneus*), zębiełek biały (*Crociodura leucodon*) oraz rzęsorek rzeczek (*Neomys fodiens*). Dwa pierwsze gatunki spotykano na łąkach, ugorach, ogródkach, zadrzewieniach. Rzęsorek z kolei zamieszkuje siedliska hydrogeniczne, najczęściej brzegi cieków i zbiorników wodnych oraz olsy zalewane wodą – tereny zalewu miejskiego i lasu komunalnego, a także doliny: Łabuńki, Topornicy i Czarnego Potoku. Charakterystyczną grupą fauny ssaków są nietoperze Chiroptera. Jedynym przedstawicielem zajacokształtnych Lagomorpha na terenie miasta jest zajęc szarak (*Lepus europaeus*), którego występowanie zostało odnotowane na trwałych użytkach zielonych w dolinach Czarnego Potoku i Łabuńki. Najlicniejszą grupą ssaków są gryzonie (Rodentia), reprezentowane przez 13 gatunków. W parku miejskim i lesie komunalnym występuje wiewiórka pospolita (*Sciurus vulgaris*). Największym gryzoniem jest bóbr europejski (*Castor fiber*), którego terytoria znajdują się na rowie melioracyjnym przy zalewie miejskim i ul. Źródlanej. Ze środowiskiem wodnym powiązani są również przedstawiciele nornikowatych (Microtidae) – karczownik ziemnowodny (*Arvicola terrestris*) oraz piżmak (*Ondatra zibethicus*) występujący na terenach podmokłych i wodnych w okolicach zalewu lub dolin rzecznych. Z drobnych przedstawicieli nornikowatych w terenach ekologicznych miasta występują: zamieszkująca zadrzewienia i lasy nornica ruda (*Clethrionomys glareolus*), zasiedlająca doliny rzeczne nornik północny (*Microtus oeconomus*) oraz związany z agrocenozami nornik zwyczajny (*Microtus arvalis*). Rodzinę myszowatych (Muridae) reprezentuje 5 gatunków. Największym przedstawicielem jest chomik europejski zamieszkujący tereny stepowe, pola uprawne i nieużytki, o lekkich glebach, najchętniej z uprawami roślin zbożowych, zaś najmniejszym jest badylarka (*Micromys minutus*), która związana jest z dolinami rzecznyimi. Poza tym występują dwa gatunki z rodzaju Apodemus: mysz polna (*A. agrarius*) i zaroślowa (*A. sylvaticus*). Syntantopijnymi gryzoniami są zamieszkujące głównie budynki gospodarcze – mysz domowa (*Mus musculus*) i szczur wędrowny (*Rattus norvegicus*). Ssaki drapieżne na terenie miasta Zamość reprezentowane są przez dwie rodziny – łasicowate (Mustelidae) i psowate (Canidae). Największym przedstawicielem tej pierwszej jest borsuk (*Meles meles*). Z dolinami rzek związane są: wydra (*Lutra lutra*) w Łabuńce. Ponadto zaobserwowano występowanie: norki amerykańskiej (*Mustela vison*), tchórza zwyczajnego (*Mustela putorius*), kuny domowej (*Martes foina*) i łasic (*Mustela nivalis*). W ostatnich latach na terenie miasta, gatunkiem coraz częściej występującym jest lis (*Vulpes vulpes*). Parzystokopytne ssaki reprezentowane są przez dwa gatunki: samę (*Capreolus capreolus*) i dzika (*Sus strofa*).

W dolinach rzecznych Łabuńki, Topornicy i Czarnego Potoku (w rejonie zalewu miejskiego i lasu komunalnego) odnotowano występowanie następujących gatunków ptaków: skowronek, derkacz, pokląskwa, łozówka, rokitniczka, świergotek łąkowy, ciemiówka, słowik szary, potrzos, gąsiorek, świerszczak, zielonka, przepiórka, strumieniówka, bażant, dzwonec, makolągwa, kapturka, zaganiacz, kulczyk, bogatka, kos, czajka, krzyżówka, kukulka, sroka, szczygieł, kwiczoł, kszyc, szpak, zięba, krogulec, grzywacz, śpiewak, dymówka, pustułka, trzmielojad, błotniak stawowy, czapla siwa, czapla biała, perkoz dwuczuby, łyska, żuraw, trzciniak, trzciniaczek, mewa białogłowa, śmieszka, bączek, błotniak stawowy, sierpówka, bażant, dzwonec, myszołów, dzięcioł duży, krętogłów, sójka, czyż, modraszka, sikora uboga, czarnogłowa, kowalik, pełzacz leśny, pełzacz ogrodowy, musikrólik, pliszka siwa. Ponadto, w terenach zurbanizowanych oraz towarzyszącej im zieleni miejskiej (park miejski, zieleń przydrożna i przydomowa, Planty, zadrzewienia w Koszarach), systemie przyrodniczym miasta, odbywają lęgi lub czasowo bytują w trakcie różnych okresów fenologicznych następujące gatunki: jerzyk (*Apus apus*), bocian biały (*Ciconia ciconia*), sierpówka (*Streptopelia decaocto*), turkawka (*Streptopelia turtur*), kukulka (*Cuculus canorus*), krogulec (*Accipiter nisus*), pustułka (*Falco tinnunculus*), jemioluska (*Bombycilla garrulus*), pełzacz ogrodowy (*Certhia brachydactyla*), kawka (*Corvus monedula*), sójka (*Garrulus glandarius*), trznadel (*Emberiza citronella*), makolągwa (*Carduelis cannabina*), szczygieł (*Carduelis carduelis*), derkacz *Crex crex*, czyż (*Carduelis spinus*), dzwonec (*Chloris chlorus*), grubodziób (*Coccothraustes coccothraustes*), zięba (*Fringilla coelebs*), gil (*Pyrrhula pyrrhula*), kulczyk (*Serinus serinus*), oknówka (*Delichon urbicum*), dymówka (*Hirundo rustica*), pliszka siwa (*Motacilla alba*), muchołówka żałobna (*Ficedula hypoleuca*), muchołówka szara (*Muscicapa strata*), wilga (*Oriolus oriolus*), modraszka (*Cyanistes caeruleus*), bogatka (*Parus major*), sikora uboga (*Poecile palustris*), wróbel (*Passer domesticus*), mazurek (*Passer montanus*), kowalik (*Sitta europaea*), szpak (*Sturnus vulgaris*), zaganiacz (*Hippolais icterina*), pierwiosnek (*Phylloscopus collybita*), kapturka (*Sylvia atricapilla*), gajówka (*Sylvia borin*), ciemiówka (*Sylvia communis*), piegża (*Sylvia curruca*), rudzik (*Erithacus rubecula*), słowik szary (*Luscinia luscinia*), białorzytka (*Oenanthe oenanthe*), kopciuszek (*Phoenicurus ochruros*), pleszka (*Phoenicurus phoenicurus*), kos (*Turdus merula*), śpiewak (*Turdus philomelos*), kwiczoł (*Turdus pilaris*), paszkot (*Turdus viscivorus*), dzięcioł duży (*Dendrocopos major*), dzięcioł białoszyi (*Dendrocopos syriacus*), krętogłów (*Jynx torquilla*), uszatka (*Asio otus*), pójdzka (*Athene noctua*), gołąb miejski (*Columba livia forma urbana*), sroka (*Pica pica*), gawron (*Corvus frugilegus*), bażant (*Phasianus colchicus*), kurapatwa (*Perdix perdix*), grzywacz (*Columba palumbus*), krzyżówka (*Anas platyrhynchos*). Tereny miejskie były również odwiedzane przez rzadkiego sokoła wędrownego (*Falco peregrinus*), który wykorzystywał jako miejsce odpoczynku kominy ciepłowni i dawnych zakładów mięsnych.

Spośród gadów w granicach miasta na terenach raczej wilgotnych, nadwodnych, świeżych i podmokłych łąkach

i nieużytkach, terenach zakrzewionych i leśnych występują: zaskroniec zwyczajny, padalec zwyczajny i jaszczurka żyworodna. Tereny suche i nasłonecznione wykorzystuje jaszczurka zwinka – najpospolitszy gad w kraju. Ponadto, stwierdzono występowanie żółwia ozdobnego (*Trachemys scripta*) – gatunek obcy i inwazyjny, zagrażający populacji krajowego gatunku żółwia – żółwia błotnego (*Emys orbicularis*).

Wśród płazów bezogonowych występujących w siedliskach hydrogenicznym (doliny rzeczne, zalew miejski, staw w parku miejskim, rowy melioracyjne i ich otoczenie) pospolite są takie gatunki płazów jak: żaba trawna, żaba wodna, żaby zielone, żaba jeziorowa. W siedliskach suchszych (poza sezonem godowym), lasach, zadrzewieniach, ogrodach, występują: grzebiuszka ziemna, ropucha szara, ropucha zielona, a także przebywająca większość życia na roślinności – rzekotka drzewna. W okresie wiosennym stwierdzono występowanie w dolinie Łabuńki samców kumaka nizinnego – gatunku z załącznika II dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (Dz. U. UE. L z 1992 r., Nr 206, poz. 7, Dz. U. UE-sp. 15-2-102, ze zm.).

W wodach Zamościa występują następujące gatunki ryb: ukleja, jazgarz, płoć, leszcz, lin, szczupak, pstrąg, okoń, sandacz, jaz, kielb, kleń, karp, karaś, karaś srebrzysty, jelec, miętus, ciernik, słonecznica, sumik karłowaty, sum. W trakcie inwentaryzacji przyrodniczej wykryto występowanie w Topornicy śliza pospolitego *Barbatula barbatula* – objętego częściową ochroną gatunkową. Narybek tego gatunku stwierdzono w zastoiskach na dnie doprowadzalnika wody z Topornicy do zalewu.

Spośród lepidopterofauny, na terenach ekologicznych m. Zamość stwierdzono występowanie gatunków motyli podlegających ochronie gatunkowej, w tym wymagających ochrony czynnej: (a) czerwończyk nieparek (*Lycaena dispar*) – stanowiska gatunku w dolinie Czarnego Potoku oraz w dolinie Topornicy, (b) czerwończyk fioletek (*Lycaena helle*) – stanowiska gatunku w dolinie Czarnego Potoku, Łabuńki oraz Topornicy, (3) modraszek telejus (*Maculinea telejus*) – stanowiska gatunku w dolinie Czarnego Potoku oraz w dolinie Łabuńki. Oraz pospolite gatunki, takie jak: paź królowej, wietek sp., zorynek rzeżuchowiec, bielinek kapustnik, b. rzepik, b. bytomkowiec, b. rukiewnik, szlaczkoń siarecznik, powszełek brunatek, karłątek ryska, k. klinek, czerwończyk żarek, cz. Dukacik, cz. Uroczek, modraszek wieszczek, m. argiades, m. ikar, dostojka malinowiec, d. adype, d. latonia, d. ino, d. selene, rusalka admirał, r. osetnik, r. pawik, r. pokrzywnik, r. ceik, r. kratnik, r. drzewoszek, przepłatka atalia, strzępotek sopłaczek, s. perelkowiec, s. ruczajnik, przestrojnik jurtina, p. trawnik.

Spośród gatunków ważek zidentyfikowano m. in. Nimfę stawową (*Enallagma cyathigerum*), świteziankę błyszczącą (*Calopteryx splendens*), łątkę dziewiczkę (*Coenagrion puella*), pióronogą zwyczajną (*Platycnemis pennipes*), żagnicę siną (*Aeshna cyanea*), ważkę płaskobrzuchą (*Libellula depressa*), szablaka zwyczajnego (*Sympetrum vulgatum*), szablaka krwistego (*Sympetrum sanguineum*), szablaka żółtego (*Sympetrum flaveolum*), a także szablaka przepasanego (*Sympetrum pedemontanum*) (w dolinie Czarnego Potoku).

Ponadto ekosystemy zaroślowe, zadrzewione i zakrzewione Zamościa są zasiedlone przez ślimaki winniczki (*Helix pomatia*).

3.3.7. ROLNICZA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Rolniczą przestrzeń produkcyjną na obszarze miasta stanowią użytki rolne o łącznej powierzchni 1419 ha (stan na dzień 01.01.2016 r.). Struktura użytków rolnych przedstawia się w następujący sposób: grunty orne – 892 ha, sady – 16 ha, łąki trwałe – 43 ha, pastwiska trwałe – 42 ha, grunty rolne zabudowane – 32 ha, grunty pod stawami i rowami – 24 ha. Szacuje się, że w ramach istniejących indywidualnych gospodarstw rolnych istnieje 125 obiektów mieszkalnych oraz 167 obiektów produkcyjno-usługowych i gospodarczych, związanych z rolnictwem. W dolinach rzecznych oraz zagłębieniach dominują biocenozy wodno – łąkowe i łągowe, tworząc ważny potencjał przyrodniczy, stanowiący o atrakcyjności miasta. Obszary łąk i pastwisk trwałych zajmują łączną powierzchnię ok. 454 ha.

W granicach administracyjnych miasta występują grunty leśne o powierzchni ok. 50 ha (będące w 100% własnością gminną) oraz grunty zalesione i zadrzewione – ok. 7 ha, Na obszarach lasu występują następujące typy siedlisk: lasy świeże, lasy mieszane świeże, lasy wilgotne, lasy mieszane wilgotne, lasy bagienne. Do gatunków występujących na tym terenie należą: dąb, jesion, sosna, olcha, lipa, modrzew, brzoza. Położony między zalewem a południową granicą miasta. W istniejącym miejskim lesie komunalnym występują chronione gatunki zwierząt, takie jak: rzekotka drzewna, traszki, ślimak żółtawy oraz storczyki.

3.3.8. OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 2020 r. poz. 549 1219 z późn. ze zm.) poprzez ochronę środowiska rozumie się podjęcie lub zaniechanie działań, umożliwiających zachowanie lub przywracanie równowagi przyrodniczej. Ochrona ta polega w szczególności na: (1) racjonalnym kształtowaniu środowiska i gospodarowaniu zasobami środowiska zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju; (2) przeciwdziałaniu zanieczyszczeniom; (3) przywracaniu elementów przyrodniczych do stanu właściwego.

W zakresie ochrony powierzchni ziemi na terenie miasta przeprowadzono badania pod względem właściwości fizycznych i składu fizykochemicznego. W 2009 r. w zakresie monitoringu jakości gleb prowadzono badania przy trasach komunikacyjnych na obszarze m. Zamość, pod kątem zanieczyszczenia metalami ciężkimi. Ocena jakości chemicznej gleb wykazała, że gleby charakteryzowały się odczynem obojętnym. Określone stężenia chlorków w glebie nie wykazały wysokiego poziomu zasolenia. Również stężenia metali kształtowały się na poziomie znacznie niższym od wartości dopuszczalnych dla gruntów zurbanizowanych (gruba B) wyszczególnionych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 roku w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi. Ocena wyników zawartości metali przeprowadzona w oparciu kryteria zawarte w ww. Rozporządzeniu Ministra Środowiska wykazała kilkunastokrotnie i kilkakrotnie niższe ich stężenia w porównaniu do wartości dopuszczalnych dla gleb gruntów zurbanizowanych (zaliczonych do grupy B). Stwierdzono też bardzo niskie w stosunku do normy wartości wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych w glebach.

Odnośnie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, na terenie miasta prowadzone są prace związane z budową i rozbudową oraz modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i kanalizacyjnej na zlecenie miasta oraz indywidualnych podmiotów gospodarczych.

Na stan czystości powietrza ma wpływ emisja powierzchniowa oraz emisja ze źródeł punktowych i liniowych. Zgodnie informacjami zawartymi w Raplocie o stanie środowiska w województwie lubelskim w 2015 r. (WIOŚ 2016), wynikowe klasy strefy lubelskiej (w tym dla m. Zamość) w odniesieniu do poszczególnych zanieczyszczeń (uzyskane w ocenie rocznej dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia) kształtują się w następujący sposób: (1) pod względem zawartości dwutlenku azotu, dwutlenku siarki, tlenku węgla, arsenu, kadmu, niklu, ołowiu, ozonu – klasa A (zanieczyszczenia poniżej poziomu dopuszczalnego bądź celowego); (2) pod względem zawartości benzo/a/pirenu (BaP) oraz pyłów (PM10, PM2,5) – klasa C (zanieczyszczenia powyżej poziomu dopuszczalnego bądź celowego). Ze względu na kryteria ochrony roślin dla wszystkich zanieczyszczeń strefę lubelską zaliczono do klasy A, natomiast z powodu stwierdzonych przekroczeń poziomu zanieczyszczeń ozonem (wg poziomu celu długoterminowego) – klasa D₂. Na przestrzeni ostatnich lat odnotowano nie dotrzymywanie dopuszczalnej częstości przekroczeń wartości średniodobowej i 24-godzinnej pyłu zawieszonego w powietrzu (PM10, PM2,5). W ramach zlokalizowanej stacji monitoringowej WIOŚ w Zamościu (ul. Hrubieszowska), w 2006 r. stwierdzono występowanie 83 dni z przekroczeniami poziomu stężeń 24-godzinnych, zaś w 2015 r. odnotowano 50 przekroczeń stężeń 24h pyłu PM10. W związku z ponadnormalnymi poziomami pyłu zawieszonego PM10 w powietrzu, wykonano program ochrony powietrza (POP) dla strefy lubelskiej, w celu określenia działań, których realizacja ma doprowadzić do osiągnięcia wymaganej jakości powietrza. Zgodnie ze sporządzonym „Programem ochrony powietrza dla strefy lubelskiej” przyjętym Uchwałą nr XXXVII/607/2013 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 25 listopada 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. Z 2013 r., poz. 5187), w 2010 i 2011 r. zostały wykonane pomiary jakości powietrza w strefie lubelskiej (także w Zamościu – ul. Hrubieszowska). Przyczyn przekroczeń dopuszczalnych poziomów stężeń należy dopatrywać się we wzajemnym oddziaływaniu kilku czynników. Emisja z zakładów przemysłowych nakłada się na emisję z indywidualnych systemów grzewczych i kotłowni. Dodatkowym czynnikiem pogarszającym stan jakości powietrza są niekorzystne warunki meteorologiczne i klimatyczne, a co za tym idzie pogarszające się lokalnie warunki rozprzestrzeniania zanieczyszczeń.

Zgodnie z dokumentem pn. „Aktualizacja Programu Ochrony Środowiska dla Powiatu Grodzkiego Zamość na lata 2013-2016 z perspektywą do roku 2020” (Uch. Nr XXXIII/363/2013 Rady Miasta Zamość z dnia 30 września 2013 r.), na terenie Zamościa od kilku lat prowadzone są działania mające na celu ograniczenie zużycia produkowanej energii i zmniejszenie zapotrzebowania na ciepło. Prowadzone w ostatnich latach działania dotyczyły przede wszystkim: (825) likwidacji kotłowni węglowych i podłączenia części budynków do sieci ciepłowniczej PEC; (2) montażu kolektorów słonecznych; (3) prac termomodernizacyjnych budynków; (4) wymiana stolarki okiennej; (5) wykorzystanie energetyczne biogazu powstającego na oczyszczalni ścieków do produkcji energii cieplnej i elektrycznej; (6) regularne utrzymanie czystości i polewanie wodą nawierzchni ulic. Oprócz tego prowadzone są prace poprawą infrastruktury

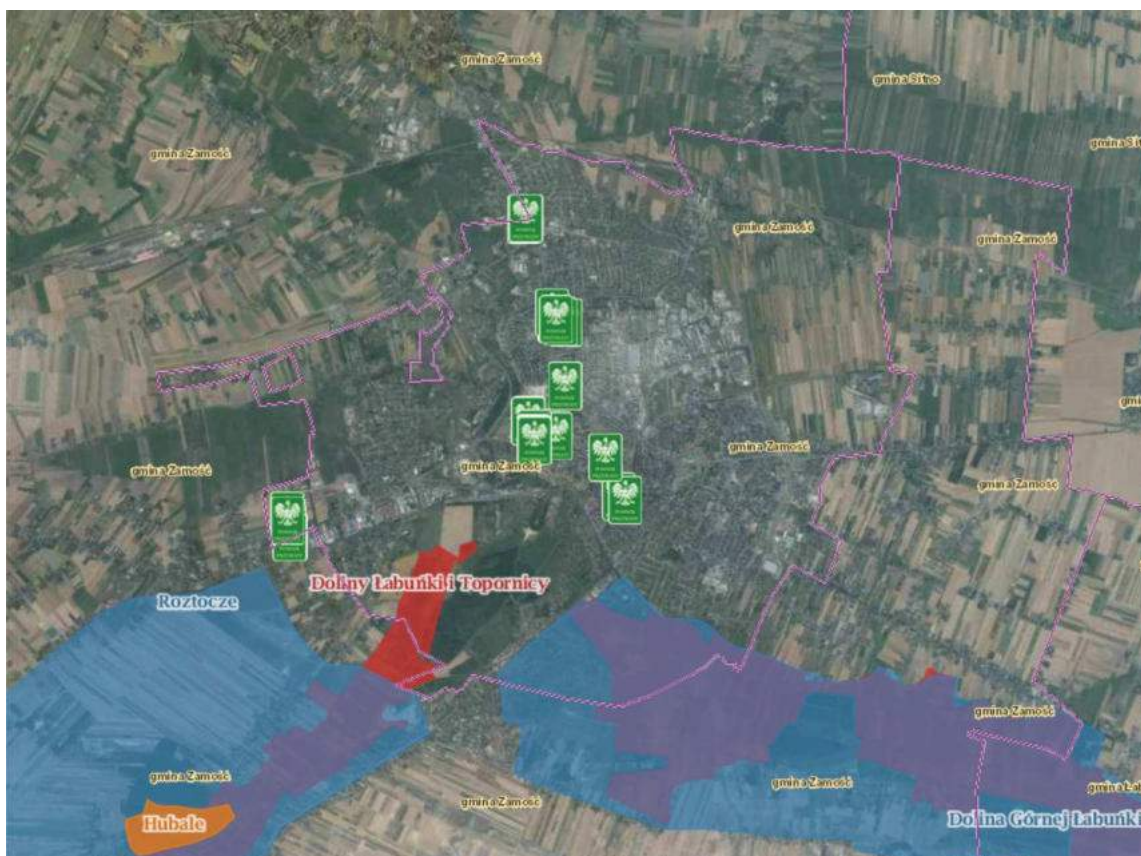
drogowej i ograniczenia hałasu – budowę i przebudowę nawierzchni ulic oraz wymiana środków transportu zbiorowego. Ponadto, do działań ochronnych środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wykonanych w ostatnich latach należy zaliczyć: (1) uporządkowanie i zagospodarowanie Parku Miejskiego, Plantów oraz terenów po dawnych fortyfikacjach; (2) prowadzenie nasadzeń drzew i krzewów; (3) działania pielęgnacyjne drzewostanu (usuwanie uszkodzeń). W zakresie ochrony i utrzymania lasów realizowane są: (1) cięcia przygodne i sanitarne; (2) odnowienia i dolesienia luk; (3) poprawek i uzupełnienie nasadzeń; (4) pielęgnowanie upraw leśnych.

W nawiązaniu do ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z ~~2016~~ 2021 r. poz. 1098 ze zm. ~~2134 z późn. zm.~~), ochrona przyrody polega na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów, tworów i składników przyrody: (1) dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów; (2) roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową; (3) zwierząt prowadzących wędrowny tryb życia, (4) siedlisk przyrodniczych; (5) siedlisk zagrożonych wyginięciem, rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów; (6) tworów przyrody żywej i nieożywionej oraz kopalnych szczątków roślin i zwierząt; (7) krajobrazu; (8) zieleni w miastach i wsiach, (9) zadrzewień.

Na terenie miasta Zamość znajdują się następujące formy ochrony przyrody (oznaczone graficznie w zał. 2 do uchwały):

1. **Obszar Natura 2000 (SOO) "Dolina Łabuńki i Topornicy" (PLH060087)** – ostoja obejmująca rozległe górne odcinki doliny rzecznej Łabuńki i Topornicy. W dolinie występują niewielkie wzniesienia (grądziaki). W obrębie kompleksu łąk zachowały się niewielkie platy łąk trzęślicowych (*Molinietum medioeuropeum*). Obszar rozległych torfowisk po części użytkowany ekstensywnie (łąki kośne, eksploatacja torfu), po części nieużytkowany. W obrębie łąk bardzo licznie występuje starodub łąkowy (*Ostericum palustre*). Występują tu liczne rzadkie i chronione gatunki: stanowisko lipiennik loesela i sasanka otwarta typowa, 4 gatunki motyli zagrożonych wg IUCN lub zamieszczonych w Konwencji Berneńskiej. Przedmiotem ochrony obszaru są niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, bezkręgowce i rośliny wymienione w Załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG: modraszek telejus, czerwoczyk nieparek, modraszek nausitous oraz typy siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG.
2. **Obszar Natura 2000 (OSO) "Dolina Górnej Łabuńki" (PLB060013)** – ostoja obejmująca górną część rzeki Łabuńka. Ostoję od południa otaczają pola uprawne i zabudowania wiejskie. Od północy ograniczona jest zabudową Zamościa oraz sąsiadujących wsi. Zasadniczą część ostoi stanowią łąki pokrywające dolinę rzeki. Przed melioracjami, miały one charakter torfowisk węglanowych, o czym świadczy charakterystyczna roślinność oraz gleby nawapienne. Rzeka Łabuńka na całej długości jest uregulowana i pogłębiona. Brzegi są faszynowane, miejscami porośnięte nasadzonymi topolami. Obrzeża porastają zakrzewienia wierzbowe. Naturalne łągi nie zachowały się. W ostoi Dolina Górnej Łabuńki stwierdzono występowanie co najmniej 24 lęgowych gatunków ptaków wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej. Liczebności 3 gatunków (derkacza, dubelta i dzięcioła białoszyjnego) mieszczą się w kryteriach wyznaczania ostoi ptaków wprowadzonych przez BirdLife International. Ponadto 13 spośród stwierdzonych tu gatunków zostało zamieszczonych na liście zagrożonych ptaków w Polskiej Czerwonej Księdze Zwierząt. Dolina Łabuńki jest jedną z 10 najważniejszych ostoi dubelta w Polsce. Przedmiotem ochrony są gatunki ptaków wymienione w Załączniku I Dyrektywy Rady 79/409/EWG z oceną ogólną A, B lub C wymienione w Standardowym Formularzu Danych: bączek, bocian czarny, bocian biały, podgorzałka, trzmiełojad, orlik krzykliwy, derkacz, rybitwa rzeczna, rybitwa białowąsa, puchacz, puszczyk uralski, lelek zwyczajny, dzięcioł zielonosiwy, dzięcioł czarny, dzięcioł białogrzbity, jarzębatka, mucholówka mała, mucholówka białoszyja, gąsiorek, dzięcioł białoszyi, gołąb siniak i pliszka górską. W nawiązaniu do Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 24 listopada 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Górnej Łabuńki PLB060013 (Dz. U. Woj. Lub. Z. 2014 r., poz. 3985) celem działań ochronnych jest: (1) utrzymanie populacji Derkacza i Rycyka oraz odtworzenie stanowisk lęgowych Dubelta; (2) eliminacja lub ograniczenie zagrożeń ze strony ssaków drapieżnych; (3) uzupełnianie wiedzy na temat liczebności i stanu siedlisk Derkacza, Dubelta i Rycyka.
3. Drzewa wpisane do rejestru **pomników przyrody**:
 - 1) 6 drzew: lipa drobnolistna, buk zwyczajny (2 szt.), jesion wyniosły (2 szt.), modrzew europejski (teren koszar przy ul. Piłsudskiego) – Dz. Urz. Wojewódzkiej Rady Narodowej w Zamościu Nr 4. Poz. 18 z 1981 r. ;
 - 2) ~~4~~ 9 drzew: lipa drobnolistna (~~8~~ 7 szt.), klon pospolity (2 szt.), w kompleksie zadrzewień 42kofizjogra (droga gruntowa – boczna ul. ~~Szczebrzeska~~ Szczebrzeskiej) – Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 103, poz. 2327 z dnia 01.09.2009 r., zm. W Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 33, poz. 743 z dnia 19.03.2010 r., uchwała Nr XII/162/2019 Rady Miasta Zamość z dnia 26 sierpnia 2019 r. w sprawie zniesienia form ochrony przyrody znajdujących się w granicach administracyjnych Miasta Zamość (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2019 r. poz. 5029);
 - 3) milorzab dwukłapowy (ul. Sienkiewicza) – Dz. Urz. Woj. Rady Narodowej w Zamościu Nr 1 poz.4 z 1984r.;
 - 4) dąb szypułkowy (ul. Sienkiewicza) – Dz. Urz. Wojewódzkiej Rady Narodowej w Zamościu Nr 1 poz.4 z 1984r.;

- 5) wiąz szypułkowy (Stara Brama Lubelska) – Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 103, poz. 2327 z dnia 01.09.2009 r., zm. W Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 33, poz. 743 z dnia 19.03.2010 r.;
- 6) 2 drzewa: korkowiec amurski (Park Miejski) – Dz. Urz. Woj. Zamojskiego Nr 6. Poz. 37 z 15.04.1987 r.;
- 7) 5 drzew: szpaler orzecha szarego (Park Miejski) – Dz. Urz. Woj. Zamojskiego Nr 6. Poz. 37 z 15.04.1987 r.;
- 8) 2 drzewa: jesiony wyniosłe (ul. Peowiaków) Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 103, poz. 2327 z dnia 01.09.2009 r., zm. W Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 33, poz. 743 z dnia 19.03.2010 r.



Ryc. 2 Formy ochrony przyrody na obszarze m. Zamość.

Źródło: opracowanie na podstawie informacji zawartych na stronie internetowej: www.geoserwis.gdos.gov.pl.

Oprócz tego, w oparciu o art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 1098 ze zm. 2434 z późn. zm.) ogrody zoologiczne oraz tereny przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na rozbudowę istniejących lub budowę nowych ogrodów podlegają ochronie w celu zapewnienia ich prawidłowej działalności i rozwoju.

Ogród zoologiczny w Zamościu jest jednym z najstarszych ogrodów zoologicznych w Polsce. Jego początki sięgają roku 1918, kiedy ówczesny profesor Męskiego Gimnazjum im. J. Zamojskiego – Stefan Miler założył szkolny ogródek przyrodniczy (o pow. 10 ar.) przy dawnej Akademii Zamojskiej. W roku 1953 ogród przestał być szkolnym ogródkiem i został przekształcony w Miejski Ogród Zoologiczny, a jego dyrektorem został wspomniany już Stefan Miler. Założenia i idee Stefana Milera dały fundamenty ogrodu. Skłoniło to ówczesne kierownictwo i władze miasta do przeniesienia ogrodu na obszar o powierzchni ok. 16 ha, usytuowany pomiędzy ulicami: Szczębrzeską i Dzieci Zamojszczyzny oraz rzekami Topornicą i Łabuńką. Przeprowadzka ogrodu zoologicznego rozpoczęła się w roku 1980. W kolejnych latach następowało zwiększanie różnorodności gatunkowej ZOO i rozbudowa dotychczasowych wybiegów. Od 2002 roku ogród zoologiczny posiada ekspozycję botaniczną. W roku 2008 rozpoczęto przebudowę ogrodu w oparciu o opracowany "Kompleksowy plan modernizacji i rozbudowy ZOO", obejmujący modernizację i nowe zagospodarowanie. W 2010 roku placówka została przyjęta do Europejskiego Stowarzyszenia Ogródów Zoologicznych i Akwariów (EAZA).



Ryc. 3 Mapa ogrodu zoologicznego w Zamościu (widok od strony zachodniej).

Źródło: opracowanie na podstawie informacji zawartych na stronie internetowej: www.zoo.zamosc.pl.

Obecnie, **Ogród Zoologiczny im. Stefana Milera w Zamościu** (oznaczony graficznie na zał. 2 do uchwały) zajmuje powierzchnię 13,8 ha, z czego 9,5 ha jest przeznaczona dla odwiedzających. Na terenie ogrodu znajduje się: (1) ekspozycja pazurkowców; (2) małpiarnia i motylarnia; (3) ekspozycja żółwi błotnych; (4) ekspozycja żółwi błotnych; (5) wybieg dla niedźwiedzi; (6) woliery sów; (7) stajnia dla zebra równikowych i antylopy; (8) zimowisko i woliery dla ptaków wodnych; (9) zimowisko i woliery dla ptaków oraz wyspa lemurów; (10) pawilon z wybiegami dla małych drapieżników; (11) woliery dla ptaków drapieżnych; (12) pawilon z wolerami dla ptaków grzebiących; (13) wybieg dla średnich kotów; (14) wybieg dla wilków; (15) wybieg dla dzików; (16) stajnia i wybieg dla zwierząt Australii; (17) pawilon wielkich i średnich drapieżników, gadów, płazów, ryb, bezkręgowców i innych zwierząt; (18) stajnia i wybieg dla wielbłąda; (19) stajnia i wybieg dla antylopy; (20) pawilon i wybieg dla żyraf oraz innych zwierząt Afryki. Oprócz tego zrealizowano obiekty: biurowo-edukacyjne (w tym mini-zoo, plac zabaw) gospodarczo-techniczne (sanitariaty, ambulatorium weterynaryjne) i usługowe (strona internetowa: www.zoo.zamosc.pl). Na obszarze ogrodu zoologicznego hodowanych jest 1460 zwierząt reprezentujących 240 gatunków z całego świata, takich jak:

- 1) **ssaki**: chaus, dikdik, dzik, 44kofi, gazela dorkas, gibbon białoreki, góralek przyładkowy, jaguarundi, jeleń sika, kapucynka czubata, koati południowy, kobliczi, kob singsing, koczkodan górski, koczkodan nadobny, koczkodan rudy, kot arabski, kot argentyński, koza karłowata, kuc szetlandzki, lama, lemur katta, lew, lutung jawański, makak wanderu, mara patagońska, mundżak chiński, niala grzywiasta, niedźwiedź brunatny, nietoperz, otocjon, owca bretońska karłowata, pantera cejlońska, ryś, sajmiri, serwal, sitatunga, skunks zwyczajny, surykatka, szop prac, tygrys amurski, walabia benetta, wari czarnobiały, wielbłąd dwugarbny, wiewiórka trójbarwna, zebra równikowa, żeneta północna;
- 2) **ptaki**: amazonka kurika, ara zielona, bernikla białolica, bernikla kanadyjska, bezszpon, bielik, bocian biały, czapla nadobna, czubacz hełmiasty, czubacz rudy, emu, ibis czczony, ibis grzywiasty, kazarka rdzawa, koroniec płamoczu, kruk, księżniczka tarczowa, mandarynka, nandu szare, nene (gęś hawajska), ohar, olśniak himalajski, paw, pelikan hybryda, puchacz, puszczyk, rozella białolica, ślepowron, sowa śnieżna, toko czarnoskrzydły, tragopan Temmincka, uszak biały, uszak brunatny, waruga, warzęcha czerwonolica, wieloszpón lśniący, żako, żuraw koroniasty, łabędź czarny;
- 3) **gady**: agama brodata, agama błotna, agama kołnierzysta, bazyliśzek płatkogłowy, boa różany, gekon madagaskarski, gekon wielkopalcy, krokodyl kameruński, legwan fidżyjski, legwan kubański, legwan zielony,

- pyton królewski, teju krokodylowe, uroplatus sicorae, waran mangrowy, wąż tajwański, wąż zbożowy, żółw błotny, żółw lamparci, żółw pustynny, żółw stepowy, żółw żabuti;
- 4) **plazy**: drzewołaz błękitny, drzewołaz skoczny, drzewołaz żółtopasy, kumak dalekowschodni, salamandra chińska, wiosłonóg Denisa ;
- 5) **ryby**: ameka wspaniała, arowana srebrzysta, barwiniec czarny, bocja wspaniała, brzanka czerwonopręga, brzanka rekinia, danio irawadzki, drewniak, drobnostek Beckforda, glonojad, gupik lagunowy, gurami właściwy, hakodziobek, kirysek karłowaty, kirysek Sterby, limka czarnopręga, limka srebrnozłota, malawik pasiasty, malawik zebra, mieczyk Alvara, mieczyk karłowaty, mułojad, naskalnik Dickfelda, naskalnik kędzierzawy, naskalnik Maliera, naskalnik Regana, naskalnik węzłogłowy, neon czarny, neon czerwony, neon Innesa, niszczuka plamista, paletka barwna, platydora kolczasta, promienniczka celebeska, przeżrocza kolor, przylgowiec cudaczek, płaszczka słodkowodna, razbora łśniąca, razbora szklista, razbora wulkaniczna, ślepiec jaskiniowy, stojaczek punktowany, sumik szklisty świecic kongolański, szczelionowiec leleupa, szczelionowiec z Burundi, tęczanka Boesemana, tęczanka czerwona, tęczanka mniejsza, tęczanka neonowa, tęczanka niebieska, tęczanka nowogwinejska, tęczanka Parkinsona, tęczanka zielona, tilapia otjikoto, torakocharaks platynowy, trąbobrzanka, trąbonos Petersa, ukośnik złocisty, wielkook olbrzymi, wielopłetwiec płomiennobrzuchy, żagłowiec skalar, zbrojnik biczowaty, zbrojnik kolumbijski, zbrojnik lamparci, zbrojnik niebieski, żółtaczek indyjski, zwinnik czerwonousty;
- 6) **stawonogi**: ptasznik, ptasznik czerwonokolanowy, ptasznik czerwonokoodwłokowy, ptasznik meksykański, ptasznik.

Zgodnie z art. 47 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 2021 r. poz. 1098 ze zm. ~~2434 z późn. zm.~~) gatunki roślin, zwierząt i grzybów zagrożonych wyginięciem w środowisku przyrodniczym podlegają ochronie ex situ w ogrodach zoologicznych i botanicznych, zmierzając do przywrócenia tych gatunków w środowisku przyrodniczym.

Stan i wymogi ochrony środowiska kulturowego Zamościa kreują przede wszystkim zachowane bogactwa zabytków kultury. Stwarza to korzystne warunki dla jego rozwoju jako ośrodka kultury i turystyki, z drugiej strony nakłada na miasto szczególny obowiązek ochrony krajobrazu kulturowego. Wypracowany na przestrzeni ponad 60 lat model ochrony konserwatorskiej, nie ustrzegł jednakże substancji zabytkowej przed działaniami, które spowodowały częściową dewastację zabytkowego układu urbanistycznego Starego Miasta i jego przedmieść poprzez:

(1) umieszczenie linii kolejowej (w 1917 r.) w obrębie przedpoła; (2) lokalizację na Plantach (lata 50-te XX w.) dużego osiedla mieszkaniowego; (3) lokalizację zakładu oczyszczania miasta u podnóża Rotundy.

Zespół staromiejski wraz otaczającymi go Plantami w obrysie fortyfikacji jest od wielu lat przedmiotem kompleksowych działań rewitalizacyjnych. Rewitalizacja krajobrazowa w rejonie ul. Partyzantów, jak również ul. J. Piłsudskiego i ul. Szczepreskiej) jest sprawą niezwykle istotną. Jednakże, towarzyszą tego typu działaniom zagrożenia wynikające z presji inwestorów. Z tego względu, z konieczności uznaje się m.in. : (1) uzupełnianie dokumentacji badawczej i studialnej, na podstawie której następować będzie formułowanie (aktualizowanie) wytycznych ochrony konserwatorskiej dla wybranych, wartościowych elementów struktury urbanistycznej miasta; (2) aktualizacja spisu obiektów objętych ewidencją konserwatorską; (3) opracowywanie programów i planów, pozwalających na rewitalizację najbardziej wartościowych struktur urbanistycznych; (4) obejmowanie wybranych elementów krajobrazu kulturowego ochroną; (5) wypracowywanie narzędzi finansowania oraz form organizacyjnych dla realizacji programów rewitalizacyjnych.

Dla obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ... obowiązują uwarunkowania w zakresie stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego zawarte w niniejszym rozdziale 3.3, w tym ze zmianami wprowadzonymi niniejszą zmianą studium.

ROZDZIAŁ 3.4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Niniejszy rozdział został opracowany w powiązaniu z dokumentem pn. „Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Miasta Zamość na lata 2015-2018” (Uch. Nr IX/81/2015 Rady Miasta Zamość z dnia 22 czerwca 2015 r.) oraz informacjami zawartymi w Zarządzeniu Nr 180/2013 Prezydenta Miasta Zamość z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie założenia i prowadzenia gminnej ewidencji zabytków miasta Zamość.

W odniesieniu do obiektów zabytkowych obowiązują zasady ich ochrony, w tym ograniczenia

w zagospodarowaniu, wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.), w powiązaniu z celami i działaniami określonymi w gminnym programie opieki nad zabytkami.

3.4.1. ROZWÓJ UKŁADU URBANISTYCZNEGO – RYS HISTORYCZNY

Zamość został założony w 1580 roku na gruntach wsi Skokówka, przez Jana Saryusza Zamoyskiego, herbu Jelita (1542-1605) – ówczesnego kanclerza i hetmana wielkiego koronnego Rzeczypospolitej Obojga Narodów. Miasto stało się stolicą ordynacji zamojskiej (w latach 1589 – 1820), gdzie mieściła się rezydencja ordynata, Akademia Zamojska (założona w 1594 r.), drukarnia, kolegiata i trybunał dla miast ordynacji. Zamość stał się trzecim w Rzeczypospolitej, po Krakowie i Wilnie, ośrodkiem akademickim.



Ryc. 4 Plan Zamościa z ok. 1605 r. (widok od strony północnej) – na sztychu z dzieła G. Brauna i F. Hogenberga. Źródło: opracowanie na podstawie informacji zawartych [w:] G. Braun and F. Hogenberg: *Civitates orbis terrarum* (wyd. Kolonia, 1572–1617).

Prywatne miasto Jana Zamoyskiego zbudowano zgodnie z intencją fundatora w ciągu 20 lat (1580-1600) – według wzorów „miasta idealnego”. Miasto wznosili głównie architekci włoskiego pochodzenia, a niewielkie korekty wynikały z dostosowania do ukształtowania terenu. Rozplanowanie miasta wraz z fortyfikacjami oraz najważniejsze budowle zaprojektował Bernardo Morando, włoski architekt z Padwy. Miasto wytyczono na planie wydłużonego pięcioboku, z centralnie usytuowanym, dużym, kwadratowym Rynkiem Wielkim i dwoma mniejszymi placami targowymi: Wodnym i Solnym. Szachownicowa siatka ulic wyznaczyła kwartały zabudowy, w której przewidziano dzielnice dla osadników różnych narodowości.

Zamość był ważną twierdzą w systemie obronnym Rzeczypospolitej. Jan Zamoyski zbudował ufortyfikowaną warownię, strzegącą wschodnich granic Rzeczypospolitej, chroniąc jednocześnie ważne szlaki kupieckie. Miasto zostało otoczone fortyfikacjami bastionowymi systemu nowowłoskiego, tj. wałami i murami o grubości dochodzącej

do 7 m, z potężnymi bastionami oraz kilkunastometrowej szerokości fosami głębokimi na 6 m i wypełnionymi wodą. Dodatkowo, miasto od południa osłonięte było 200 ha zalewem utworzonym w oparciu o rzeczkę Łabuńka i Topornica. Do miasta prowadziły trzy bramy: Lubelska, Szczepieńska i Lwowska, jak na poniższej rycinie z XVII w.

Handlowy charakter Zamościa podkreśla gmach ratusza wtopiony w jedną z pierzei rynkowych, okazałe kamienice ze sklepami i składami w przyziemiu. Dostęp do pomieszczeń handlowych ułatwiały podcienia, otaczające rynek i biegnące wzdłuż głównych ulic miasta.

Początkowo, na terenie miasta żyło ok. 3 tys. mieszkańców, jednakże wkrótce po założeniu miasta, przywilej osadniczy otrzymali Ormianie i Grecy. Choć akt lokacyjny nie zezwalał Żydom na osiedlanie się w mieście, to już w 1588 roku także oni uzyskali prawo do zamieszkania na terenie miasta. Ormianie i Żydzi mieli w Zamościu własne gminy, dzielnice i świątynie. Ponadto położenie miasta ułatwiało jego ekonomiczny rozwój, tworząc warunki dla osiedlania się: Węgrów, Niemców, Anglików, Szkotów, Holendrów i Włochów, dzięki czemu Zamość szybko zyskał charakter wieloetnicznego miasta handlowego. Zamość był w XVI i XVII wieku ważnym ośrodkiem handlu międzynarodowego. Należał do ośmiu najważniejszych miast w Polsce prowadzących handel dalekosiężny. Kiedy pod koniec XVII wieku handel ze Wschodem uległ zahamowaniu, bogaci kupcy ormiańscy i żydowscy opuścili miasto. Ich miejsce zajęli Żydzi polscy, a na przełomie XIX-XX wieku do handlu włączyli się także Polacy.

Początek XVIII wieku zapoczątkował stopniowy upadek miasta. Pomimo, że Zamość przetrwał zarówno oblężenie Kozaków Chmielnickiego w 1648 roku, jak i oblężenie wojsk szwedzkich w roku 1656, to w wyniku wojen kozackich, tatarskich, szwedzkich i siedmiogrodzkich zniszczone zostały przedmieścia Zamościa oraz ucierpiał handel. Pod koniec XVII w. w Zamościu mieszkały nieco ponad 2000 osób oraz obniżył się status Akademii Zamojskiej. Na początku XVIII w., w czasie wielkiej wojny północnej oraz konfederacji tarnogrodzkiej zniszczenia dotknęły także miasto. W 1704 r. Zamość został zajęty przez Szwedów, a w 1715 r. przez Sasów. Po sejmie „niemym” w 1717 r. nastąpiło uspokojenie sytuacji w kraju, rozpoczęła się odbudowa ze zniszczeń. W 1720 r. odbył się w Zamość bardzo ważny dla kościoła grekokatolickiego synod zamojski, który doprowadził do znacznego zbliżenia teologicznego i liturgicznego kościoła unickiego do katolickiego. W 1746 r. przeprowadzono reformę Akademii Zamojskiej, która podniosła poziom nauczania. W 1772 roku Zamość znalazł się w granicach zaboru austriackiego, którego władze zamknęły Akademię Zamojską w 1784 roku.

Na przełomie XVIII i XIX wieku miasto ostatecznie utraciło swoje dawne znaczenie gospodarcze i kulturalne. W 1809 roku Zamość został włączony do Księstwa Warszawskiego, zaś w 1815 roku stał się częścią Królestwa Polskiego. W 1821 r. rząd ówczesnego królestwa odkupił miasto od Zamojskich i zmodernizował zamojską twierdzę, według projektów gen. Jana Chrzyciela de Grandville Malletskiego. Dokonano wówczas przebudowy wielu budynków, przez co utraciły one w dużym stopniu swój pierwotny wygląd i styl. Zbudowano nowe bramy miejskie, poszerzono wał do 25-30 m (u podstawy), wzniesiono: wzdłuż kurtyn galerie z ambrazurami, raweliny, nasypy ziemne przed czołami bastionów (przeciwstraż). Do dziś zachowały się z tamtych czasów dwa nadszańce i rotunda oraz pięć bram miejskich: Stara i Nowa Brama Lubelska, Stara i Nowa Brama Lwowska oraz Brama Szczepieńska. Pół kilometra na południe od wałów powstała Rotunda, służąca jako działobitnia. W strefie 1200 m od murów twierdzy wyburzono wszystkie zabudowania, wprowadzono zakaz budowania obiektów murowanych w odległości do 2400 m od obwarowań. W związku z powyższym powstały nowe osiedla w dalszej odległości od twierdzy – Nowa Osada i Przedmieście Lubelskie. Wiele obiektów uległo rozbiórce (klasztor reformatów i bazylianów, kościół ormiański), inne przebudowano w stylu klasycystycznym, m.in. pałac, kościół pofranciszkański, ratusz, kolegiatę, kamienice. Część zabudowy przekształcono w koszary i magazyny wojskowe. W 1822 r. zarząd miasta przeniesiono do Nowej Osady (Nowe Miasto).

Zmodernizowana Twierdza Zamość odegrała dużą rolę w trakcie powstania listopadowego. W czasie powstania listopadowego twierdza dowodzona przez gen. Jana Krysińskiego była bazą dla działań wojsk polskich w południowo-wschodniej Polsce, która skapitulowała 21 listopada 1831 r. jako ostatni punkt oporu w kraju. W 1866 roku władze carskie dokonały likwidacji twierdzy zamojskiej, burząc znaczną część fortyfikacji. Zniesione zostały przepisy blokujące zabudowę na obszarze przyfortecznym, co umożliwiło rozwój przestrzenny miasta. Pod koniec XIX w. Zamość liczył ponad 10 000 mieszkańców.

TWIERDZA ZAMOŚĆ

WEDŁUG PROJEKTU JANA CHRZCICIELA
DE GRANDVILLE MALLETSKIEGO



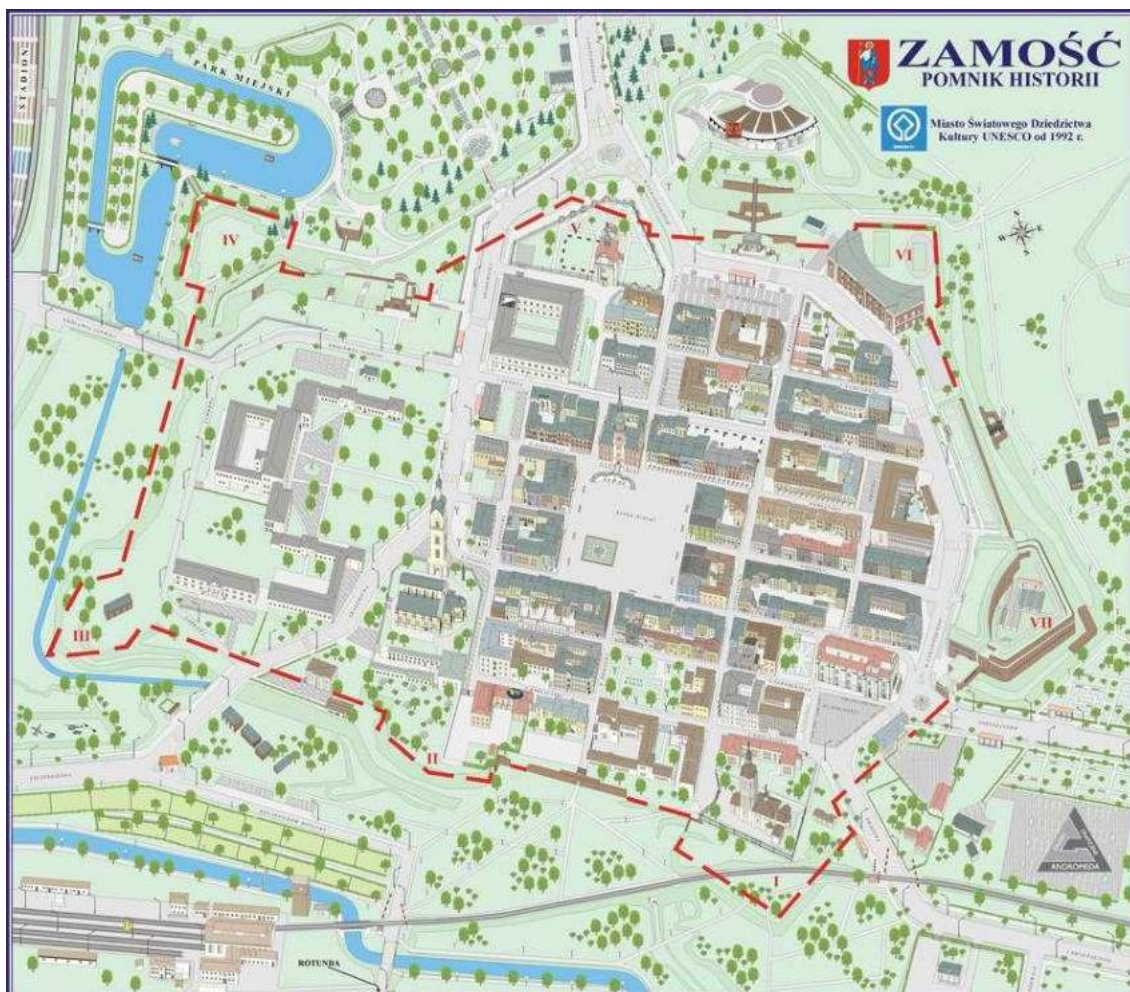
Ryc. 5 Twierdza Zamość w XIX w. wg projektu Jana Chrzciciela de Grandville Malletskiego -
Źródło: opracowanie na podstawie modelu wykonanego przez L. Tukendorfa, w oparciu o pracę S. Herbsta i J. Zachwałowicza
„Twierdza Zamość” (1936 r.)

Po odzyskaniu niepodległości Polski, w 1918 r. w Zamościu doszło do komunistycznego powstania, które zostało stłumione przez oddziały wojskowe pod dowództwem mjr Leopolda Lisa-Kuli. W sierpniu 1920 r. Zamość odparł atak I Armii Konnej Siemiona Budionnego. W Zamościu stacjonował 9 Pułk Piechoty Legionów, z którego utworzeniem związana była wizyta w 1922 r. marszałka Józefa Piłsudskiego. Poza tym, w okresie międzywojennym miasto było znany ośrodkiem kulturalnym. Istniało osiem szkół średnich, m.in. seminarium nauczycielskie, dwa licea, szkoła muzyczna i nowoczesna szkoła rolnicza. Rozwijał się tu przemysł drzewny i metalowy. W 1921 r. miasto liczyło ponad 19 tys. mieszkańców, z czego ok. 49% stanowiła ludność pochodzenia żydowskiego. W dwudziestoleciu międzywojennym rozpoczęto renowację niektórych zabytkowych budowli, m.in. Bramy Lwowskiej, a z dniem 3 lipca 1936 r. renesansowy zespół miejski został wpisany do rejestru zabytków województwa lubelskiego.

W czasie II wojny światowej miasto miało pełnić funkcję stolicy germanizowanych ziem polskich, otrzymując nazwę Himmlerstadt. Z tego względu urządzono w Rotundzie obóz zagłady, gdzie zginęło ponad 8 tysięcy, obóz jeniecki dla żołnierzy sowieckich oraz obóz dla wysiedlanej ludności Zamojszczyzny. W latach 1942-1944 przez obóz wysiedleńczy przeszło 70 tys. osób. Ponadto w Nowym Mieście hitlerowcy utworzyli getto, gdzie zgromadzili Żydów z Zamościa, Częstochowy, Łodzi, Włocławka i Warszawy oraz rodziny żydowskie deportowane z terenów Czechosłowacji i Niemiec. Wykorzystywano ich do niewolniczej pracy m.in. przy budowie lotniska wojskowego w Mokrem. Część z nich zamordowano podczas egzekucji na terenie miasta, a pozostałych unicestwiono w znajdującym się o 50 km od Zamościa obozie zagłady w Bełżcu. W czasie okupacji niemieckiej planowano utworzenie w okolicach Zamościa ważnego ośrodka kolonizacji niemieckiej, w związku z czym, wiosną 1942 roku podjęto decyzję o wysiedleniu z Zamojszczyzny wszystkich Polaków. Akcja wysiedleńcza miała miejsce na przełomie lat 1942-1943 i objęła grupę około 110 tys. Polaków, w tym 30 tys. dzieci z całej Zamojszczyzny. W lipcu 1944 r. miasto zostało zdobyte przez wojska radzieckie oraz Armię Krajową.

W okresie PRL miasto ulegało dalszej rozbudowie (szczególnie w latach 70), w wyniku czego powstała większość obecnie istniejących osiedli mieszkaniowych oraz dzielnicy przemysłowej, w której skupiono większość zakładów

produkcyjnych (głównie przemysłu spożywczego jako naturalnego zaplecza dla rozwijającej się hodowli i upraw rolnych). W latach 1954-57 i od 1963 r. prowadzone były w Zamościu prace konserwatorskie przy najcenniejszych zabytkach. Prowadzenie ich ułatwiła podjęta w 1974 r. uchwała Rady Ministrów PRL w sprawie renowacji Starego Miasta, mocą której zapewniono odnowie Zamościa finansowanie.



Ryc. 6 Zamość – zespół staromiejski (koniec XX . wieku).

Źródło: opracowanie na podstawie informacji upublicznionych przez Studio Graficzne ANDROMEDA.

W 1992 r. wpisano na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO „Stare Miasto w Zamościu – przykład renesansowej zabudowy miejskiej”. 8 września 1994 r. „Zamość. Historyczny zespół miasta w zasięgu obwarowań XIX w.” został uznany za Pomnik Historii obejmując Stare Miasto wraz z fortyfikacjami ukształtowanymi od XVI do XIX w.

W latach 2009-2015 roku prowadzone były prace renowacyjne zmierzające do scalenia rozerwanego pierścienia fortyfikacji. Prace te otrzymały wsparcie finansowe ze strony Unii Europejskiej, w ramach projektu o nazwie: „Zamość miasto UNESCO, Pomnik Historii RP produktem turystycznym polskiej gospodarki”, współfinansowanego z Program Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka. Przedmiotem projektu był historyczny krajobraz warowny Twierdzy Zamość z okresu XVI-XIX w. Zakres działań obejmował całość terenów pofortyfikacyjnych dawnej twierdzy, a więc nie tylko dzieła obronne (istniejące i nieistniejące), ale także elementy podporządkowane niegdyś funkcjom obronnym, dziś zaś sprzyjające ich identyfikacji.



TWIERDZA ZAMOŚĆ

KONCEPCJA UDOSTĘPNIENIA TURYSTYCZNEGO I URZĄDZENIA KRAJOBRAZU WAROWNEGO

KONCEPCJA PLANU OCHRONY I URZĄDZENIA KRAJOBRAZU WAI DLA CELÓW TURYSTYKI KULTUROWEJ SKALA 1 :2000



Ryc. 7 Zamość – Koncepcja planu ochrony i urządzenia krajobrazu warownego.

Źródło: opracowanie na podstawie informacji upublicznionych przez Instytut Architektury Krajobrazu, Wydziału Architektury Politechniki Krakowskiej.

Reasumując, historyczne centrum miasta zachowało w wielkiej mierze układ przestrzenny wytyczony na przełomie XVI/XVII w. i wypełniony w większości zabudową z XVII w. Jego zabudowę tworzą głównie kamienice dwu- i trzykondygnacyjne. Stare Miasto zachowało swój odrębny przestrzenny charakter, który pierwotnie wynikał z oddzielenia miasta od okolicy pełnym obwodem fortyfikacji, terenami zalewowymi oraz terenami otwartymi (przyległymi do fortyfikacji), na których obowiązywał zakaz stawiania trwałych budowli.

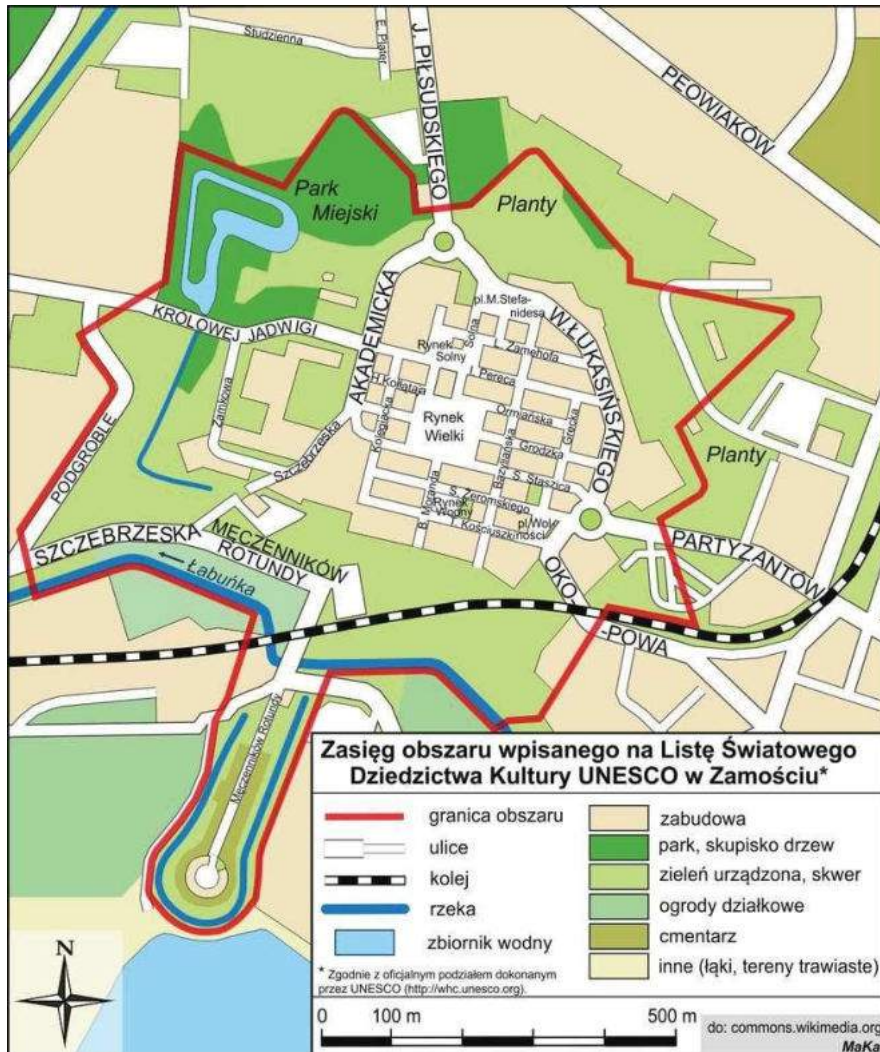


Fot. 1 Stare miasto Zamościa – istniejący stan zagospodarowania po renowacji umocnień fortyfikacyjnych.
Źródło: opracowanie na podstawie informacji upublicznych przez Instytut Architektury Krajobrazu, Wydziału Architektury Politechniki Krakowskiej.

Stosunkowo późna demilitaryzacja twierdzy spowodowała rozwój przedmieść wzdłuż dróg prowadzących do miasta, stąd też większość zwartej zabudowy Zamościa rozwijała się na kształt klinów wychodzących na północ i wschód od centralnie usytuowanego Starego Miasta. Z modernizacją twierdzy w latach dwudziestych XIX w. związane jest powstanie osiedli na przedpolach fortecy – Nowej Osady i Przedmieścia Lubelskiego. W XIX w. zaczął się wykształcać quasipolicentryczny układ przestrzenny, w którym obok Starego Miasta stanowiącego główne centrum układu przestrzennego, rozwijały się takie osady, jak: Nowe Miasto, Przedmieście Lubelskie, Karolówka i Zamczysko. Układ ten uległ częściowemu zatarciu z powodu późniejszego zabudowania terenów między tymi ośrodkami osadniczymi.

3.4.2. LISTA ŚWIATOWEGO DZIEDZICTWA UNESCO

O objęciu danego obiektu ochroną UNESCO w ramach listy światowego dziedzictwa decyduje szereg kryteriów. Do końca 2004 r. było sześć kryteriów dla obiektów dziedzictwa kulturowego i cztery dla przyrodniczego. W dniu 14 listopada 1992 roku obszar Staromiejskiego Zespołu Zabytkowego został wpisany na listę Światowego Dziedzictwa Kultury UNESCO. Na podstawie konwencji w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego z dnia 16 XII 1972 r. (Dz. U. z 1976 nr 32 poz. 190 i 191), wpisanie obiektu na tę listę nakłada na państwo obowiązek jego ochrony przed zniszczeniem i zachowanie go w możliwie niezmięnionej postaci. W przypadku Zamościa na listę wpisane zostało Stare Miasto, ale strefa ochrony konserwatorskiej obejmuje również fortyfikacje położone na przedpolu twierdzy, jak na poniżej przedstawionym rysunku.



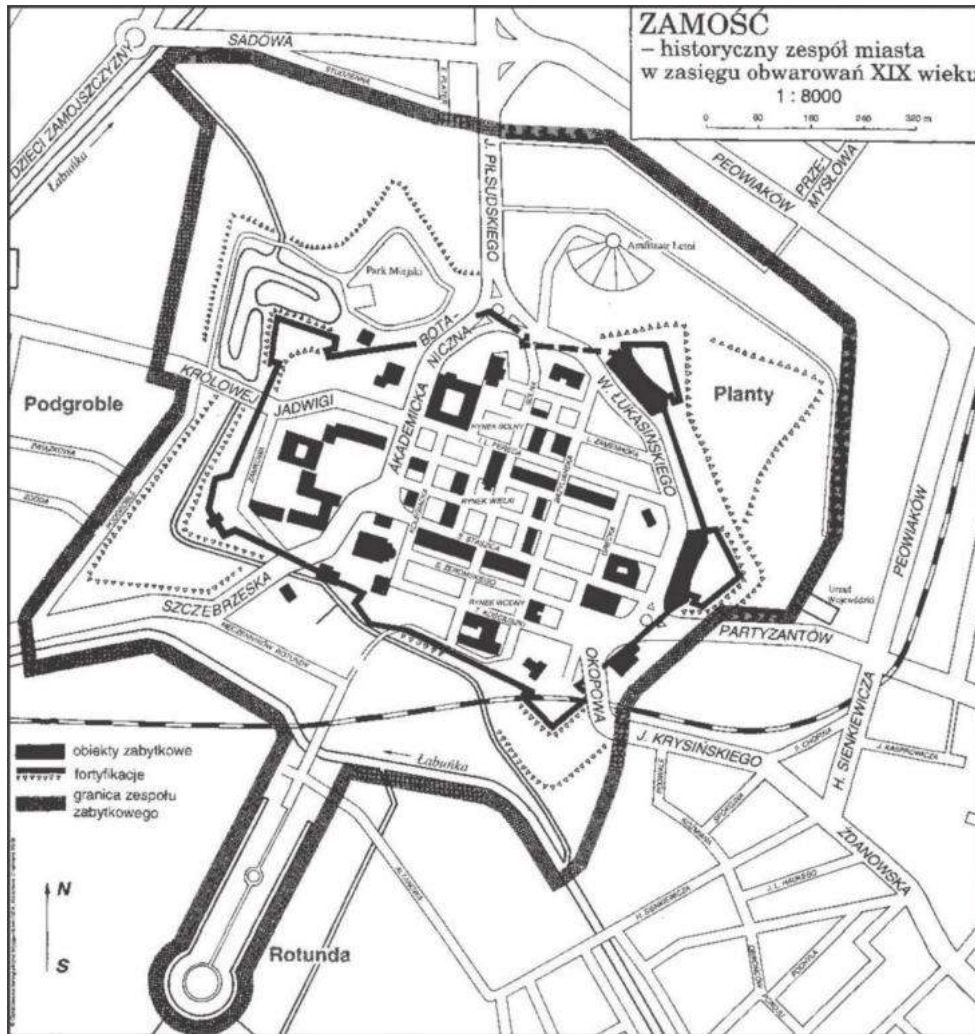
Ryc. 8 Zamość – zasięg obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa Kultury UNESCO
 Źródło: opracowanie na podstawie informacji zawartych na stronie internetowej: www.commons.wikimedia.org

3.4.3. POMNIK HISTORII

W oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i o muzeach, Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 8 września 1994 r. wydał zarządzenie uznające za pomnik historii „Zamość – historyczny zespół miasta w zasięgu obwarowań XIX wieku” (oznaczony graficznie na zał. 2 do uchwały).

Celem ochrony pomnika historii jest zachowanie miasta renesansowego stanowiącego wybitne osiągnięcie urbanistyki europejskiej XVI w. oraz zespołu fortyfikacji obrazującego przemiany architektury militarnej XVI-XIX wieku – ze względu na wartości historyczne, przestrzenne, architektoniczne oraz wartości niematerialne.

Granica pomnika historii obejmuje historyczną część miasta w zasięgu fortyfikacji oraz linii obwarowań z XIX w., zgodnie z poniższą ryciną zawartą w Załączniku do ww. zarządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej.



Ryc. 9 Pomnik historii „Zamość – historyczny zespół miasta w zasięgu obwarowań XIX wieku”.
 Źródło: opracowanie na podstawie informacji zawartych [w:] Zarządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. (poz. 426).

3.4.4. ZABYTKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO (UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW)

Na terenie miasta Zamość znajduje się 116 obiektów zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, które ze względu na swoją wartość (historyczną, artystyczną lub naukową) zostały wpisane do Rejestru Zabytków Wojewody Lubelskiego (oznaczone graficznie na zał. 2 do uchwały):

L.p.	Nazwa obiektu	Nr RZWL	Ulica	Czas powstania
1.	Stare Miasto	A/47	w obrębie fortyfikacji wraz ze wszystkimi budynkami murowanymi i drewnianymi, ruinami, drzewostanem oraz ulicami i placami publicznymi	1580 r.

2.	Zespół fortyfikacji miasta Zamość	A/48	w granicach założenia fortyfikacyjnego	XVI – XIX w.
3.	Rezydencja Zamoyskich budynek główny, oficyna tylna, dwa pawilony, dwie oficyny, drzewostan, obec. Sąd Rejonowy	A/1240	ul. Akademicka 1	1579-1586 r., XVII-XIX/XX w.
4.	Seminarium Duchowne obecnie szkoła	A/1270	ul. Akademicka 4	1648 r., 1816 r.
5.	Akademia Zamojska obec. Liceum Ogólnokształcące im. J. Zamoyskiego	A/1249	ul. Akademicka 8	1639 r., XVII w., 1825 r./XX w.
6.	Park Miejski z Kojcem	A/1274	ul. Akademicka / al. J. Piłsudskiego	1922-1927, XXI w.
7.	Dom	A/1214	ul. Bazyliańska 5	1868 r.
8.	Kamienica „Dom Centralny”	A/1200	ul. Bazyliańska 19	1 ćw. XX w.
9.	Cerkiew grekokatolicka Bazylianów obecnie kościół rzymskokatolicki p. w. św. Mikołaja, cmentarz, ogrodzenie	A/302	ul. Bazyliańska 21	1618-1631 r., 1690-1698 r. / XX w.
10.	Rotunda – Działobitnia obec. Muzeum wraz z groblą, drogą dojazdową i cmentarzem wojennym	A/477	ul. Droga Męczenników Rotundy 1	1825-1831 r.
11.	Zespół kościelno-klasztorny Bonifratrów „Podkarpie” obecnie budynek mieszkalny	A/469	ul. Grecka 2	1657 r., XIX-XX w.
12.	Dom	A/1225	ul. Grodzka 2	XVII w., XVIII w., 1828 r.
13.	Dom	A/1238	ul. Grodzka 3	1 poł. XIX w.
14.	Dom	A/1237	ul. Grodzka 4	XVIIw., XIXw., XXw.
15.	Dom	A/1236	ul. Grodzka 5	poł. XIX w., XX w.
16.	Dom	A/1235	ul. Grodzka 6	1 poł. XIX w., XX w.
17.	Dom	A/1234	ul. Grodzka 7	XVIII w., XIX w., 1971 r.
18.	Dom	A/1233	ul. Grodzka 8	1 poł. XIX w., 1971 r.
19.	Dom	A/1232	ul. Grodzka 9	1 poł. XIX w., 1968 r.
20.	Dom	A/1231	ul. Grodzka 10	XVII-XIX w.
21.	Dom	A/1230	ul. Grodzka 11	XVII-XIX w.
22.	Dom	A/1229	ul. Grodzka 12	1 poł. XIX w., 1971 r.
23.	Dom	A/1226	ul. Grodzka 13	XVIIw., XIXw., 1968 r.
24.	Dom	A/1228	ul. Grodzka 14	1 poł. XIX w., 1971 r.
25.	Dom	A/1227	ul. Grodzka 16	1 poł. XIX w., 1971 r.
26.	Kościół Reformacki obecnie rzymskokatolicki rektoralny p. w. św. Katarzyny z cmentarzem	A/1271	pl. J. Jaroszewicza 1	2 poł. XVII w., XIX-XX w.

27.	Kolegiata obecnie Katedra p. w. Zmartwychwstania Pańskiego i św. Tomasza Apostoła	A/305	ul. Kolegiacka 1a / ul. Szczepieszka 1	1587-1598 r., 1 poł. XVII w., XVIII – XXI w.
28.	Dziekania „Infułatka” obecnie muzeum	A/305	ul. Kolegiacka 1a	k. XVI w./ XVIII – XX w.
29.	Dzwonnica	A/305	ul. Kolegiacka 1a / ul. Szczepieszka 1	XVII w., XVIII – XX w.
30.	Wikarówka	A/305	ul. Kolegiacka 1-3	1 poł. XVII / XVIII / XIX w.
31.	Kamienica obecnie hotel	A/1217	ul. H. Kołłątaja 2	XVII-XIX w.
32.	Dom obecnie hotel	A/1215	ul. H. Kołłątaja 4	1832 r., 1979 r.
33.	Dom	A/1202	ul. H. Kołłątaja 6	1827-1832, 1979 r.
34.	Zespół kościelno-klasztorny z kościółem p. w. św. Anny i klasztor Klarysek, obecnie szkoła muzyczna	A/1268	ul. T. Kościuszki 5, ul. B. Moranda 3–5	1696 r., 1769–1774, XVIII – XX w.
35.	Dom „Generałówka” z oficyną	A/1219	ul. T. Kościuszki 7–7a	1827-1832, 1979 r.
36.	Kamienica	A/1218	ul. T. Kościuszki 8	1907 r.
37.	Szpital Kolegiacki obecnie poczta	A/1203	ul. T. Kościuszki 9	⁸²⁵ poł. XVIII w., 1816 r., 1920 r.
38.	Zespół Poczty budynek główny i 2 oficyny	A/1267	ul. Lwowska 19	1835 r./ XX w.
39.	Kamienica wraz z łącznikiem i kamienicą tylną	A/1245	ul. Ormiańska 2, ul. Grecka 9, ul. I. Pereca 3	XVII – XVIII w., XX w.
40.	Kamienica	A/470	ul. Ormiańska 3	XIX w.
41.	Kamienica	A/1246	ul. Ormiańska 4	1 poł. XVII w., XIX w.,
42.	Kamienica	A/1213	ul. Ormiańska 5	poł. XIX w., XX w.
43.	Kamienica	A/471	ul. Ormiańska 6	XVII-XX w.
44.	Kamienica	A/1212	ul. Ormiańska 7	2 poł. XIX w., XX w.
45.	Kamienica	A/1247	ul. Ormiańska 8	XVII/XVIII w.
46.	Kamienica	A/1224	ul. Ormiańska 9	1 poł. XIX w., XX w.
47.	Kamienica	A/1248	ul. Ormiańska 10	XVII/XVIII w., XIX-XX w.
48.	Kamienica	A/1251	ul. Ormiańska 14	1 poł. XVII-XX w.
49.	Kamienica	A/1252	ul. Ormiańska 16	1 poł. XVII-XX w.
50.	Kamienica	A/1253	ul. Ormiańska 18	poł. XVII-XX w.
51.	Kamienica	A/1254	ul. Ormiańska 20	poł. XVII-XX w.
52.	Kamienica „Pod Madonną”	A/300	ul. Ormiańska 22	1 poł. XVII w., XVIII-XX w.
53.	Kamienica „Pod Małżeństwem” obecnie muzeum	A/298	ul. Ormiańska 24	XVI/XVII w., XVIII – XX w.

54.	Kamienica „Pod Lwami” obecnie muzeum	A/297	ul. Ormiańska 26	1 poł. XVII w., XVIII-XX w.
55.	Kamienica „Rudomiczowska” obecnie muzeum	A/295	ul. Ormiańska 28	1 poł. XVII w., XVIII-XX w.
56.	Kamienica „Wilczkowska” obecnie muzeum	A/299	ul. Ormiańska 30	pocz. XVII w., XVIII-XX w.
57.	Dom	A/1211	ul. I. Pereca 2	pocz. XX w.
58.	Dom	A/1210	ul. I. Pereca 2a	pocz. XX w.
59.	Dom	A/1209	ul. I. Pereca 4	1929 r.
60.	Dom	A/1208	ul. I. Pereca 6	poł. XIX w., XX w.
61.	Dom	A/1207	ul. I. Pereca 8	1 poł. XIX w., XX w.
62.	Dom	A/1206	ul. I. Pereca 10	poł. XIX w., XX w.
63.	Budynek Kahału	A/1205	ul. I. Pereca 14	1 poł. XIX w., XX w.
64.	Hotel „Victoria”	A/1216	ul. I. Pereca 41	1899 r., 1979 r.
65.	Koszarka Drogowa „Belwederek”	A/1201	ul. Peowiaków	1901 r.
66.	Cmentarz Parafialny , z kaplicą, domem grobowym i drzewostanem	A/1243	ul. Peowiaków (d. ul. R. Luksemburg)	1812 r., 1917 r., 2 poł. XIX w.
67.	Narodowy Bank Polski z ogrodzeniem	A/812	ul. Partyzantów 10	1925-1927 r.
68.	Wieża Ciśnień	A/372	ul. Partyzantów 74	1897 r./XX w.
69.	Kamienica „Lubelska” wraz z kamienicą tylną	A/1263	ul. Rynek Wielki 1, ul. Kolegiacka 14	1 poł. XVII w., XVIII-XX w.
70.	Kamienica „Piechowiczowska” wraz z oficynami	A/678	ul. Rynek Wielki 2, ul. Bazyliańska 28	1 poł. XVII w., XVIII w.
71.	Kamienica „Malarzowa” wraz z oficynami	A/1262	ul. Rynek Wielki 3, ul. Bazyliańska 12	1 poł. XVII w., XVIII-XX w.
72.	Kamienica „Abrekowska” wraz z oficyną i kamienicą tylną	A/679	ul. Rynek Wielki 4, ul. Bazyliańska 26	1 poł. XVII w.
73.	Kamienica „Linkowska”	A/304	ul. Rynek Wielki 5	XVII w./XIX/XX w.
74.	Kamienica „Birkowskiego” wraz z oficynami	A/680	ul. Rynek Wielki 6, ul. Bazyliańska 24	1606-1616/ XIX/XX w.
75.	Kamienica „Morandowska I” wraz z 56kofizjog”	A/1257	ul. Rynek Wielki 7	k. XVI w., XIX-XX w.
76.	Kamienica	A/1258	ul. Rynek 7a	1638 r., XIX-XX w.
77.	Kamienica „Pod św. Kazimierzem” wraz z oficynami	A/677	ul. Rynek Wielki 8, ul. Bazyliańska 22	XVII w./ XIX/XX w.
78.	Kamienica	A/1250	ul. Rynek Wielki 9	pocz. XVII w., XVIII-XX w.
79.	Kamienica „Owanisowiczowska” wraz z kamienicą tylną	A/1266	ul. Rynek Wielki 10, ul. Bazyliańska 20	XVI/XVII w., XVIII-XX w.
80.	Kamienica „Tobiaszowska”	A/1265	ul. Rynek Wielki 12	XVI/XVII w., XVIII-XX w.
81.	Ratusz wraz z oficynami	A/294	ul. Rynek Wielki 13	k. XVI w., XVII-XIX/XX w.

82.	Kamienica „Autunowiczowska” wraz z oficyną	A/1264	ul. Rynek Wielki 14, ul. Bazylińska 24	1603 r., XVII w., XIX-XX w.
83.	Kamienica „Tatułowiczowska” wraz z oficynami i stajniami	A/472	ul. Rynek Wielki 16, ul. Ormiańska 15	XVI/XVII w., XIX w.
84.	Kościół klasztorny Franciszkanów obecnie parafia rzymskokatolicka p. w. Zwiastowania NMP	A/1278	ul. S. Staszica 1	1637 r., 1809 r., XIX/XX w.
85.	Dom	A/220	ul. S. Staszica 5	1 poł. XIX w., XIX-XX w.
86.	Dom	A/1223	ul. S. Staszica 6	XIX w., XX w.
87.	Dom	A/1222	ul. S. Staszica 8	XIX w.
88.	Kamienica wraz z oficyną i dziedzińcem oficyny bocznej	A/607	ul. S. Staszica 9, ul. Bazylińska 30	k. XVI w., XVII-XX w.
89.	Kamienica	A/608	ul. S. Staszica 11	XVI/XVII w., XVIII-XX w.
90.	Dom	A/1221	ul. S. Staszica 12	XIX w., XX w.
91.	Kamienica wraz z oficyną i dziedzińcem	A/616	ul. S. Staszica 13, ul. S. Żeromskiego 12	XVI/XVII w., XVIII-XX w.
92.	Kamienica	A/615	ul. S. Staszica 15	1 poł. XVII w., XVIII-XX w.
93.	Kamienica wraz z oficynami	A/614	ul. S. Staszica 17, ul. S. Żeromskiego 16	1 poł. XVII w., XVIII-XX w.
94.	Kamienica „Kinasta”	A/628	ul. S. Staszica 19	XVI/XVII w., XVIII-XX w.
95.	Kamienica „Bernego” wraz z kamienicą tylną	A/1279	ul. S. Staszica 21, ul. S. Żeromskiego 20	k. XVI w., XVII-XX w.
96.	Kamienica „Telanowska” z oficyną i kamienicą tylną	A/1280	ul. S. Staszica 23, ul. S. Żeromskiego 22	k. XVI w., XVII-XX w.
97.	Kamienica „Morandowska II” wraz z kamienicą tylną	A/326	ul. S. Staszica 25, ul. S. Żeromskiego 24	k. XVI w., XVII-XVIII w., XX w.
98.	Kamienica „Szczepieszka” wraz z kamienicą tylną	A/1278	ul. S. Staszica 27, ul. S. Żeromskiego 26	pocz. XVII w., XIX – XX w.
99.	Kamienica „Bystrzyckiego”	A/325	ul. S. Staszica 29	k. XVI w., XVII w., XIX-XX w.
100.	Kamienica „Turobińska	A/301	ul. S. Staszica 31	pocz. XVII w., XVIII-XX w.
101.	Kamienica	A/1239	ul. S. Staszica 33	pocz. XVII w., XVIII-XX w.
102.	Kamienica	A/1277	ul. S. Staszica 35	pocz. XVII w., XX w.
103.	Kamienica wraz z kamienicą tylną	A/1276	ul. S. Staszica 37, ul. S. Żeromskiego 36	XVI/XVII w., XVIII w., XX w.
104.	Kamienica wraz z kamienicą tylną	A/1275	ul. S. Staszica 39, ul. S. Żeromskiego 38	pocz. XVII w., XX w.

105.	Zespół Szkół Rolniczych , budynek główny i inwentarskie: ujeżdżalnia, spichlerz, stodoła, suszarnia, dziedziniec, b. mieszkalny	A/1273	ul. Szczepczeska 102	1923-1927 r., 2 poł. XX w.
106.	Mykwa	A/1244	ul. L. Zamenhofa 5	poł. XVIII w., 2 poł. XIX w.
107.	Dom	A/1204	ul. L. Zamenhofa 7	poł. XIX w.
108.	Kamienica	A/1261	ul. L. Zamenhofa 10	1 poł. XVII w., XVIII – XX w.
109.	Dawna bożnica z domem pokahalnym	A/306	ul. L. Zamenhofa 11	1 poł. XVII w., XVIII w., XX w.
110.	Dom kahalny	A/306	ul. L. Zamenhofa 9	XVII w./XX w.
111.	Kamienica	A/1260	ul. L. Zamenhofa 12	1 poł. XVII w., XVIII – XX w.
112.	Kamienica „Dom Rabina”	A/1259	ul. L. Zamenhofa 14	pocz. XVII w., XVIII – XX w.
113.	Kapliczka niszowa p. w. św. Katarzyny	A/1255	ul. L. Zamenhofa 16	XVIII/XIX w.
114.	Kamienica z oficyną	A/1241	ul. L. Zamenhofa 18	XVII w., 1910 r.
115.	Kamienica z oficyną	A/1242	ul. L. Zamenhofa 20	2 poł. XIX w./ XX w.
116.	Arsenał obecnie muzeum	A/1256	ul. Zamkowa 2	XVII w., 1 poł. XIX w./XXI w.
117.	Układ urbanistyczny części zespołu dawnych koszar w Zamościu	A/1657	obszar pomiędzy ulicami: Kamienną, J. Piłsudskiego, Wojska Polskiego,	XIX, XX w.

Tab. 1 Obiekty zabytkowe figurujące w Rejestrze Zabytków Województwa Lubelskiego.

Źródło: opracowanie na podstawie Miasto Zamość – Gminna Ewidencja Zabytków, A. Wilk, 2013 oraz w oparciu o informacje zawarte na stronie internetowej www.zabytki.zamosc.pl/ewidencja.

3.4.5. ZABYTKI UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW – WSKAZANE DO OCHRONY PRZEZ PREZYDENTA MIASTA ZAMOSĆ (

Oprócz tego, na obszarze m. Zamość znajdują się: (a) domy i budynki użyteczności publicznej, (b) obiekty sakralne, (c) miejsca pamięci, (d) obiekty przemysłowe oraz art. trakty komunikacyjne, które zostały ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (w tym obiekty ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków) – oznaczone graficznie na zał. 2 do uchwały. Obiekty te stanowią przedmiot zainteresowania właściwych służb konserwatorskich:

L.p.	Nazwa obiektu	Ulica	Czas powstania
Cz. I – domy i budynki użyteczności publicznej			
1.	Willa	Bołtucia 18	2 ćw. XX w.
2.	Willa	Chopina 3	1933 r.
3.	Dom	Gminna 19	1 ćw. XX w.
4.	Dom	Haukego 1	1932 r.
5.	Dom	Haukego 7	1932 r.
6.	Dom	Haukego 10	1933 r.

7.	Dom	Haukego 13	1929 r.
8.	Dom	Janowicka 41	1 ćw. XX w.
9.	Dom	Janowicka 65	1 ćw. XX w.
10.	Dom (bliźniak)	Jasna 3	2 ćw. XX w.
11.	Willa Dom Myśliwski	Jasna 7	2 ćw. XX w.
12.	Dom	Jasna 8	ok. 1930 r.
13.	Dom	Jasna 9	lata 30-te XX w.
14.	Dom	Jasna 10	2 ćw. XX w.
15.	Dom	Jasna 11	1932 r.
16.	Dom	Jasna 11a	1932 r.
17.	Dom	Jasna 13	1932 r.
18.	Dom	Jasna 13a	1932 r.
19.	Dom	Jasna 15	1935 r.
20.	Dom	Jasna 18	1935 r.
21.	Kamienica z oficyną	Kasprowicza 2-4	2 ćw. XX w.
22.	Dom	Kasprowicza 6	2 ćw. XX w.
23.	Dom	Kasprowicza 8	2 ćw. XX w.
24.	Willa	Kasprowicza 10	1936 r.
25.	Willa	Kasprowicza 12	2 ćw. XX w.
26.	Dom	Kiepury 22	2 ćw. XX w.
27.	Dom	Kiepury 26	1 ćw. XX w.
28.	Dom	Klonowa 3	2 ćw. XX w.
29.	Dom	Klonowa 12	2 ćw. XX w.
30.	Dom	Koźmiana 6	2 ćw. XX w.
31.	Dom	Koźmiana 8	2 ćw. XX w.
32.	Dom	Krysińskiego 6	2 ćw. XX w.
33.	Willa	Krysińskiego 9	2 ćw. XX w.
34.	Dom	Krysińskiego 11	lata 30-te XX w.
35.	Dom	Krysińskiego 13	lata 30-te XX w.
36.	Dom	Lipska 21	lata 20-te XX w.
37.	Dom	Lipska 22	lata 20-te XX w.
38.	Dom	Lipska 23	przed 1914 r.
39.	Dom	Lipska 27	1930 r.
40.	Dom	Lipska 37	lata 20-te XX w.
41.	Dom	Lipska 41	pocz. XX w.
42.	Dom	Listopadowa 9	lata 20-te XX w.
43.	Dom	Listopadowa 10	lata 20-te XX w.
44.	Dom	Listopadowa 19	lata 30-te XX w.
45.	Dom	Listopadowa 21	po 1918 r.
46.	Willa	Lubelska 26	1937 r.
47.	Szkoła	Majdan 82	pocz. XX w.
48.	Dom	Młyńska 7	pocz. XX w.
49.	Dom	Młyńska 40	2 ćw. XX w.

50.	Dom czynszowy	Narutowicza 1	pocz. XX w.
51.	Dom	Narutowicza 13	1 ćw. XX w.
52.	Dom	Narutowicza 16	1932-34 r.
53.	Dom	Narutowicza 25	1937-39 r.
54.	Kamienica	Nowy Rynek 4	k. XX w.
55.	Kamienica	Nowy Rynek 23	k. XX w.
56.	Dom	Odrodzenia 4	1938 r.
57.	Dom	Odrodzenia 6	1930 r.
58.	Dom	Odrodzenia 8	ok. 1930 r.
59.	Dom	Odrodzenia 10	2 ćw. XX w.
60.	Dom	Odrodzenia 12	1928 r.
61.	Dom	Odrodzenia 18	1923 r.
62.	Dom	Odrodzenia 32	ok. 1930 r.
63.	Dom	Obrońców Pokoju 45	1934 r.
64.	Kamienica	Ogrodowa 4	pocz. XX w.
65.	Dom	Ogrodowa 5	2 ćw. XX w.
66.	Dom	Ogrodowa 56	pocz. XX w.
67.	Przedszkole	Okopowa 1	pocz. XX w.
68.	Więżenie	Okrzei 14	1903-1906 r.
69.	Kamienica	Orla 1	pocz. XX w.
70.	Szkoła z oficyną	Orla 2	pocz. XX w.
71.	Dom (bliźniak)	Orląt Lwowskich 17	2 ćw. XX w.
72.	Kamienica	Orlicz-Dreszera 4	1929 r.
73.	Dom	Orlicz-Dreszera 10	1928-30 r.
74.	Dom	Orlicz-Dreszera 12	lata 20-te XX w.
75.	Dom	Orlicz-Dreszera 14	lata 20-te XX w.
76.	Dom	Orlicz-Dreszera 16	lata 20-te XX w.
77.	Dom	Orlicz-Dreszera 18	1926 r.
78.	Dom	Orlicz-Dreszera 20	po 1925 r.
79.	Dom	Orlicz-Dreszera 22	po 1924 r.
80.	Dom	Orlicz-Dreszera 24	k. XIX w.
81.	Dom	Orlicz-Dreszera 26	1933 r.
82.	Dom	Orlicz-Dreszera 28	1925 r.
83.	Dom	Orlicz-Dreszera 30	1924 r.
84.	Dom	Orlicz-Dreszera 34	1925 r.
85.	Kamienica	Orlicz-Dreszera 36	1925 r.
86.	Dom	Orlicz-Dreszera 38	1921 r.
87.	Dom	Orlicz-Dreszera 40	1921 r.
88.	d. Stodoła, obecnie restauracja	Partyzantów 4	2 ćw. XX w.
89.	d. Ubezpieczalnia Społeczna wraz z oficyną, obec. Przychodnia	Partyzantów 5	1930 r.
90.	d. Łaźnia, obecnie bank	Partyzantów 12	1928 r.

91.	Kamienica, dawna Szkoła nr 1	Partyzantów 14	1903 r.
92.	Kamienica	Partyzantów 16	1929 r.
93.	Kamienica	Partyzantów 20	pocz. XX w.
94.	Kamienica	Partyzantów 21	1920 r.
95.	Dom	Partyzantów 25	1933 r.
96.	Dom	Partyzantów 28	1932 r.
97.	Dom	Partyzantów 34b	pocz. XX w.
98.	Dom	Partyzantów 35a	2 ćw. XX w.
99.	Dom	Partyzantów 39	1908 r.
100.	Sklep	Partyzantów 40	2 ćw. XX w.
101.	Dom	Partyzantów 43	pocz. XX w.
102.	Kamienica	Partyzantów 47	k. XX w.
103.	Dom	Partyzantów 55	pocz. XX w.
104.	Dom	Partyzantów 57	1905 r.
105.	Dom	Partyzantów 58	ok. 1910 r.
106.	Dom	Partyzantów 64	XIX/XX w.
107.	Dom	Partyzantów 80	ok. 1920 r.
108.	Dom	Partyzantów 82	k. XIX w.
109.	Kamienica	Partyzantów 73	k. XIX w.
110.	Dom	Partyzantów 90	pocz. XX w.
111.	Kamienica	Partyzantów 102	2 ćw. XX w.
112.	d. Zajazd, bud. Usługowo-mieszkalny	Partyzantów 108	poł. XIX w.
113.	d. Szpital św. Mikołaja	Peowiaków 1	1885-87 r.
114.	d. Stacja Opieki Nad Matką i Dzieckiem	Piłsudskiego 1	1925-28 r.
115.	Pawilon d. kawiarni	Piłsudskiego 3	1925-28 r.
116.	Kamienica	Piłsudskiego 6	1939 r.
117.	Dom	Piłsudskiego 8	1915 r.
118.	Budynek tzw. Domu Czynszowego	Piłsudskiego 13	1929 r.
119.	Bud. Administracyjny	Piłsudskiego 19a	1935 r.
120.	Klub Garnizonowy	Piłsudskiego 36	1953 r.
121.	Kamienica	Piłsudskiego 57	1931 r.
122.	Dom	Piłsudskiego 59	1934 r.
123.	Dom	Piłsudskiego 61	1936 r.
124.	Zespół koszar z zielenią wysoką, w tym: kasyno, budynki koszarowe, bloki mieszkalne oraz kościół p w. św. Michała Archanioła	Piłsudskiego / Koszary	XIX/XX w.
125.	Dom	Powiatowa 7	lata 30-te XX w.
126.	Dom	Powiatowa 10	lata 30-te XX w.
127.	Dom	Powiatowa 24	1918 r.
128.	Dom	Powiatowa 35	2 ćw. XX w.
129.	Dom	Prosta 4	1934-35 r.
130.	Dom	Prosta 6	1935 r.

131.	Willa	Przemysłowa 13	lata 30-te XX w.
132.	Dom z warsztatem	Przyjaźni 1	pocz. XX w.
133.	Dom	Radziecka 4	2 ćw. XX w.
134.	Dom	Radziecka 10	lata 30-te XX w.
135.	Dom	Radziecka 14	1933 r.
136.	Dom	Radziecka 15	lata 30-te XX w.
137.	Willa	Radziecka 24	1930 r.
138.	Willa	Reymonta 23	1908 r.
139.	Dom	Reymonta 41	1 ćw. XX w.
140.	Kamienica	Sienkiewicza 2	1933 r.
141.	Kamienica	Sienkiewicza 3	lata 30-te XX w.
142.	Willa	Sienkiewicza 4	1 ćw. XX w.
143.	d. Szpital Żydowski, Gimnazjum	Sienkiewicza 5	1907 r., 1929 r.
144.	Kamienica	Sienkiewicza 6	lata 30-te XX w.
145.	Dom	Sienkiewicza 9	1928 r.
146.	Kamienica, Dom Studencki	Sienkiewicza 10	1936 r.
147.	Dom	Sienkiewicza 13	lata 30-te XX w.
148.	Dom	Sienkiewicza 14	1 ćw. XX w.
149.	Dom	Sienkiewicza 21	1928 r.
150.	Dom	Sienkiewicza 27	1928 r.
151.	Willa	Sochaniowicza 17	2 ćw. XX w.
152.	Dom	Spadek 11	ok. 1936 r.
153.	Dom	Spokojna 3	2 ćw. XX w.
154.	Dworzec PKP	Szczebrzeska 13	1916 r./2 poł. XX w.
155.	Budynki administracyjne LHS	Szczebrzeska 11-11a	po 1920 r.
156.	Biuro ZOO	Szczebrzeska 12	2 ćw. XX w.
157.	Dom	Szczebrzeska 60	1 ćw. XX w.
158.	Dom	Szwedzka 8	lata 20-te XX w.
159.	Dom	Szwedzka 16	poł. XX w.
160.	Dom	Szwedzka 16a	poł. XX w.
161.	Dom	Szymonowica 6	1938 r.
162.	Dom	Szymonowica 8	1926 r.
163.	Dom	Św. Piątka 1	1933 r.
164.	Dom	Św. Piątka 3	1935 r.
165.	Dom	Św. Piątka 14	2 ćw. XX w.
166.	Zesp. Zagrody z chałupą i stodołą	Św. Piątka 16	pocz. XX w.
167.	Dom	Św. Piątka 17	pocz. XX w.
168.	Dom	Św. Piątka 40	2 ćw. XX w.
169.	Dom	Św. Piątka 41	1 ćw. XX w.
170.	Dom (bliźniak)	Św. Piątka 45	2 ćw. XX w.
171.	Dom	Śląska 11	2 ćw. XX w.
172.	Dom	Waryńskiego 10	pocz. XX w.

173.	Dom	Waryńskiego 27	k. XX w.
174.	Dom	Weteranów 5	1927 r.
175.	Dom	Wiejska 18	1 ćw. XX w.
176.	Dom	Wiejska 22	1934 r.
177.	Dom	Wiśniowa 14	2 ćw. XX w.
178.	Dom	Wiśniowa 24	2 ćw. XX w.
179.	Dom	Wojska Polskiego 9	1924 r.
180.	Dom	Wojska Polskiego 69	pocz. XX w.
181.	Dom	Wojska Polskiego 103	lata 30-te XX w.
182.	Dom	Wojska Polskiego 105	lata 30-te XX w.
183.	Willa	Wyszyńskiego 16	lata 30-te XX w.
184.	Dom	Zarwanica 5	pocz. XX w.
185.	Dom	Zarwanica 7a	1935 r.
186.	Dom – Kaplica Adwentystów	Żdanowska 4	1934 r.
187.	Dom	Żdanowska 8	1932 r.
188.	Dom	Żdanowska 17	1932 r.
Cz. II – Stare Miasto			
189.	Budynek d. Starostwa	Akademicka 6	2 ćw. XIX w.
190.	Kamienica	Bazylińska 3	1868 r.
191.	d. Szpital św. Łazarza	Bazylińska 7	XVII, XIX/XX w.
192.	d. Jatki	Pl. Stefanidesa	1904 r.
193.	Kasa biletowa	Pl. Stefanidesa	poł. XX w.
194.	tzw. Dom Czernieckiego	Kolegiacka 18	1930 r.
195.	Plebania Ob. Klasztor OO. Redemptorystów	Kościuszki 1	XVII-XX w.
196.	d. Stajnia kozacka	Łukasińskiego 5a	1911 r.
197.	Dom	Łukasińskiego 7	XIX/XX w.
198.	Kamienica	Moranda 4	1890 r.
199.	d. Kancelaria dowództwa pułku Kozaków	Planty	1912 r.
200.	d. Kasyno oficerskie	Planty	1911 r.
201.	Kamienica	Rynek Solny 1	XVII-XIX w.
202.	Kamienica	Rynek Solny 2	XVIII/XX w.
203.	Kamienica	Rynek Solny 3	XVII/XIX/XX w.
204.	Kamienica	Rynek Solny 4	XVII/XX w.
205.	Kamienica	Solna 3	XVII/XIX/XX w.
206.	Kamienica	Rynek Wielki 5a	XVII/XX w.
207.	Kamienica	Rynek Wielki 11	XVI/XX w.
208.	Kamienica	Zamenhofska 4	XIX/XX w.
209.	Kamienica	Żeromskiego 5	XVII/XX w.
210.	Kamienica	Żeromskiego 9	1890 r.
211.	Kamienica	Żeromskiego 10	XVIII/XIX w.
212.	Kamienica	Żeromskiego 11-11a	1897 r.
213.	Kamienica	Żeromskiego 14	XIX/XX w.

214.	Kamienica	Żeromskiego 16	XIX/XX w.
215.	Kamienica	Żeromskiego 18	XVIII/XIX w.
Zabytki architektury sakralnej			
216.	d. Bożnica, ob. Przedszkole	Gminna 32	k. XIX w.
217.	d. Dom Modlitwy	Pl. Stefanidesa 6	k. XIX w.
218.	Kaplica p. w. MB Królowej Korony Polskiej	Hrubieszowska 16a	1908/1930 r.
219.	Kapliczka (neogotycka)	Szczepieszka 86	ok. 1900 r.
220.	Kaplica słupowa fig. Św. Piątka	Św. Piątka 15	XVII w.
221.	Figura św. Michała Archanioła	Ogrodowa 37	XVII w.
222.	Figura św. Jana Nepomucena	Lwowska 6a	2 ćw. XVIII w.
223.	Figura NMP Niepokalanie Poczętej	Majdan	1908 r.
224.	Krzyż i krzyż prawosławny	Młyńska	1906 r.
225.	Krzyż kamienny (choleryczny)	Powiatowa	1903 r.
226.	Krzyż (choleryczny)	Szczepieszka 30	1908 r.
227.	Krzyż (choleryczny)	Droga na Majdan	pocz. XX w.
228.	Kaplica Matki Boskiej	Majdan	1950 r.
229.	Kościół paraf. P. w. św. Krzyża	Partyzantów 98	2 ćw. XX w.
230.	Kościół polsko-katolicki p. w. Najświętszego Serca Jezusowego i Narodzenia NMP	Odrodzenia 16	pocz. XX w.
Miejsca pamięci			
231.	Cmentarz Jeńców Armii Czerwonej, ofiar obozu jenieckiego	Szwedzka	XX w.
232.	Pomnik pamięci ofiar jeńców radzieckich na Karolówce	Śląska	XX w.
233.	Pomnik Polaków – ofiar obozu przejściowego dla wysiedlanych	Piłsudskiego	XX w.
234.	Pomnik pamięci Żydów z Zamościa (tzw. nowy cmentarz żydowski)	Prosta 24	XX w. (WEŻ)
235.	Cmentarz prawosławny	Bołtucia	XIX/XX w.
236.	d. stary Cmentarz Żydowski	Partyzantów 15	
237.	tzw. Kurchan	Lwowska 40	XVII w.
Zabytki przemysłowe			
238.	d. Młyn	Hrubieszowska 27	XX w.
239.	d. Młyn	Partyzantów 90	XX w.
240.	Młyn (drewniany)	Lipska 47	XX w.
241.	d. Młyn	Spadek 57	XX w.
242.	d. Elektrownia	Sienkiewicza 22/22a	XX w.
243.	d. Browar „Livonia”	Listopadowa 30	XX w.
244.	d. Kuźnia	Partyzantów 90	XX w.
245.	d. Szczotkarnia	Kościuszki 10	XX w.
Historyczne trakty			
246.	d. Trakt Lubelski	Lubelska, Piłsudskiego	XIX w.

247.	d. Trakt Lwowski	Lwowska, Nowy Rynek, Partyzantów	XIX w.
248.	d. Trakt Szczepczeski	Szczepczeska	XIX w.

Tab. 2 Obiekty zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.
Źródło: opracowanie na podstawie Miasto Zamość – Gminna Ewidencja Zabytków, A. Wilk, 2013.

3.4.6. ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE (UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW)

W granicach administracyjnych m. Zamość znajdują się następujące udokumentowane stanowiska archeologiczne (na arkuszach map AZP), stanowiące zabytki archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (oznaczone graficznie na zał. 2 do uchwały):

Nr stanowiska na obszarze	Lokalizacja	Nr inwentarza	Nr stanowiska na obszarze	Lokalizacja	Nr inwentarza
AZP 88-88			AZP 89-88		
46	Majdan	5246	3	Zamość Stare Miasto	-
47	Majdan	5247	4	Zamość Stare Miasto	-
48	Majdan	5248	5	Zamość Stare Miasto	-
49	Majdan	5249	6	Zamość Stare Miasto	-
50	Majdan	5250	7	Zamość Stare Miasto	-
51	Majdan	5251	8	Zamość Stare Miasto	-
52	Majdan	5252	9	Zamość Stare Miasto	-
53	Majdan	5253	10	Zamość Stare Miasto	-
54	Majdan	5254	11	Zamość Stare Miasto	-
55	Majdan	5255	12	Zamość Stare Miasto	-
56	Majdan	5256	13	Zamość Stare Miasto	-
57	Majdan	5257	14	Zamość Stare Miasto	-
58	Majdan	5258	15	Zamość Stare Miasto	-
59	Przedm. Lubelskie	5259	16	Zamość Stare Miasto	-
61	Przedm. Lubelskie	5261	17	Zamość Stare Miasto	-
62	Przedm. Lubelskie	-	18	Zamość Stare Miasto	-
63	ul. Redutowa	-	19	Zamość Stare Miasto	-
65	Majdan	-	20	Zamość Zamczysko	Zaa/82
66	Majdan	-	68	Zamość	-
67	Majdan	-	69	Zamość	-
4	Sitaniec	-	70	Zamość	-
5	Sitaniec	-	25	Zamość Nowe Miasto	6133
-	-	-	35	Kalinowice	-

Tab. 3 Stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.
Źródło: opracowanie na podstawie kart AZP(88-88, 89-88) oraz wykazu stanowisk archeologicznych z terenu Miasta Zamość wskazanych do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków (wykonane przez WUOZ w Lublinie/ Delegatura Zamość).

3.4.7. DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na chwilę obecną, na obszarze miasta Zamość nie wyznaczono obiektów bądź obszarów wskazanych do ochrony jako dobro kultury współczesnej. Jednakże, w nawiązaniu do zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (2015) na terenie m. Zamość należy przewidywać uznanie za dobro kultury współczesnej

obiekty (w tym budowle) bądź założenia urbanistyczne, założenia krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, posiadające wysoką wartość artystyczną i krajobrazową – np. Os. Im. Jana Zamoyskiego, Centrum Kultury Filmowej, Dom Dziecka (przy ul. Źródlanej).

W granicach obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ... obowiązują uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawarte w niniejszym rozdziale 3.4, przy czym nie występują tu obiekty wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, nie ujawniono tu występowania stanowisk archeologicznych oraz dóbr kultury współczesnej.

ROZDZIAŁ 3.4a. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

W myśl ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r. poz. 774) dokument Studium powinien uwzględniać także zasady ochrony krajobrazu. Zgodnie ze znowelizowaną ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) pod pojęciem „krajobrazu” należy rozumieć „postrzeganą przez ludzi przestrzeń, zawierającą elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowaną w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka”. W tym celu, ustawodawca wskazał na potrzebę sporządzenia audytu krajobrazowego przez właściwy organ samorządu wojewódzkiego, który ma określić m. in. Lokalizację krajobrazów priorytetowych.

Na potrzeby wyznaczenia krajobrazów priorytetowych ww. audyt ma dokonać ich identyfikacji, charakterystyki i oceny wartości, a następnie wskazać zagrożenia uniemożliwiające ich zachowanie. W oparciu o przeprowadzone analizy dokument ten określi rekomendacje i wnioski dotyczące zasad kształtowania i ochrony krajobrazów uznanych za szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe. Wyznaczenie krajobrazów priorytetowych oraz określenie wytycznych dotyczących kształtowania i zachowania krajobrazu nastąpi w drodze uchwały Sejmiku Województwa, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W związku powyższym, na obecny stan rzeczy, niniejszy opracowanie nie zawiera rekomendacji i wniosków mających wynikać z audytu krajobrazowego, w tym także granic krajobrazów priorytetowych.

W granicach obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ..., nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

ROZDZIAŁ 3.5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA – ROZWÓJ SPOŁECZNO-GOSPODARCZY

3.5.1. SZANSE ROZWOJOWE

Miasto jest nie tylko wycinkiem przestrzeni geograficznej i kształtem jego zagospodarowania przestrzennego. Stanowią je także ludzie tu mieszkający i tworzący jego materialną, organizacyjną i duchową postać. Rozwój przestrzeni miejskiej musi zatem uwzględniać konieczność zapewnienia odpowiednich zewnętrznych warunków dla życia jego mieszkańców oraz warunków funkcjonowania istniejących tutaj instytucji, miejsc pracy i korzystania z usług. Ukształtowanie odpowiednich warunków życia ludzi i funkcjonowania tworzonych przez nich struktur jest podstawowym warunkiem trwałości i zrównoważenia (przestrzennego i strukturalnego) rozwoju miasta.

Spoleczne i ekonomiczne (gospodarcze) aspekty rozwoju miasta wymagają szczególnej wszechstronności i kompleksowości działań – zarówno pozostających bezpośrednio w kompetencji jego władz samorządowych, jak i tych, które mogą być przez nie jedynie przewidywane, uwzględniane, a niekiedy także (pośrednio) stymulowane. Rozwój społeczno-gospodarczy miasta będzie, w oczywisty sposób, musiał uwzględniać te wszystkie uwarunkowania, które wynikają z jego pozycji w województwie lubelskim. Na tle kształtu sieci osadniczej regionu, w której bezwzględnie dominuje Lublin, widoczna jest kluczowa pozycja Zamościa w kształtowaniu struktury przestrzennej południowej części

województwa. Miasto to, pomimo utraty statusu centrum wojewódzkiego, jest i pozostanie głównym ośrodkiem miejskim w tej części województwa, prawie 3-krotnie przeważając pod względem liczby ludności nad pozostałymi większymi miastami w swoim otoczeniu. Pomimo utraty funkcji wojewódzkiej, miasto w dalszym ciągu utrzymuje – i w dającej się przewidzieć przyszłości utrzyma – status ośrodka obsługującego nie tylko obszar powiatu zamojskiego, przeważającą część obszaru byłego województwa zamojskiego, a także w pewnym stopniu także obszar powiatu janowskiego, przyłączonego do województwa lubelskiego z byłego województwa tarnobrzeskiego. Funkcjonują tutaj bowiem agendy „ponadpowiatowe” wielu wojewódzkich struktur administracyjnych, na czele z ośrodkami zamiejscowymi Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego i Urzędu Marszałkowskiego.

Także inne elementy potencjału miasta wyraźnie przeważają nad innymi – potencjalnie konkurencyjnymi – ośrodkami. Znaczna, istniejąca tu koncentracja podmiotów gospodarczych, przy dużym zróżnicowaniu gałęziowym wskazuje, że miasto będzie ośrodkiem w istotnym stopniu korzystającym z efektów postępującego procesu koncentracji. Przyczyni się do tego niewątpliwie również położenie na jednej z najważniejszych dróg, obsługujących zarówno międzynarodowe, jak i międzyregionalne kontakty społeczne i gospodarcze w relacjach polsko-ukraińskich. Ewentualne odtworzenie linii kolejowej Lublin-Lwów i nadanie odpowiedniej rangi gospodarczej Linii Hutniczo- Siarkowej może być kolejnym bodźcem podnoszącym rangę Zamościa w rankingu atrakcyjności gospodarczej.

Szansą rozwoju miasta będzie szybkie znalezienie nowych bodźców rozwoju, mogących zastąpić zredukowanie jego formalnej rangi administracyjnej. Z racji specyfiki historii, funkcją rozwojową miasta może być szkolnictwo wyższe. Zamość już obecnie uzyskał stosunkowo silną pozycję w tej dziedzinie na tle innych ośrodków Lubelszczyzny i pobliskich obszarów województwa podkarpackiego. Pozycja ta, a także szybkie działania zmierzające do jej dalszego wzmocnienia, mogą stanowić stały czynnik rozwoju miasta i jego oddziaływania na – częściowo już ukształtowany – duży subregion zamojski w ramach województwa lubelskiego. Będzie miała ona przy tym charakter utrwalający pozycję miasta w regionie i pozwoli na szybkie ukształtowanie się silnej lokalnej elity. W tej sytuacji istotnym bodźcem uzupełniającym będzie duży potencjał działającego szkolnictwa średniego.

Ważnym czynnikiem rozwoju pozostanie turystyka, dla której miasto stanowi ogólnokrajowe centrum krajoznawcze. Można oczekiwać, że w miarę zarówno integracji Polski w ramach Europy, jak i wzrostu atrakcyjności Ukrainy, liczba turystów odwiedzających Zamość w naturalny sposób będzie wzrastała.

Wskazane wyżej bodźce rozwojowe w znacznym stopniu będą działały samoczynnie, niezależnie od konkretnych działań podejmowanych przez władze miasta. Należy jednak przyjąć, że polityka rozwoju lokalnego, w tym polityka przestrzenna, będzie miała tu istotny wpływ na stopień wykorzystania szans rozwoju. Zatem m.in. studium nie może być jedynie narzędziem reagowania na istniejące i przewidywane potrzeby niezależnych od miasta podmiotów, lecz przede wszystkim stać się instrumentem stymulowania tych potrzeb i ofertą możliwości ich zaspokojenia. Stąd też w interesie miasta leży maksymalizacja powierzchni obszarów przewidzianych dla zagospodarowania i intensyfikacja działań zmierzających do ich właściwego przygotowania (poprzez włączenie innych narzędzi polityki przestrzennej).

3.5.2. ROZWÓJ DEMOGRAFICZNY

Zgodnie z przewidywaniami opartymi na prognozach demograficznych Głównego Urzędu Statystycznego rozwój demograficzny miasta będzie stosunkowo powolny. Nie należy zatem oczekiwać radykalnego wzrostu liczby jego mieszkańców do roku 2010. Utrata statusu ośrodka wojewódzkiego spowoduje zapewne, że atrakcyjność Zamościa jako miejsca docelowego migracji relatywnie spadnie, a zatem głównym czynnikiem przyrostu ludności będzie ruch naturalny. Według najbardziej korzystnego wariantu rozwoju demograficznego miasta (zakładającego m. in. Szybkie znalezienie przez miasto nowych czynników wzrostu), należy przyjąć, że do roku 2010 liczba mieszkańców osiągnie poziom ok. 78,4 tysiąca osób. Zatem nastąpi jej przyrost o ponad 10 tysięcy osób w stosunku do roku 1997. Jednocześnie zaś, pomimo okresowych różnokierunkowych wahań stopy przyrostu naturalnego w strukturze wiekowej ludności nastąpi wzrost udziału starszych grup wiekowych. Z kolei liczba dzieci w wieku przedszkolnym wzrośnie z ok. 4,5 tysiąca w roku 1997 do ok. 8,0 tysięcy w roku 2010. Grupa dzieci i młodzieży w wieku szkolnym (7-18 lat) zmniejszy się natomiast z ok. 14,5 tysiąca do ok. 12,2 tysiąca. W tym samym okresie liczba osób w wieku produkcyjnym wzrośnie z ok. 43,3 tysiąca do ok. 49,1 tysiąca, a w wieku poprodukcyjnym – z ok. 7,1 tysiąca do ok. 9,0 tysięcy.

W oparciu o informacje opracowane przez Główny Urząd Statystyki wynika, że w latach 2005-2015 na terenie miasta Zamość występują fluktuacje w ogólnej liczbie ludności, przy czym liczba ludności w okresie ostatniej dekady

spadła o ponad 2000 mieszkańców. Od 2010 r. spadkowi liczby mieszkańców miasta, do poziomu 64788 64 354 os. (stan na 2015 2017 r.), towarzyszył ciągle spadek liczby osób w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym, na rzecz osób w wieku poprodukcyjnym. Zmiany te świadczą o postępującym „starzeniu się” społeczeństwa Zamościa, pomimo utrzymującego się dodatniego wskaźnika ruchu naturalnego. Obecne i przewidywane zmiany w rozwoju demograficznym miasta zostały szczegółowo omówione w rozdz. 3.7.-2 Studium.

3.5.3. ZASOBY MIESZKANIOWE

Rozwój zasobów mieszkaniowych w obszarze miasta będzie musiał uwzględniać kilka zasadniczych zewnętrznych uwarunkowań. Będą to:

- 1) wzrost liczby mieszkańców miasta;
- 2) wzrost przeciętnego poziomu dochodów gospodarstw domowych oraz wynikające stąd zmiany społecznych
- 3) wzorców konsumpcji, obejmujących m. in. Oczekiwania co do poprawy warunków zamieszkania – określonych nie
- 4) tylko wielkością mieszkania, ale również poziomem prywatności, dostępem do podstawowych usług, jakością
- 5) otaczającego miejsce zamieszkania krajobrazu itp.;
- 6) dalszy spadek przeciętnej liczebności rodziny (gospodarstwa domowego);
- 7) dążenie każdej rodziny (gospodarstwa domowego) do dysponowania odrębnym mieszkaniem;
- 8) degradacja techniczna części użytkowanych obecnie zasobów mieszkaniowych;
- 9) dalszy wzrost motoryzacji, zwiększający mobilność przestrzenną w relacji praca – dom;
- 10) postępujące wykraczanie miejskiego układu osadniczego poza obszar administracyjny miasta.

Przy najbardziej korzystnym wariantcie przyrostu ludnościowego miasta, liczba jego mieszkańców może wzrosnąć w perspektywie roku 2010 do ok. 78,4 tys. osób. Biorąc pod uwagę prawdopodobne jednoczesne zmniejszenie się przeciętnej liczebności gospodarstwa domowego, określonej wskaźnikiem ok. 3,3 osoby/mieszkanie do – w skrajnie możliwym (choć niekorzystnym społecznie) przypadku – tylko 2,5 osób, należy oczekiwać konieczności powstania w maksymalnym ujęciu ok. 11,5 tysiąca nowych mieszkań. Przyrost ten uwzględniać winien także konieczność poprawy standardu zamieszkiwania (tj. m.in. zmniejszenia liczby osób przypadających na 1 mieszkanie) w dotychczasowych zasobach. Należy także dodatkowo poza podaną liczbą uwzględnić – trudną do oszacowania – liczbę mieszkań, które będą musiały w przyszłości zastąpić część obecnej zabudowy. Będzie ona musiała zostać zlikwidowana z uwagi na zły stan techniczny, położenie, konieczność przeznaczenia na inne cele, kolizje z innymi funkcjami miasta itp. Należy przy tym przyjąć, że docelowo średnia powierzchnia 1 mieszkania powinna osiągnąć poziom ok. 65 m².

Na obszarze miasta Zamość znajduje się 12437 budynków (stan na 2016 r.), spośród których 6552 budynków to budynki mieszkalne (53% budynków). Prawie 94,8% budynków mieszkalnych, tj. 6209 budynków stanowi własność osób fizycznych. Spośród pozostałych zasobów mieszkalnych: (a) 157 budynków stanowi własność miasta Zamość (2,4% zasobów), (b) 145 budynków – spółdzielni (2,2%), (c) 15 budynków – Skarbu Państwa i państwowych osób prawnych, (d) 13 budynków – spółek prawa handlowego, art. 11 budynków – kościołów i związków wyznaniowych (0,2%), (f) 1 budynek – województwa, (g) 1 budynek – powiatu. W ramach istniejących zasobów, zlokalizowane jest 10543 nieruchomości lokalowych (stan na 01. 01. 2016 r.), z czego 9736 lokali pełni funkcje mieszkalne (92% zasobów), zaś pozostałe 807 lokali – funkcje niemieszkalne (8% zasobów). Pod względem własnościowym, ponad 99% wszystkich nieruchomości lokalowych, tj.: 9693 lokali mieszkalnych oraz 765 lokali niemieszkalnych, należy do osób fizycznych. Drugie w kolejności, spółki prawa handlowego oraz inne podmioty prawne są w posiadaniu 0,4% zasobów lokalowych – 11 lokali mieszkalnych, 31 lokali niemieszkalnych. Miasto Zamość jest właścicielem 26 lokali mieszkalnych oraz 3 lokali niemieszkalnych, co stanowi 0,3% zasobów.

W nawiązaniu do informacji zawartych w wieloletnim „Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zamość 2014-2018” (Uch. Nr XXXVII/387/2013 Rady Miasta Zamość z dnia 30 grudnia 2013 r.), komunalne zasoby mieszkaniowe stanowią lokale mieszkalne: (a) 628 lokali – budynki wykonane do 1945 r., (b) 498 lokali budynki z okresu 1945-1970, (c) 324 lokale – budynki z okresu 1971-1980, (d) 366 lokali – budynki z okresu 1981-1990, art. 84 lokale – budynki z okresu 1991-2000, (f) 72 lokale – budynki powstałe po 2000 r. Ponadto w budynkach wspólnot mieszkaniowych mieści się 1175 lokali komunalnych co stanowi prawie 60% ogółu mieszkań będących własnością Miasta Zamość.

Z danych BDL GUS wynika, że na przestrzeni lat 2005-2015 zostało oddanych do użytkowania 748 budynków mieszkalnych. W tym samym czasie, zasoby mieszkaniowe powiększyły się o kolejne 2164 mieszkania (średnio 196 mieszkań / rok) o łącznej powierzchni użytkowej 178 441 mkw. Struktura mieszkań oddanych do użytkowania (2005-

2015) wg form budownictwa, kształtuje się następująco: (a) 1038 mieszkań przeznaczonych na sprzedaż / wynajem – 55 618 mkw. pow. użytkowej (48% mieszkań), (b) 761 mieszkań indywidualnych – 103 647 mkw. pow. użytkowej (35,2%), (c) 174 mieszkań komunalnych – 9093 mkw. pow. użytkowej (8%), (d) 113 mieszkań społecznych czynszowych – 5391 mkw. pow. użytkowej (5,2%), art. 48 mieszkań spółdzielczych – 2706 mkw. pow. użytkowej (2,2%), (f) 30 mieszkań zakładowych – 1986 mkw. pow. użytkowej (1,4%). W okresie lat 2005-2015 oddano do użytkowania średnio 2,98 mieszkania / 1000 mieszkańców o przeciętnej powierzchni mieszkania – ok. 82 mkw. pow. użytkowej.

Zauważalne potrzeby społeczne, warunkowane ekonomicznie i potwierdzone dotychczasowymi tendencjami lokalizowania osadnictwa w powiązaniu z miejscami pracy wskazują, że znaczna część osób związanych z miastem będzie zaspokajała swoje potrzeby mieszkaniowe poza jego granicami administracyjnymi. Upowszechniające się wyposażenie gospodarstw domowych w samochód, będzie ułatwiało ten proces. Niecelowe są zatem próby pełnego zbilansowania przyszłych potrzeb mieszkaniowych wewnątrz samego obszaru miasta. Takie zbilansowanie mogłoby przy tym oznaczać konieczność pogorszenia (w stosunku nie tyle do sytuacji obecnej, ale przede wszystkim – wobec stanu możliwego do osiągnięcia) warunków mieszkaniowych w mieście, a ponadto prowadzić do kolizji mieszkalnictwa z innymi funkcjami lub ze środowiskiem przyrodniczym. Ponadto, w niektórych częściach miasta nastąpić by mogło preferowanie intensywniejszych form budownictwa mieszkaniowego, które w przyszłości mogą nie znaleźć dostatecznego popytu.

Powyższe założenie oznacza możliwość kształtowania charakteru nowej zabudowy mieszkaniowej (zwłaszcza proporcji pomiędzy zabudową jedno- i wielorodzinną, skali i intensywności zabudowy) oraz jej lokalizacji jako pochodnej przede wszystkim poglądów władz miasta na jego kształt i wizerunek, a także uwzględnienia warunków fizjograficznych i możliwości należytego uzbrojenia nowych terenów mieszkaniowych w sieci infrastruktury technicznej. Przyszłe obszary przewidziane pod zabudowę mieszkaniową, wynikająca z potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (tj. związane z tworzeniem gminnych zasobów nieruchomości) powinny mieć kształt kilku, stosunkowo niewielkich, lecz zwartych przestrzennie obszarów, zlokalizowanych w różnych częściach miasta. Zabudowa ta mogłaby być lokalizowana m.in. w postaci uzupełnień istniejącej zabudowy lub nowych jej skupisk.

3.5.4. USŁUGI PODSTAWOWE

Wzrastająca i zmieniająca się strukturalnie ludność miasta, zwiększająca jednocześnie poziom swoich dochodów i oczekiwań konsumpcyjnych, będzie głównym wyznacznikiem kierunków rozwoju usług podstawowych. Wymagany zatem będzie stały wzrost standardów tych usług (publicznych i komercyjnych) oraz ich zróżnicowania, przy jednoczesnej zwiększonej tolerancji co do ich lokalizacji (wskutek wysokiego wyposażenia gospodarstw domowych w samochody).

3.5.4.1. WYCHOWANIE PRZEDSZKOLNE

W okresie do roku 2010, wzrosła liczba dzieci w wieku przedszkolnym. Szacowanie przyszłych potrzeb w zakresie opieki przedszkolnej jest dość trudne, z uwagi na możliwość funkcjonowania alternatywnych sposobów opieki nad dziećmi w tym wieku. Musi ono uwzględniać m.in. to, że:

- 1) może mieć miejsce korzystny wariant rozwoju demograficznego,
- 2) może być utrzymany aktualny odsetek dzieci w wieku przedszkolnym, objętych opieką w dotychczasowej formie przedszkoli.

Zgodnie z danymi statystycznymi BDL GUS, w 2015 roku, wychowanie przedszkolne realizowane było przez 22 placówki, w tym przez 17 przedszkoli i 2 przedszkola specjalne. Spośród wszystkich przedszkoli, 14 przedszkoli było prowadzonych przez jednostki samorządu gminnego. W ramach ww. placówek zorganizowano 99 oddziałów. Na przygotowane 2160 miejsc, wychowaniem przedszkolnym objętych było 2010 dzieci. W latach 2005-2015 liczba placówek realizujących wychowanie przedszkolne wzrosła 1,5-krotnie, zaś miejsc w przedszkolach 1,3-krotnie. Zmiany te były związane z odnotowywanym wzrostem liczby dzieci zgłaszanych do placówek wychowania przedszkolnego.

Oznacza to potrzebę utrzymania i pozyskania nowych miejsc w przedszkolach. Rozmieszczenie nowych obiektów powinno zostać skorelowane z kierunkami rozwoju przestrzennego nowych terenów mieszkaniowych, gdzie wystąpią największe potrzeby w tym zakresie.

3.5.4.2. SZKOLNICTWO PODSTAWOWE

Szkolnictwo podstawowe tworzą zarówno szkoły podstawowe (6-klasowe), jak i 3-klasowe gimnazja. Wobec przewidywanego spadku liczebności dzieci w wieku szkolnym (grup wiekowych 7 – 15 lat), ale przy założeniu nie zmniejszania bądź bardzo ograniczonego zmniejszania liczby oddziałów można stwierdzić, że istniejąca baza szkół podstawowych (250 pomieszczeń do nauczania w roku szkolnym 1998/99) nie będzie w pełni wystarczająca.

W oparciu o dane zawarte w BDL GUS, na obszarze m. Zamość (w 2015 r.) funkcjonuje 11 szkół podstawowych – 8 szkół publicznych (samorządu gminnego), 3 szkoły niepubliczne (społeczne, wyznaniowa) oraz 10 gimnazjów – 8 szkół publicznych (samorządu gminnego), 2 szkoły niepubliczne (społeczna, wyznaniowa).

Zgodnie z uchwałami Rady Miasta Zamość: Nr XXVII/300/2013, Nr XXVII/301/2013 z dnia 25 lutego 2013 r. (Dz.U. Woj. Lub. Z 2013 r. poz. 1534-1535) na obszarze miasta ustalono granice obwodów dla sieci publicznych szkół – szkół podstawowych i gimnazjów, które współtworzą:

- 1. Szkoły podstawowe: (1) Szkoła Podstawowa Nr 2 im. Henryka Sienkiewicza; (2) Zespół Szkół Nr 3 w Zamościu – Szkoła Podstawowa Nr 3 im. Elizy Orzeszkowej; (3) Zespół Szkół Nr 4 w Zamościu – Szkoła Podstawowa Nr 4 im. Stefana Batorego; (4) Szkoła Podstawowa Nr 6 im. Szymona Szymonowica; (5) Zespół Szkół Nr 2 w Zamościu – Szkoła Podstawowa Nr 7 z Oddziałami Integracyjnymi; (6) Zespół Szkół Nr 5 w Zamościu – Szkoła Podstawowa Nr 8 im. Orłąt Lwowskich; (7) Zespół Szkół Nr 6 – Szkoła Podstawowa Nr 9 im. Tadeusza Kościuszki, (8) Zespół Szkół nr 1 z Oddziałami Integracyjnymi w Zamościu – Szkoła Podstawowa Nr 10 z Oddziałami Integracyjnymi im. Waleriana Łukasińskiego; (9) Katolicka Szkoła Podstawowa im. Św. Ojca Pio w Zamościu (bez obwodu).*
- 2. Gimnazja: (1) Zespół Szkół nr 1 z Oddziałami Integracyjnymi w Zamościu – Gimnazjum Nr 7 z Oddziałami Integracyjnymi im. Polskich Noblistów, (2) Zespół Szkół Nr 2 w Zamościu – Gimnazjum Nr 1 im. Adama Mickiewicza; (3) Gimnazjum Nr 2 im. Jana Zamoyskiego XVI Ordynata; (4) Zespół Szkół Nr 3 w Zamościu – Gimnazjum Nr 3 im. Jana Pawła II; (5) Zespół Szkół Nr 4 w Zamościu – Gimnazjum Nr 4 im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego; (6) Zespół Szkół Nr 5 w Zamościu – Gimnazjum Nr 5 im. Sybiraków; (7) Zespół Szkół Nr 6 w Zamościu – Gimnazjum Nr 6 im. Królowej Św. Jadwigi; (8) Publiczne Katolickie Gimnazjum im. Św. Ojca Pio w Zamościu (bez obwodu).*

W latach 2005-2015 odnotowano spadki liczby uczniów uczęszczających do poszczególnych rodzajów szkół: w szkołach podstawowych – z 4682 uczniów (2005 r.) do 4074 uczniów (2015 r.), zaś w gimnazjach – z 3301 uczniów (2005r.) do 1966 uczniów (2015 r.). Przy czym, wskaźniki skolaryzacji brutto (dla szkolnictwa podstawowego i gimnazjalnego), wyrażające relację liczby osób uczących się na danym poziomie kształcenia (niezależnie od wieku) do liczby ludności w grupie wieku, odpowiadającej poziomowi nauczania, prezentują się w następujący sposób. Wskaźnik skolaryzacji brutto dla szkolnictwa podstawowego uległ obniżeniu z poziomu 107,32% (2005 r.) do 104,3% (2015 r.), zaś wskaźnik skolaryzacji brutto względem szkolnictwa gimnazjalnego uległ wzrostowi z 114,05% (2005 r.) do 118,42% (2015 r.). Obecnie trwają prace nad dostosowaniem sieci szkół do zmian przepisów prawa w zakresie oświaty. Zakładana jest likwidacja wszystkich gimnazjów. Przewiduje się, że dotychczasowa sieć szkół podstawowych nie ulegnie zmianie.

Przewidywane przekształcenia sieci szkolnictwa podstawowego powinny uwzględniać:

- 1) ewentualną budowę nowej szkoły podstawowej dla potrzeb osiedli „Słoneczny Stok” i „Zamoyskiego”;
- 2) wzbogacenia istniejących przyszkolnych obiektów sportowych w wybranych szkołach o nowe jakościowo elementy, takie jak kryte pływalnie, korty tenisowe czy sztuczne lodowiska;
- 3) konieczność rozbudowy istniejących szkół podstawowych, w budynkach których funkcjonują również gimnazja;
- 4) konieczność modernizacji istniejących obiektów z powodu ich złego stanu technicznego lub niemożności dostosowania do nowych potrzeb użytkowych;
- 5) poprawę walorów użytkowych istniejących obiektów, bez zmiany ich funkcji,
- 6) budowę szkół dla wyraźnie wyodrębnionych przestrzennie skupisk nowej zabudowy mieszkaniowej.

3.5.4.3. HANDEL DETALICZNY I INNE USŁUGI

Handel detaliczny będzie wymagał coraz większych obszarów, których relacja w stosunku do spodziewanej liczby mieszkańców miasta jest trudna do przewidzenia. W związku z tym, że handel spełnia zarówno funkcję usługową, jak i jest stosunkowo mało kapitałochłonnym czynnikiem aktywizacji ekonomicznej – konieczne będzie maksymalizowanie

powierzchni, która będzie mogła być wykorzystana dla jego potrzeb. Przy czym – przy zachowaniu ograniczeń związanych z potrzebami obsługi transportowej, a także z wymogami bezpieczeństwa, ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi – należy dopuścić możliwość lokalizowania w ramach skupisk handlu detalicznego, także innych usług komercyjnych, często komplementarnych wobec handlu (zwłaszcza rzemiosła oraz drobnych usług finansowych i transportowych). Kompleksy handlowe powinny uzyskać możliwość ich lokalizacji zwłaszcza:

- 1) na styku osiedli, przy uzyskaniu akceptowanej społecznie powierzchni;
- 2) przy głównych drogach, w tym przy węzłach przewidzianych wzdłuż przyszłej obwodnicy miasta.

Szacuje się (wg danych BDL GUS), że w 2016 r. na terenie miasta Zamość prowadzonych jest ok. 4730 działalności usługowej zakresu: handlu, finansów, ubezpieczeń, rynku nieruchomości, administrowania i działalności wspierających, zakwaterowania, gastronomii, naprawy samochodów, budownictwa i innych. Odnośnie handlu detalicznego, struktura przedsiębiorstw usługowych przedstawia się w następujący sposób. Odnotowano funkcjonowanie 3 hipermarketów (Carrefour, Castorama, Kaufland), 24 supermarketów, w tym tworzących centra handlowe – CH Atrium, CH Galeria Revia Park, CH Galeria Twierdza, CH HopStop (Hrubieszowska, Sadowa), CH Lwowska, 1 domu towarowego, 2 domów handlowych, 4 targowisk (stałych) oraz 15 targowisk okresowych (miejsca do prowadzenia sprzedaży sezonowej). Jednakże w latach 2005-2015 nastąpiło prawie 4-krotne zmniejszenie powierzchni targowisk, w tym likwidacji 2/3 powierzchni sprzedażowej targowisk (stałych). Ponadto wiele specjalistycznych sklepów funkcjonuje głównie na Starym Mieście oraz wzdłuż dawnych traktów np. ul. Partyzantów.

Zakres branżowy usług, będący pochodną zmieniającej się struktury popytu na nie, będzie się zmieniał w miarę zmian ekonomicznych i kulturowych, trudne jest zatem przewidzenie w pełni zarówno przyszłej skali i struktury świadczonych usług, jak i wynikających z niej potrzeb terenowych. Niewątpliwie stałą tendencją będzie wzrost zapotrzebowania na różne rodzaje usług, a zatem i wzrost powierzchni zajmowanych przez obiekty usługowe terenów (powiększanych ponadto przez parkingi). Należy zatem:

- 1) nie dopuszczać do rezygnacji (tj. przeznaczenia na inne cele) z terenów już przeznaczonych na usługi i dotychczas nie zagospodarowanych;
- 2) maksymalnie elastycznie określać program (funkcje) terenów usługowych, dla łatwego dostosowywania (w trakcie procedury lokalizacyjnej) sposobu ich wykorzystania do realnie pojawiających się i zmieniających potrzeb oraz możliwości.

3.5.5. USŁUGI PONADLOKALNE

W Zamościu zlokalizowane są usługi o znaczeniu ponadlokalnym, głównie z zakresu kultury (w tym kultu religijnego) oraz sztuki. Znajdują się tu ponadlokalne ośrodki kultu religijnego – Katedra Zmartwychwstania Pańskiego i św. Tomasza Apostoła w Zamościu oraz Cerkiew p.w. św. Mikołaja Cudotwórcy. Do głównych ośrodków kultury należy zaliczyć: (1) Zamojski Dom Kultury; (2) Młodzieżowy Dom Kultury im. K. Makuszyńskiego; (3) Klub Garnizonowy. Sieć muzeów stanowią: (1) Muzeum Zamojskie (wraz z Muzeum Fortyfikacji i Broni „Arsenal”); (2) Muzeum Sakralne Katedry Zamojskiej; (3) Muzeum Diecezjalne (przy kurii biskupiej); (4) Muzeum Martyrologii „Rotunda”; (5) Centrum „Synagoga” z Multimedialnym Muzeum Żydów Zamościa i Okolic; (6) Okręgowe Muzeum Techniki Drogowej i Mostowej Okręgu Lubelskiego. Na terenie miasta funkcjonuje także Centrum Kultury Filmowej „Stylowy”, oddział Archiwum Państwowego, sieć bibliotek, w tym Książnicy Zamojskiej im. Stanisława Kostki Zamoyskiego oraz redakcje mediów (prasy, radia, telewizji, portali internetowych).

Zgodnie z danymi BDL GUS, w 2015 r. na terenie m. Zamość funkcjonowało 7 publicznych punktów bibliotecznych, tj. 5 bibliotek miejskich (wraz z 2 filiami), które zawierają księgozbiór w liczbie 246 735 woluminów. W tymże roku dokonano 263671 wypożyczeń księgozbioru na zewnątrz, zaś aktywnych było 13905 czytelników. Ponadto funkcjonuje 5 bibliotek specjalistycznych, zawierających księgozbiór w liczbie 129 156 woluminów, w tym 4402 zbiorów specjalnych. Odnośnie pozostałych usług ponadlokalnych, warto podkreślić działalność kina oraz muzeów. Funkcjonujące kino miejskie (wyposażone w 4 sale i 727 miejsc na widowni), w 2015 r. wyświetliło 5625 seansów, w których uczestniczyło 202927 widzów. Imprezy organizowane przez ośrodki kultury zgromadziły łącznie 99030 uczestników, zaś 6 placówek muzealnych (z 2 oddziałami) zostało odwiedzonych przez 97 841 osób. Powyższe instytucje odnotowują najwyższe pod względem liczebnym zainteresowanie społeczne związane z dostępem do kultury i sztuki.

Usługi nie związane z codzienną obsługą potrzeb mieszkańców miasta stanowią jeden z zasadniczych czynników jego rozwoju i są w równym stopniu elementem sieci infrastruktury społecznej i częścią bazy ekonomicznej miasta.

Skala ich rozwoju nie powinna być zatem oparta wyłącznie na popycie wewnętrznym, tj. generowanym przez samych mieszkańców miasta, lecz także na spodziewanym, a nawet wzbudzonym popycie zewnętrznym.

3.5.5.1. SZKOLNICTWO PONADPODSTAWOWE

Zasadnicze zmiany potrzeb związanych z bazą szkół ponadpodstawowych wiążą się ze zmianami funkcjonowania systemu kształcenia ponadobowiązkowego. Równie ważnym czynnikiem mogą być nie tylko potrzeby, ale także ambicje miasta, dotyczące istniejącego tu potencjału szkolnictwa w/w typu. Obecnie obejmuje on 5 liceów ogólnokształcących i 33 szkoły zawodowe. W sensie ilościowym jest to wystarczająca baza, zważywszy na zmniejszającą się przewidywaną liczbę ludności miasta w wieku 15-18 lat oraz zmniejszenie liczby lat nauki w szkołach średnich

Na chwilę obecną, strukturę szkół ponadgimnazjalnych stanowią: (1) Licea Ogólnokształcące (publiczne) – I LO im. J. Zamoyskiego, II LO im. M. Konopnickiej, III LO im. C. K. Norwida; (2) Licea Ogólnokształcące (niepubliczne), w tym: LO Centrum Szkół Mundurowych; (3) Zespoły Szkół Ponadgimnazjalnych (publiczne): ZSP Nr 1 im. O. Langlego, ZSP nr 2 im. T. Kościuszki, ZSP Nr 3 im. Armii Krajowej, ZSP Nr 4 im. Dzieci Zamojszczyzny, ZSP Nr 5 LO, Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego, Centrum Kształcenia Praktycznego; (4) niepubliczne szkoły ponadgimnazjalne, w tym: Zakład Doskonalenia Zawodowego w Zamościu, Centrum Szkół Technicznych.

Przekształcenia przestrzenne szkolnictwa średniego mogą wynikać z:

- 1) konieczności restytucji (wymiany) któregoś z istniejących obiektów z powodu jego złego stanu technicznego, niemożności dostosowania do nowych potrzeb użytkowych lub konieczności przeznaczenia na inny cel;
- 2) uzupełniania dotychczasowego zainwestowania głównie w zakresie obiektów sportowych oraz obiektów dydaktycznych (warsztatów szkolnych);

3.5.5.2. SZKOLNICTWO WYŻSZE

Szkolnictwo wyższe jest stosunkowo nową, rozwojową funkcją miasta, która pojawiła się na początku lat 80-tych, zaś jej dynamiczny rozwój nastąpił od połowy lat 90-tych. Popyt na usługi szkolnictwa wyższego będzie się utrzymywał, co wynika to z następujących przesłanek:

- 1) utrzymywania się wyżu demograficznego ludności w wieku do 24 lat,
- 2) zaspokajania popytu w tym zakresie mieszkańców w południowo-wschodniej części województwa lubelskiego, należącej do obszarów zamieszkałych przez ludność o niskim odsetku wyższego wykształcenia.

Ta druga przesłanka sprzyjać będzie utrzymywaniu się popytu na naukę na poziomie wyższym, pomimo przewidywanego w dalszej perspektywie zmniejszania się liczby ludności w wieku 19-24, tym bardziej że koszty kształcenia w Zamościu są zdecydowanie niższe w porównaniu z kosztami, jakie osoby studiujące musiałyby ponieść w innych ośrodkach akademickich.

Obecnie, na terenie miasta funkcjonują uczelnie publiczne, tj.: Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa im. Sz. Szymonowica, Uniwersytet Przyrodniczy w Lublinie (Wydział Nauk Rolniczych), Zespół Kolegiów Nauczycielskich oraz uczelnie niepubliczne, np.: Wyższa Szkoła Humanistyczno-Ekonomiczna im. J. Zamoyskiego, Wyższa Szkoła Zarządzania i Administracji. Uczelnie te kształcą kilka tysięcy studentów, tak na kierunkach technicznych jak i humanistycznych.

3.5.5.3. TURYSTYKA

Jednym z zasadniczych czynników rozwoju ekonomicznego miasta pozostaje turystyka. Jego ranga turystyczna będzie mierzona ofertą usług turystycznych dostępnych na rynku, zależną bezpośrednio od poziomu obsługi ruchu turystycznego, mierzonego stanem bazy noclegowej, gastronomicznej i usługowej, dostępnością tej bazy, systemem promocji oraz przede wszystkim jakością przestrzeni miejskiej. Niezbędne jest wykorzystanie walorów miasta poprzez stworzenie ofert skierowanych do maksymalnie zdwyersyfikowanych kategorii turystów i zwiększenie liczby osób odwiedzających Zamość, przedłużenia czasu ich przebywania oraz zwiększenia zestawu usług z jakich korzystają.

Na terenie Miasta Zamość znajduje się dość rozwinięta infrastruktura turystyczna odnośnie bazy noclegowej i gastronomicznej. Poza tym funkcjonuje Zamojskie Centrum Informacji Turystycznej i Historycznej, ułatwiający pobyt i zwiedzanie miasta jak i Roztocza. Obecnie, głównymi atrakcjami miasta jest zabytkowy zespół staromiejski wraz

elementami dawnych umocnień fortyfikacyjnych (w tym Rotunda) oraz ogród zoologiczny. Zgodnie z danymi BDL GUS (z 2015 r.) funkcjonuje w mieście 17 turystycznych obiektów noclegowych (w tym 14 obiektów o charakterze całorocznym), posiadających łącznie 1493 miejsc noclegowych. Na strukturę turystycznych obiektów noclegowych składają się: (1) 9 hoteli (w tym 6 hoteli kategorii ***) posiadających 600 miejsc noclegowych; (2) 1 pensjonat – 28 msc nocleg.; (3) 2 obiekty hotelowe – 120 msc nocleg.; (4) 1 szkolne schronisko młodzieżowe – 120 msc nocleg.; (5) 1 zespół domków turystycznych – 120 msc nocleg., (6) 1 kemping – 80 msc nocleg.; (7) 2 pozostałe obiekty turystyczne – 495 msc nocleg. W okresie ostatniej dekady odnotowano wzrost o 50% wartości wskaźnika liczby miejsc noclegowych przypadających na 1000 mieszkańców (z 15,51 – 2005 r. do 23,32 – 2015 r.) oraz wzrost o 30% udzielonych noclegów w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Związane jest to ze wzrostem liczby turystów korzystających z noclegów: z 41 573 (2005 r.) do 59 011 (2015 r.). W roku 2015 udzielono rekordowej liczby noclegów, tj. 103 233 noclegów, z czego 14908 przypadało na turystów zagranicznych. Jednakże średni stopień wykorzystania miejsc noclegowych utrzymuje się na dość niskim poziomie 29%.

Ponadto na terenie miasta wyznaczono 2 szlaki turystyczne: (1) Szlak im. W. Podobińskiej, (2) Szlak Renesansu Lubelskiego oraz wyznaczono kilkanaście tematycznych tras turystycznych dotyczących np. sławnych ludzi, martyrologii, pomników, kościołów, muzeów.

Polityka przestrzenna w zakresie turystyki powinna zapewniać możliwość zlokalizowania na terenie miasta obiektów obsługi turystyki, przede wszystkim obiektów noclegowych o zróżnicowanym standardzie – od luksusowych hoteli, przez pensjonaty, motele, schroniska młodzieżowe, do kempingów i pól namiotowych. Należy stworzyć możliwości zaspokojenia potrzeb turystyki zbiorowej, biznesowo-konferencyjnej, kwalifikowanej, sentymentalnej itp. Obiekty dla obsługi turystów powinny być zlokalizowane w sposób rozproszony w obszarze całego miasta, z zachowaniem następujących wymogów:

- 1) oddalenia od uciążliwych funkcji miasta – zwłaszcza przemysłu, gospodarki komunalnej i komunikacji tranzytowej,
- 2) łatwej dostępności i możliwości korzystania z własnego parkingu,
- 3) łatwej pieszej dostępności do historycznej części miasta i terenów zielonych, a także urządzeń dla rekreacji. Obiekty o najwyższym standardzie mogłyby znaleźć się w obszarze Starego Miasta w adaptowanych i rewitalizowanych obiektach w istniejącej zabudowie. Nowe obiekty mogłyby się pojawić natomiast w strefie śródmiejskiej oraz na jego obrzeżu. Motele powinny powstawać przede wszystkim przy drogach wylotowych z miasta.

Rozbudowa bazy turystycznej powinna być prowadzona równolegle i współzależnie z rewaloryzacją zasobów kulturowych miasta i pod kątem poprawy atrakcyjności jego oferty turystycznej. Zatem elementem rewaloryzacji powinno być uwzględnienie potrzeb obsługi ruchu turystycznego i konieczność minimalizacji kolizji z wymogami konserwatorskimi zwłaszcza w obszarze Starego Miasta i Śródmieścia. Szczególnym elementem przekształceń funkcji części obiektów Starego Miasta mogłoby być udostępnienie niektórych obiektów (łącznie z Ratuszem, Kolegiatą i innymi miejscami) jako punktów widokowych. Konieczne jest również zagospodarowanie terenów otwartych – zwłaszcza dolin rzecznych i obrzeży zbiorników wodnych, co powinno wiązać się przede wszystkim z umożliwieniem lokalizacji małych obiektów dla obsługi rekreacji (handlu, gastronomii, urządzeń sportowych) i przeprowadzeniem ścieżek spacerowych ze Starego Miasta, a także z odtworzeniem zdegradowanych w części walorów przyrodniczych i krajobrazowych tych terenów.

3.5.5.4. OPIEKA SPOŁECZNA I OCHRONA ZDROWIA

Przewidywana liczba ludności w wieku poprodukcyjnym wzrośnie w mieście do 2010 z 7,1 tys. do 9,0 tys. Dalszemu procesowi starzenia się jego mieszkańców będzie towarzyszył wzrost zapotrzebowania na usługi z zakresu pomocy społecznej i ochrony zdrowia. Wydaje się, że tego typu usługi mogą stać się jedną z istotnych funkcji miasta, tym bardziej, że mogą być adresowane do ludności wiejskiej południowo-wschodniej części województwa lubelskiego, gdzie procesy starzenia są zdecydowanie bardziej zaawansowane niż w samym mieście.

Na obszarze m. Zamość znajdują się następujące ośrodki opieki społecznej: (1) placówka interwencyjna opieki nad dziećmi i młodzieżą; (2) placówka socjalizacyjna; (3) placówka rodzinna; (4) 9 placówek wsparcia rodzinnego; (5) 4 placówki stacjonarnej pomocy społecznej; (6) 2 domy pomocy społecznej, (7) 3 żłobki; (8) klub dziecięcy. Obecnie z pomocy społecznej korzysta 4820 osób, stanowiących 1995 gospodarstw domowych, przy czym ponad 70% korzystających – 3461 osób (1395 gospodarstw) znajduje się poniżej kryteriów dochodowych.

Ponadto w Zamościu funkcjonują dwa ośrodki ochrony zdrowia: (1) Zamojski Szpital Niepubliczny, szpital miejski

powstały w 2005 r. w miejscu d. SPZZOZ (kontynuujący tradycje Szpitala św. Mikołaja z 1886 r.); (2) Szpital Wojewódzki im. Jana Pawła II, który w 1994 r. rozpoczął działalność leczniczą, a obecnie znajdują się tam następujące jednostki medyczne: oddziały szpitalne, diagnostyka, opieka nocna i świąteczna, dział epidemiologii, poradnie specjalistyczne, poradnia lekarza rodzinnego, rehabilitacja. Na terenie miasta funkcjonują także: stacja pogotowia ratunkowego, publiczne zakłady opieki zdrowotnej (opieki podstawowej, opieki specjalistycznej), niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej (opieki podstawowej, opieki specjalistycznej), praktyki lekarskie oraz apteki, zapewniając mieszkańcom dostęp do opieki zdrowotnej. Zgodnie z danymi BDL GUS, w 2015 r. istniało 69 przychodni (publicznych, niepublicznych), 15 praktyk lekarskich oraz 36 aptek.

W zakresie ochrony zdrowia nie będą podejmowane nowe istotne działania inwestycyjne. Istniejąca baza wymaga jedynie pewnych uzupełnień (w szpitalu im. Jana Pawła II) bądź modernizacji czy też restytucji istniejących obiektów (w szpitalu wojewódzkim). Z pewnością powstanie konieczność budowy „domów spokojnej starości”. Nie są to obiekty uciążliwe, zatem ich lokalizację można wkomponować w strefy zabudowy mieszkaniowej.

3.5.5.5. FUNKCJE ADMINISTRACYJNO-GARNIZONOWE

W latach 90-tych miasto pozbawione zostało funkcji wojewódzkich oraz ograniczone zostały jego funkcje jako siedziby garnizonu wojskowego. Funkcje powiatowe, które miasto pełni, nie rekompensują utraty funkcji wojewódzkich.

Obecnie, w granicach administracyjnych m. Zamość znajdują się siedziby oraz filie licznych urzędów i instytucji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, między innymi:

1. administracji rządowej: (1) Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego /delegatura/, (2) Starostwa Powiatowego (powiat zamojski ziemski), (3) Urzędu Miasta (w zakresie sprawowania przez Prezydenta Miasta organu wykonawczego powiatu);
2. administracji samorządowej: (1) Urzędu Marszałkowskiego Województwa Lubelskiego /delegatura/, (2) Urzędu Miasta (w zakresie sprawowania przez Prezydenta Miasta organu wykonawczego gminy), (3) Urzędu Gminy Zamość (w tym Wójta Gminy Zamość);
3. sądownictwa i prokuratury: (1) Sądu Okręgowego, (2) Sądu Rejonowego, (3) Prokuratury Okręgowej, (4) Prokuratury Rejonowej,
4. instytucji państwowych: (1) Urzędu Celnego, (2) Komendy Miejskiej Policji, (3) Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej, (4) Zakładu Karnego, (5) Obwodowego Urzędu Miar, (6) Regionalnej Dyrekcji Ochrony środowiska, (7) Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, (8) Urzędu Statystycznego, (9) Urzędu Kontroli Skarbowej, (10) Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, (11) Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, (12) Urzędu Skarbowego, (13) Państwowej Inspekcji Sanitarnej, (14) Wojewódzkiego Ośrodka Ruchu Drogowego, (15) Wojewódzkiego Urzędu Pracy, (16) Powiatowego Urzędu Pracy i innych.

W związku z członkostwem Polski w NATO istnieje możliwość wzmocnienia funkcji garnizonowych przy wykorzystaniu istniejących obiektów koszarowych.

Na terenie Zamościa funkcjonuje 3. Zamojski Batalion Zmechanizowany (3.bz), sformowany na podstawie rozkazu Dowódcy Wojsk Lądowych nr PF-21/Org. Z dnia 10 czerwca 2008 r. Jednostka ta powstała na bazie 3. Zamojskiego Batalionu Obrony Terytorialnej (2007-2008), kontynuując tradycję: 3. Zamojskiej Brygady Obrony Terytorialnej (1995-2007) oraz 9 Pułku Piechoty Legionów (1922-1939). Zasadniczymi zadaniami powołanej formacji wojskowej są: (a) szkolenie programowe pododdziałów zmechanizowanych, kompanii dowodzenia i poddziałów logistycznych, (b) szkolenie rezerw osobowych NSR i Służb Przygotowawczych, (c) doskonalenie systemu reagowania kryzysowego we współdziałaniu z układem pozamilitarnym, (d) współpracy cywilno-wojskowej w zakresie kształtowania postaw proobronnych społeczności lokalnych. Do realizacji powyższych zadań wykorzystane są obiekty garnizonowej bazy szkoleniowej (3.bz) w Zamościu oraz ośrodki szkolenia poligonowego wojsk lądowych, w tym plac ćwiczeń Sitaniec- Wolica o powierzchni 195,3 ha (w gm. Zamość).

Z dniem 12 kwietnia 2011 r., na wskutek Decyzji MON nr Z-92/Org/P1 z dnia 5 listopada 2010 r. w sprawie integracji 1. Brygady Pancerniej i 3. Brygady Zmechanizowanej oraz sformowania Dowództwa Wielonarodowej Brygady (części polskiej) i Batalionu Dowodzenia Wielonarodowej Brygady (części polskiej), 3. Zamojski Batalion Zmechanizowany został podporządkowany Dowódcy 1. Brygady Pancerniej im. T. Kościuszki w Wesołej k/Warszawy – funkcjonującej w ramach Śląskiego Okręgu Wojskowego (www.jednostki-wojskowe.pl).

3.5.6. DZIAŁALNOŚĆ PRODUKCYJNA

Obok rozwoju funkcji usługowych o charakterze ponadlokalnym, ważne impulsy rozwojowe miasta wiążą się z rozwojem działalności produkcyjnej na jego terenie. Nowe obiekty usługowe jak i produkcyjne powinny wchłonać przyrost zasobów pracy (liczba ludności w wieku produkcyjnym może wzrosnąć w latach 2000-2010 z 43,3 tys. do 49,1 tys. przy jednoczesnym obniżeniu stopy bezrobocia). Dotychczas w strukturze branżowej miasta dominował mało nowoczesny przemysł spożywczy, meblarski i odzieżowy. Konieczna jest głęboka restrukturyzacja istniejących obiektów przemysłowych, co oznacza podaż wolnych terenów uzbrojonych oraz zabudowanych obiektami o różnym standardzie, zajmowanych przez istniejące przedsiębiorstwa. Przy w miarę szybkim uregulowaniu kwestii własnościowych możliwe jest dogęszczenie tzw. Centralnej Dzielnicy Przemysłowej obiektami o stosunkowo niewielkiej skali i o średnim stopniu uciążliwości oraz realizacja nowych zespołów produkcyjno-przemysłowych i usługowych w zachodniej części miasta.

W sferze produkcyjnej miasta dominują małe i średnie przedsiębiorstwa, w tym w ramach Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK MIELEC – Podstrefa Zamość. Zlokalizowany jest tam m. in. Zakład produkcji pelletu - Grupa Polish Energy Partners – Biomasa Energetyczna Wschód Sp. z o.o. Poza tym, na terenie miasta zlokalizowane są również większe zakłady produkcyjne: (1) przemysłu spożywczego – Zamojskie Zakłady Zbożowe sp. z o.o., wytwórnia pasz „Agri Plus”, Chłodnia „Mors” sp. z o.o., zakład mleczarski OSM Krasnystaw; (2) przemysłu metalowo- drzewnego – fabryka mebli Black Red White, Spomasz Zamość S.A., SIPMOT sp. z o.o., Stalprodukt-Zamość sp. z o.o.. Od 2011 r. widoczny jest wzrostowy trend produkcji sprzedanej przemysłu (ogółem) przypadającego na 1 mieszkańca (wg PKD 2007): z 4147 zł/os. (w 2011 r.) do 6216 zł/os. (w 2015 r.). Poza tym, w mieście mają swoje siedziby spółki z zakresu infrastruktury, np.: PKP LHS sp. z o.o., Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej sp. z o.o., Veolia sp. z o.o., PGE Dystrybucja S.A. o/Zamość.

W granicach obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ... obowiązują uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia zawarte w niniejszym rozdziale 3.5.

ROZDZIAŁ 3.6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻEŃ BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Na terenie miasta Zamość znajdują się instytucje z zakresu ratownictwa i ochrony przed zagrożeniami bezpieczeństwa ludności i jej mienia, także w ramach krajowego systemu ratowniczego.

W zakresie systemu ratowniczego na terenie miasta funkcjonuje: (1) Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Zamościu; (2) Samodzielna Publiczna Stacja Pogotowia Ratunkowego i Transportu Sanitarnego w Zamościu; (3) Szpitalny Oddział Ratunkowy przy Szpitalu Wojewódzkim im. Jana Pawła II w Zamościu.

Poniżej zawarto krótką charakterystykę poszczególnych jednostek systemu ratownictwa.

Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Zamościu stanowi Jednostkę Ratowniczo-Gaśniczą, gdzie służbę pełni 73 strażaków (w trybie 3-zmianowym) po 4-5 zastępów operujących poszczególnymi urządzeniami ratowniczo-gaśniczymi (www.straz.zamosc.pl). Przy Jednostce tej funkcjonuje Centrum Powiadamiania Ratunkowego, obsługujące powiat zamojski oraz powiaty ościenne.

Odnośnie Samodzielnej Publicznej Stacji Pogotowia Ratunkowego i Transportu Sanitarnego w Zamościu, stanowi ona element ogólnopolskiego systemu ratownictwa medycznego, w zakresie udzielania: (a) doraźnych świadczeń zdrowotnych w razie wypadku, urazu, porodu, nagłego zachorowania lub nagłego pogorszenia stanu zdrowia powodującego zagrożenie życia dla ludności, (b) doraźnych świadczeń zdrowotnych w miejscu zdarzenia, (c) transportu chorych, których stan zdrowia nie pozwala na korzystanie z publicznych środków lokomocji, (d) doraźnych porad lekarskich i środków leczniczych w ambulatoriach, art. pomocy oraz koordynowanie działań w razie klęsk żywiołowych, katastrof, i innych masowych akcji, (f) usług transportu sanitarnego (osób, materiałów biologicznych i materiałów do świadczeń zdrowotnych), (g) obsługi medycznej imprez i uroczystości, (h) łączności bezprzewodowej w zakresie ratownictwa medycznego (www.pogotowie.zamosc.pl).

Szpitalny Oddział Ratunkowy przy Szpitalu Wojewódzkim im. Jana Pawła II w Zamościu obejmuje swoim zasięgiem ponad 300 tys. mieszkańców powiatu zamojskiego i powiatów ościennych. Przy 52-osobowej obsadzie, SOR zapewnia leczenie pacjentów będących w stanach nagłego zagrożenia zdrowia i życia (www.szpital.jp2.zam.pl), w tym przy możliwości korzystania z lądowiska sanitarnego przeznaczonego do wykonywania startów i lądowań

śmigłowców sanitarnych i ratowniczych. Ponadto w sprawach ochrony bezpieczeństwa ludzi oraz utrzymania bezpieczeństwa i porządku publicznego na terenie powiatu zamojskiego pełni Komenda Miejska Policji w Zamościu. Przez teren miasta przebiegają dwa ciągi komunikacyjne, po których przewożone są ładunki niebezpieczne – droga krajowa DK 17 (E 372) oraz linia kolejowa – Linia Hutnicza Szerokotorowa (LHS). Transport drogowy odbywa się w oparciu o przepisy ADR natomiast transport kolejowy w oparciu o przepisy SMGS oraz RID. W 2010 r. dominującą rolę w przewozie ładunków niebezpiecznych środkami transportu lądowego stanowiły substancje ropopochodne, zaś Linia Hutniczą Szerokotorową w największej ilości przewożono propan-butan, na drugim miejscu uplasowały się wytoki roślin.

W granicach miasta nie występują przedsiębiorstwa, które stanowiłyby zakłady o zwiększonym ryzyku (ZZR) i zakładów o dużym ryzyku (ZDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

W granicach obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ... obowiązują uwarunkowania wynikające z zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia zawarte w niniejszym rozdziale 3.6, przy czym nie występują tu zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

ROZDZIAŁ 3.7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA

3.7.1. ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE

~~W nawiązaniu do zapisów dokumentu pn. „Założenia do planu społeczno-gospodarczego oraz budżetu Miasta Zamość na 2016 r. (Uch. Nr X/100/2015 Rady Miasta Zamość z dnia 31.08.2015r.), polityka społeczno-gospodarcza zakłada: (1) realizację przedsięwzięć przyczyniających się do rozwoju miasta oraz poprawy jakości życia mieszkańców – zgodnie ze Strategią Rozwoju Miasta Zamość na lata 2008-2020; (2) kontynuację działań zmierzających do poprawy warunków życia w mieście bez ograniczania możliwości rozwojowych, a także przyczyniających się do zwiększenia atrakcyjności dla turystów i inwestorów. W tym celu, zabezpieczano są środki na realizację zadań umożliwiających: (1) prawidłowe funkcjonowanie obiektów i urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej i społecznej; (2) zaspokajanie potrzeb mieszkańców (zadania własne m. Zamość – gminne, powiatowe); (3) realizację zadań inwestycyjnych, zawarte w Wieloletniej Prognozie Finansowej (Uch. Nr XIV/171/2015 Rady Miasta Zamość z dnia 29.12.2015 z późn. zmianami).~~

~~Zgodnie z danymi BDL GUS, w 2015 r. dochody budżetu miasta wyniosły 320 341 281,15 zł, w tym dochody majątkowe na poziomie 13 264 222,33 mln zł. Zauważalne jest trend wzrostowy wartości nominalnych dochodów. W okresie 2005-2015 wartość ta wzrosła niemalże 19-krotnie, przy czym od 2011 r. poziom dochodów jest zbliżony lub przekracza znacząco wartość 300 mln zł. W odniesieniu do wskaźnika dochodów na jednego mieszkańca w 2015 r. wynosi on 4930,68 zł, a więc nieco powyżej wartości średniej wskaźnika obliczonego (na lata 2005-2015) dla m. Zamość (4097,37 zł/mieszk.). Analiza struktury tegoż wskaźnika w 2015 r. wykazała, że w jego skład wchodzi, między innymi: (a) dochody własne miasta wynoszą 1881,95 zł (38,1% wartości wskaźnika), (b) udział w dochodach budżetu państwa (podatek dochodowy od osób fizycznych) – 834,66 zł (16,9%), (c) udział w dochodach budżetu państwa (podatek dochodowy od osób prawnych) – 78,35 zł (1,6%), (d) dochody podatkowe ustalone i pobierane na podstawie odrębnych ustaw – 529,79 zł (10,7%).~~

~~Ponadto przedmiotem analizy ekonomicznej odnośnie potrzeb i możliwości rozwoju miasta Zamość jest ocena aktywności gospodarczej, w tym struktury prowadzonych przedsiębiorstw. W okresie ostatnich 5 lat zanotowano wzrost liczby podmiotów gospodarczych na poziomie 1%, przy czym należy zaznaczyć, że wzrost ten obejmował podmioty sektora prywatnego, natomiast sektor publiczny zanotował nieznaczny spadek, rzędu 4,5%. Poniższe dane pokazuje ogromną przewagę sektora prywatnego, obejmującego 97% wszystkich zarejestrowanych podmiotów. Największe znaczenie w strukturze gospodarki Zamościa (wg PKD-2007) odgrywa sekcja G (handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle) stanowiący ok. 1/3 wszystkich jednostek gospodarczych. W dalszej kolejności znajdowały się następujące sekcje wg podziałów PKD: sekcja F (budownictwo), sekcja M (działalność profesjonalna, naukowa i techniczna), sekcja C (przetwórstwo przemysłowe), sekcja S-T (pozostała działalność usługowa).~~

Seksja	Rok 2012		Rok 2016		Zmiana w liczbach jednostek	Zmiana w %
	Liczba	Udział w %	Liczba	Udział w %		
OGÓŁEM :	7665	100	7766	100	101	1,3
825. rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	74	1,0	54	0,7	-20	-27,0
B. górnictwo i wydobywanie	4	0,1	4	0,1	0	0,0
C. przetwórstwo przemysłowe	474	6,2	467	6,0	-7	-1,5
D. wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych	15	0,2	22	0,3	7	46,7
E. dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją	13	0,2	17	0,2	4	30,8
F. budownictwo	674	8,8	683	8,8	9	1,3
G. handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	2645	34,5	7766	32,0	-160	-6,0
H. transport i gospodarka magazynowa	468	6,1	472	6,1	4	0,9
825. działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	240	3,1	252	3,2	12	5,0
J. informacja i komunikacja	164	2,1	177	2,3	13	7,9
K. działalność finansowa i ubezpieczeniowa	263	3,4	251	3,2	-12	-4,6
L. działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	285	3,7	303	3,9	18	6,3
M. działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	624	8,1	673	8,7	49	7,9
N. działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	141	1,8	186	2,4	45	31,9
O. administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	28	0,4	27	0,3	-1	-3,6
P. oświata	271	3,5	325	4,2	54	19,9
Q. opieka zdrowotna i pomoc społeczna	548	7,1	604	7,9	56	10,2
R. działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	182	2,4	176	2,3	-6	-3,3
S-T. pozostała działalność usługowa	552	7,2	571	7,5	19	3,4
U. organizacje i zespoły eksterytorialne	-	-	-	-	-	-

Tab.4 Struktura jednostek zarejestrowanych w systemie REGON według sekcji PKD 2007.
Źródło: opracowanie na podstawie danych statystycznych Banku Danych Lokalnych GUS.

Porównując strukturę jednostek gospodarczych w 2012 r. i 2016 r., należy podkreślić, że ok. 97% wszystkich jednostek stanowią podmioty z sektora prywatnego, zaś pozostałe 3% – sektor publiczny. Przy czym należy odnotować nieznaczny wzrost o 1,3% liczby przedsiębiorstw. Najmniejsze znaczenie w ogólnej liczbie jednostek zarejestrowanych w systemie REGON mają sekcje: D – (wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych), B – (górnictwo i wydobywanie) oraz E – (dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją). Biorąc pod uwagę liczby

bezwzględnie to największy wzrost liczby podmiotów gospodarczych zanotowano w sekcjach: Q (opieka zdrowotna i pomoc społeczna) – 56, P (edukacja) – 54. Natomiast najmniej ubyło przedsiębiorstw zaklasyfikowanych do sekcji G (handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle) oraz J (informacja i komunikacja) – 160 podmiotów.

Ważnym elementem aktywizacji gospodarczej miasta Zamość jest uruchomienie ok. 50 ha terenów inwestycyjnych w Specjalnej Strefie Ekonomicznej „EURO PARK” Mielec, zlokalizowanych w dwóch kompleksach działek – Starowiejska, Szczepzbrzeska. Obecnie do zagospodarowania pozostało ok. 40 ha gruntów inwestycyjnych w kompleksie Szczepzbrzeska. Inwestorzy, którzy zdecydują się na ulokowanie swojej działalności na terenie Podstrefy Zamość mogą liczyć na pomoc publiczną w postaci zwolnienia podatkowego (podatek od nieruchomości) z tytułu kosztów realizacji nowej inwestycji lub utworzenia nowych miejsc pracy. Dodatkowo, na obszarach położonych w Specjalnej Strefie Ekonomicznej funkcjonuje Zamojska Strefa Aktywności Gospodarczej, mająca na celu zachęcenie przedsiębiorców do prowadzenia działalności na terenach inwestycyjnych miasta Zamość. Preferowane jest tworzenie miejsc pracy w obszarach produkcji, usług, logistyki, dystrybucji, składowania i magazynowania, względem których miasto oferuje ulgi podatkowe, w zależności od liczby utworzonych nowych miejsc pracy.

Pod względem społecznym, najważniejszymi elementami odnośnie potrzeb i możliwości rozwoju uznaje się stan i strukturę rynku pracy, odnośnie problemów związanych z bezrobociem.

Rok	Bezrobotni zarejestrowani według płci (liczba osób)			Bezrobotni zarejestrowani według poziomu wykształcenia (liczba osób)			Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym (%)		
	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety	wyższe	średnie	gimnazjalne	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety
2005	5577	2710	2867	622	3708	1247	11,7	11,4	11,9
2006	5230	2449	2781	602	3421	1207	11,0	10,4	11,6
2007	4476	2061	2415	506	2887	1083	9,4	8,7	10,1
2008	3924	1833	2091	518	2573	833	8,3	7,7	8,8
2009	4523	2293	2230	669	2900	954	9,6	9,7	9,5
2010	4614	2329	2285	763	2937	914	9,9	10,0	9,9
2011	4337	2220	2117	767	2730	840	9,4	9,6	9,3
2012	4827	2545	2282	834	3039	954	10,6	11,0	10,2
2013	4861	2557	2304	855	3081	925	10,9	11,2	10,5
2014	4364	2233	2131	782	2749	833	9,9	9,9	9,9
2015	4031	2081	1950	739	2500	792	9,3	9,3	9,3

Tab.5 Struktura bezrobocia na terenie m. Zamość w latach 2005-2015

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych statystycznych Banku Danych Lokalnych GUS.

W 2015 r. bez zatrudnienia pozostawało 4031 osób, w tym niewiolką przewagą mioli mężczyźni (51,6%). W badanym okresie do 2008 r. następował stały spadek liczby osób pozostających bez zatrudnienia. Dopiero w roku 2009 nastąpiło załamanie się tego trendu, w wyniku czego nastąpił wzrost bezrobocia, który w 2012 r. przekroczył wartość 10,0%. Od 2014 r. poziom bezrobocia wśród mężczyzn i kobiet w wieku produkcyjnym jest taki sam, i utrzymuje się na poziomie poniżej 10%. Taka sytuacja świadczy o stabilizacji rynku pracy, co jest czynnikiem korzystnym.

W latach 2005-2015 struktura bezrobocia m. Zamość pod względem poziomu wykształcenia przedstawia się w następujący sposób. Najniższy udział pośród osób zarejestrowanych jako bezrobotne stanowią osoby z wyższym wykształceniem, zaś najwyższy z wykształceniem średnim. Jednakże na przestrzeni ostatniej dekady zauważalny jest trend wzrostowy zarejestrowanych osób z wyższym wykształceniem z poziomu 11,1% (w 2005 r.) do wartości 18,3% (w 2015 r.), przy jednoczesnym spadku udziału osób z wykształceniem średnim: z 66,5% (2005 r.) do 62% (2015 r.) oraz gimnazjalnym (i podstawowym): z 22,3% (2005 r.) do 19,6% (2015 r.)

Niniejsza analiza środowiskowa odzwierciedla oceny i wnioski zawarte w sporządzonym „Opracowaniu 78kofizjograficznymi obszaru Miasta Zamość” (2015 r.). Strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta Zamość tworzą: (1) obszar śródmiejski z historycznie ukształtowaną zabudową usługową i mieszkalno-usługową; (2) kompleks terenów

zabudowy mieszkaniowej, otaczającej go od północy po wschód, a także od zachodu; (3) dwie enklawy terenowe z dominującą zabudową produkcyjno-usługową; (4) tereny otwarte z lasem komunalnym, fragmentem zieleni urządzonej ogrodów działkowych, przylegających do dolin rzek Łabuńki i Topornicy z zalewem miejskim i Czarnego Potoku oraz (5) kompleksy użytkowych gruntów rolnych.

Uznaje się, że zgodność użytkowania i zagospodarowania w odniesieniu do uwarunkowań przyrodniczych dotyczy: (1) wód i zieleni dolin rzecznych, w tym kompleksu leśnego (las komunalny) podlegających naturalnym procesom, pełniących istotne funkcje ekologiczne; (2) zbiorników wód otwartych (Zalew Miejski) i ich otoczenia – ekstensywnie użytkowanie wędkarskie (m. in. Pozostawienie roślinności przybrzożnej) i kąpieliskowo (wydzielenie części zbiornika); (3) obszarów użytkowanych rolniczo: (a) gruntów ornych wartościowych kompleksów użytkowanych rolniczo, (b) użytków zielonych – łąki kośno (w dolinach rzecznych); (4) urządzonych terenów zieleni parkowej i cmentarnej w obszarze śródmiejskim; (5) założenia zespołu staromiejskiego (ze względu na obowiązujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego); (6) zorganizowane osiedla zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej) z dobrze utrzymaną ogólnodostępną zielenią osiedlową i ogródkami przydomowymi – Osiedle Kilińskiego, Osiedle Majdan, Osiedle Nowe Miasto, Osiedle Orzeszkowej-Reymonta, Osiedle Partyzantów, Osiedle Powiatowa, Osiedle Planty, Osiedle Promyk, Osiedle Rataja, Osiedle Słoneczny, Osiedle Świętego Piątka, Osiedle Zamoyskiego.

Oprócz tego, wskazuje się, dotychczasowe zagospodarowanie obszaru Zamościa nieuwzględniające w pełni uwarunkowań przyrodniczych: (1) realizację osiedli mieszkaniowych w lokalnych korytarzach przewietrzania miasta (Osiedle Janowice, Osiedle Karólówka, Osiedle Zamczysko), w tym na terenach zagrożonych powodzią, podtopieniami oraz spływem w dnio suchych dolin na liniach spływu wód roztopowych i opadowych oraz mas chłodnego powietrza, np. w dolinie Łabuńki; (2) przekształcenie łąkowych siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków pod grunty orne lub tereny budowlane np. w dolinie Łabuńki i Czarnego Potoku; (3) przekształcenie łąk o wysokich walorach przyrodniczych (dolina rzeczna Łabuńki i Topornicy) pod ogrody działkowe (ograniczenie funkcji ekologicznych dolin rzecznych).

Do środowiskowych predyspozycji mających wpływ na kształtowanie potrzeb i możliwości struktury funkcjonalno przestrzennej Zamościa zalicza się: (1) GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Choleń-Zamość), wpływający na ograniczenie możliwości realizacji przedsięwzięć ryzykownych dla jakości wód podziemnych; (2) doliny rzeczne Łabuńki, Topornicy i Czarnego Potoku – obszary nieprzydatne do kształtowania struktur osadniczych (predystynowane do kształtowania: rolnictwa ekstensywnego, korytarzy aerosanitarnych, funkcji przyrodniczo-krajobrazowych, dopuszczając lokalizację niekolizyjnych funkcji turystycznych sportu i rekreacji); (3) prawne formy ochrony przyrody: (a) obszar Natura 2000 Dolina Górnej Łabuńki PLB060013, (b) Doliny Łabuńki i Topornicy PLH060087, dla których sformułowane są zadania ochronne; (4) rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna, dająca możliwość rozwoju strefy życiowskiej miasta i gospodarki leśnej, mające wpływ na dostosowanie zagospodarowania do zmian klimatu, w tym ekstremalnych zjawisk (powódzie, opady nawalne, susze, fale upałów); (5) krajobraz kulturowy, i wynikające z nich ograniczenia ochronne w zagospodarowaniu.

W tym celu wskazuje się przydatność środowiska pod możliwości rozwoju określonych rodzajów użytkowania i zagospodarowania pod względem 79kofizjograficznymi: (1) funkcja rolnicza: kompleksy gruntów ornych (klas bonitacyjnych I-III) oraz użytków zielonych w dolinach rzecznych; (2) funkcja leśna: kompleksy gruntów ornych (klas bonitacyjnych IV-VI), nieużytki oraz obszary nadrzeczne (zielenią łąkową); (3) funkcja turystyczno-rekreacyjna: obszar zespołu staromiejskiego wraz z otoczeniem, ogród zoologiczny oraz rejon zalewu miejskiego i lasu komunalnego; (4) funkcja mieszkaniowa: obszary pozadolinne cechujące się właściwymi warunkami geotechnicznymi, rozwiniętą infrastrukturą techniczną, niskie uprzemysłowienie; (5) funkcja usługowa i przemysłowa: obszary pozadolinne cechujące się właściwymi warunkami geotechnicznymi, rozwiniętą infrastrukturą techniczną, wysokim uprzemysłowieniem.

Zgodnie ze sporządzonym Opracowaniem 79kofizjograficznymi obszaru Miasta Zamość (2015), określa się środowiskowe możliwości i potrzeby rozwoju miasta, w odniesieniu do przydatności poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji:

- 1. Zespół Starego Miasta z terenami pofortecznymi oraz tzw. III Obwód Strategiczny:** (1) predystynowane do pełnienia funkcji reprezentatywnych dla miasta z zakresu turystyki w połączeniu z funkcjami usługowymi (handel, gastronomia, kultura, oświata, rzemiosło) i mieszkalnictwem niskointensywnym; (2) wymagające przeprowadzenia: (a) rewaloryzacji i rewitalizacji, (b) ochrony krajobrazu kulturowego oraz (c) uzupełnienia i estetyzacji zieleni miejskiej w zakresie niekolizującym z koniecznością eksponowania walorów kulturowych.
- 2. Południowa część jednostki Nowe Miasto, (w tym głównie otoczenie ulicy Partyzantów, Gminnej i rejonu**

- dworca PKS) oraz wschodnia część jednostki „Zachodnie Przedmieście Lubelskie” (obejmująca otoczenie ulic Lubelskiej i Piłsudskiego):** (1) predystynowane do pełnienia funkcji turystycznych i mieszkaniowych z ukierunkowaniem na stworzenie struktury śródmiejskiej, nasyconej funkcjami usługowymi o skoncentrowanym charakterze; (2) wskazania do uporządkowania i dopełniania struktur zabudowy mieszkaniowej, wynikające w znacznej części z historycznej siatki parcelacyjnej, z zachowaniem istniejącej zieleni wysokiej; (3) potrzeba wzbogacenia zielenią w zakresie niekolidującym z osiami widokowymi wzdłuż ulic Partyzantów i Piłsudskiego, w szczególności obszaru Nowego Miasta; (4) konieczność przeprowadzenia rewaloryzacji i rewitalizacji; (5) potrzeba uporządkowania urbanistycznego wnętrza głównej wlotowej ulicy do miasta (Lubelska i Piłsudskiego).
- 3. Jednostka obejmująca rejon Zalewu, Lasu Komunalnego i doliny Topornicy:** (1) predystynowany do rozszerzenia funkcji rekreacyjnej poprzez powiększenie obszaru wód śródlądowych (Zalewu) oraz uporządkowania (przesunięcie plaży od muzeum martyrologii); (2) potrzeba kompleksowego zagospodarowania dla funkcji krajoznawczych, usług sportowo-rekreacyjnych i turystyki, z uwzględnieniem wymogów ochrony krajobrazu kulturowego (Zameczysko, Zespół Staromiejski-Rotunda) i wartości przyrodniczych (obszar Natura 2000, ochrona gatunkowa, lasy ochronne w granicach miasta); (3) pełnienia funkcji łączącej przez zwarty drzewostan pełniący istotną rolę retencyjną, globochronną, bioklimatyczną, biocenotyczną i rekreacyjno-turystyczną dla środowiska miejskiego, w szczególności mieszkańców; (4) pełnienia funkcji edukacyjnej polegającej na występowaniu obok siebie różnych ekosystemów (łośny, zaroślowy, łąkowy, wodny stojący i płynący) o wysokiej bioróżnorodności, możliwe do wykorzystania poprzez zagospodarowanie przyrodniczo-półnaturalnych ekosystemów (użytkowanie kośne, wypas jako relikw historyczno-kulturowy terenu Folwarku) w celach dydaktycznych i realizację infrastruktury edukacyjnej (ścieżki przyrodnicze i rowerowe, punkty i tablice edukacyjne, wieże widokowe).
- 4. Jednostka obejmująca teren osiedla Rataja-Sitaniec:** (1) predystynowana do uporządkowania i częściowego dopełniania, związanego z realizacją zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi, z zachowaniem minimalnej drożności korytarza przewietrzania; (2) predystynowana do częściowego nasycenia zielenią wysoką lub częściowego zastąpienia jej zabudową ekstensywną z odpowiednio wysokim wskaźnikiem terenów biologicznie czynnych.
- 5. Jednostki obejmujące tereny Nowej Osady, rejon ul. Św. Piątka oraz tereny dawnej wsi Wólka:** (1) predystynowane do uporządkowania struktur zabudowy opartych na historycznej siatce parcelacyjnej o istotnym znaczeniu kulturowym oraz ze względu na dogodny warunki dla mieszkalnictwa (łokkie nachylenie terenu w kierunku południowym, lepsze nasłonecznienie); (2) niedogodne uwarunkowania dla południowej części jednostki pod względem przydatności lokalnych gruntów dla budownictwa (terasa nadzalewowa) oraz wymagań przyrodniczych (bliskość doliny rzecznej i obszaru Natura 2000); możliwości dopełnienia istniejącej zabudowy, począwszy od strony północnej jednostek.
- 6. Jednostki obejmujące strefy produkcyjne – przy ul. Szczepreskiej oraz na wschód od Al. Jana Pawła II i północ od torów kolejowych:** predystynowane do racjonalnego wykorzystania rezerw terenowych dla przemysłu i różnorodnych form działalności ekonomicznej.
- 7. Jednostka obejmująca tereny dawnej wsi Janowice:** (1) predestynowana dla rozwoju funkcji rolniczej (gleby wysokiej klasy), z uwzględnieniem potrzeby prowadzenia produkcji rolniczej zgodnie z Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej – ograniczenie używania pestycydów, na korzyść alternatywnych metody ochrony roślin; (2) możliwość częściowego dopełniania i porządkowania zabudowy wzdłuż ul. Janowickiej, przy czym niewskazany jest dalszy rozwój mieszkalnictwa w kierunku wschód-zachód (kierunek poprzeczny względem ul. Janowickiej) ze względu na powiązania hydrologiczne wód gruntowych z poziomem wody w Łabuńce (zagrożenie powodzią i podtopieniem), wzrastające prawdopodobieństwo wystąpienia ekstremalnych zjawisk w związku ze zmianami klimatu.
- 8. Północne części jednostek „Wschodnia Karolówka” i „Zachodnia Karolówka”:** (1) dla rozwoju funkcji rolniczej (gleby wysokiej klasy), z uwzględnieniem potrzeby prowadzenia produkcji rolniczej zgodnie z Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej – ograniczenie używania pestycydów, na korzyść alternatywnych metody ochrony roślin; (2) dogodny uwarunkowania dla rozwoju mieszkalnictwa po wykorzystaniu rezerw terenowych w obrębie istniejącego zainwestowania, za wyjątkiem ograniczeń wynikających z wymogów ochrony sanitarnej emmentarza komunalnego.
- 9. Jednostka „Wschodnia Karolówka” (część południowa):** (1) nie jest predystynowany do rozwoju mieszkalnictwa ze względu na występujące wahania poziomu wód gruntowych będące wynikiem ukształtowania terenu (lokalna niecka) i więzi hydrologiczną z poziomem wody w Łabuńce; (2) możliwość dopełniania zasięgu zwartej zabudowy (ściste centrum osiedla Karolówka) bez powiększania tego zasięgu w kierunku wschodnim.
- 10. Jednostka „Wschodnia Dzielnica Mieszkalno-Usługowa”:** predestynowana do pełnienia obszaru rozwojowego dla mieszkalnictwa, po wykorzystaniu rezerw terenowych w obrębie istniejącego zainwestowania.
- 11. Jednostka „Zachodnia Karolówka” (część południowa):** predystynowana jako obszar rozwojowy dla

—— działalności gospodarczej i przemysłu o dużej terenochłonności.

12. Jednostki: dolina Łabuńki, dolina Czarnego Potoku, „Zalew i Zamczysko” południowa część jednostki „Osiedle Błonie”: (1) predestynowane dla rozwoju funkcji rolniczej (bez zmiany obecnej struktury gruntów rolnych), z uwzględnieniem potrzeby prowadzenia produkcji rolniczej zgodnie z Kodeksem Dobropr Praktyki Rolniczej oraz wymagań ochronnych przedmiotów ochrony obszarów Natura 2000 (w tym ustaleń ochronnych dla obszaru Dolina Górnej Łabuńki PLB060013) i innych gatunków chronionych; (2) wskazania do kontynuacji funkcji leśnej w zasięgu istniejącego kompleksu komunalnego w sąsiedztwie zalewu z uwzględnieniem potrzeby prowadzenia zrównoważonej gospodarki leśnej oraz potrzeby dostosowania składu gatunkowego drzewostanu do siedliska i regionu (przebudowa drzewostanu nakierowana na eliminację gatunków obcych biogeograficznie i siedliskowo); (3) nie jest predystynowany do lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej i funkcji transportowej za wyjątkiem drobnej infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej w okolicy zalewu i lasu komunalnego.

13. Jednostka korytarza transportowego obwodnicy miasta w ciągu ul. Legionów i trasy LHS: (1) wskazania do rozwoju i modernizacji LHS; (2) wzmocnienie obudowy biologicznej obwodnicy poprzez nasadzenia roślinności wysokiej, w szczególności w odcinkach przy zabudowie chronionej przed hałasem i szczególnie chronionej przed hałasem (rejon szpitala wojewódzkiego).

Odnośnie pozostałych jednostkach przestrzennych, ustala się zachowanie istniejących form użytkowania i zagospodarowania. Obszary te ze względu na stan zainwestowania nie stanowią znaczących perspektywicznych rezerw pod możliwości rozwoju funkcji użytkowych

3.7.2. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

Według informacji zawartych w Banku Danych Lokalnych GUS, struktura demograficzna miasta prezentuje się w następujący sposób. Miasto Zamość zamieszkały jest obecnie przez 64 788 osób, stanowiąc drugi co do liczby mieszkańców ośrodek miejski w województwie lubelskim. Pod względem gęstości zaludnienia, tj. 2135 mieszk./km², ośrodek zamojski cechuje się znacznie wyższym wskaźnikiem niż inne ośrodki miejskie województwa lubelskiego; dorównując pod tym względem do stolicy województwa.

Wyszczególnienie	liczba ludności				Wskaźnik zmiany l. ludności [osoby/na 1000 mieszkańców]
	ogółem	mężczyźni	kobiety	gęstość zaludnienia [ludność / 1km ²]	
2005	66 802	31 703	35 099	2 192	+0,8
2006	66 507	31 537	34 970	2 192	-4,4
2007	66 375	31 436	34 939	2 188	-2,0
2008	66 530	31 505	35 025	2 193	+2,3
2009	66 557	31 548	35 009	2 194	+0,4
2010	66 064	31 227	34 834	2 177	-7,5
2011	65 784	31 094	34 693	2 168	-4,2
2012	65 612	31 028	34 584	2 163	-2,6
2013	65 255	30 798	34 457	2 151	-5,5
2014	65 055	30 723	34 332	2 144	-3,1
2015	64 788	30 577	34 211	2 135	-4,1

Tab. 6 Liczba i struktura ludności m. Zamość wg płci (lata 2005-2015)

Źródło: opracowanie na podstawie danych statystycznych Banku Danych Lokalnych GUS.

Z powyższych danych wynika, że w latach 2005-2015 na terenie miasta Zamość występowały fluktuacje w ogólnej liczbie ludności. Jednakże od 2010 r., zauważalny jest stały spadek liczby mieszkańców miasta, średnio o wartość -4,5 os/1000 mieszk. Równocześnie od 2010 r. zmniejszeniu ulega wartość wskaźnika gęstości zaludnienia, średnio o ok. -9,8 os/km², przy jednoczesnym stałym wzroście współczynnika feminizacji z poziomu 110,7 do 111,88 kobiet / 100 mężczyzn (w okresie 2005-2015)

Lata	Ogółem	grupa produkcyjna					
		wiek przedprodukcyjny		wiek produkcyjny: kobiety(15-59), mężczyźni (15-64)		wiek poprodukcyjny	
2005	66 802	10 601	15,9	47 700	71,4	8 501	12,7
2006	66 507	10 197	15,3	47 539	71,5	8 771	13,2
2007	66 375	9 857	14,9	47 448	71,5	9 070	13,7
2008	66 530	9 704	14,6	47 389	71,2	9 437	14,2
2009	66 557	9 565	14,4	47 203	70,9	9 789	14,7
2010	66 061	9 402	14,2	46 548	70,5	10 111	15,3
2011	65 784	9 227	14,0	45 977	69,9	10 580	16,1
2012	65 612	9 061	13,8	45 501	69,3	11 050	16,8
2013	65 255	8 878	13,6	44 766	68,6	11 611	17,8
2014	65 055	8 784	13,5	44 059	67,7	12 212	18,8
2015	64 788	8 689	13,4	43 356	66,9	12 743	19,7

Tab. 7 Struktura ludności m. Zamość według grup ekonomicznych (lata 2005-2015).
Źródło: opracowanie na podstawie danych statystycznych Banku Danych Lokalnych GUS.

Dane zawarte w tabeli dot. struktury ludności wg grup produkcyjnych wskazują na stopniowe zmniejszanie się liczby osób w wieku przedprodukcyjnym (w 2005 r. – 16%, 2015 r. – 13%) oraz produkcyjnym (w 2005 r. – 71%, 2015 r. – 67%), na rzecz wyraźnej tendencji wzrostu liczby osób w wieku poprodukcyjnym (w 2005 r. – 13%, 2015 r. – 20%). W wyniku czego, następuje wzrost obciążenia demograficznego. Na przestrzeni lat 2005-2015, udział ludności w wieku nieprodukcyjnym w stosunku do ludności w wieku produkcyjnym wzrósł o 6% z 50,9% (w 2005 r.) do 57,2% (w 2015 r.), przy czym udział ludności w wieku poprodukcyjnym w stosunku do ludności w wieku produkcyjnym wzrósł o ponad 10% tj. z 19,8% (w 2005 r.) do 30% (w 2015 r.).

Wyszczególnienie	w liczbach rzeczywistych		przyrost naturalny na 1000 ludności
	urodzenia żywe/1000 ludn.	Zgody/1000 ludn.	
2005	8,9	6,98	2,0
2006	9,1	7,74	1,4
2007	9,2	7,33	1,8
2008	9,7	7,08	2,6
2009	10,8	7,75	3,1
2010	9,5	7,15	2,4
2011	8,3	7,52	0,8
2012	8,7	7,59	1,1
2013	8,2	7,92	0,3
2014	8,5	7,95	0,6
2015	8,9	8,42	0,5

Tab. 8 Ruch naturalny ludności m. Zamość (lata 2005-2015).
Źródło: opracowanie na podstawie danych statystycznych Banku Danych Lokalnych GUS.

Pomimo to, na obszarze m. Zamość utrzymuje się nadal dodatni bilans urodzeń żywych i zgonów, osiągając średnią wartość z tego okresu (lata 2005-2015) na poziomie +1,5‰. Przy czym, ostatnie 3 lata wykazują niekorzystną tendencję w kierunku zrównywania się liczby urodzeń i zgonów.

Wyszczególnienie	w liczbach rzeczywistych		saldo migracji wewnętrznych
	napiw (zameldowania)	odpływ (wymeldowania)	
2005	656	982	-326
2006	732	1 028	-296
2007	761	1 063	-302
2008	540	792	-252
2009	610	808	-198

2010	488	938	-450
2011	531	850	-319
2012	565	876	-311
2013	537	824	-287
2014	632	867	-235
2015	541	783	-242

Tab. 9 Migracje wewnątrz ludności m. Zamość (lata 2005-2015).

Źródło: opracowanie na podstawie danych statystycznych Banku Danych Lokalnych GUS.

Wyszczególnienie	w liczbach rzeczywistych		saldo migracji wewnętrznych
	napływ (zameldowania)	odpływ (wymeldowania)	
2005	20	42	-22
2006	6	107	-101
2007	33	85	-52
2008	18	45	-27
2009	33	40	-7
2010	25	55	-30
2011	18	27	-9
2012	24	34	-10
2013	15	54	-39
2014	7	51	-44
2015	-	-	-

Tab. 10 Migracje zewnętrznie ludności m. Zamość (lata 2005-2015).

Źródło: opracowanie na podstawie danych statystycznych Banku Danych Lokalnych GUS.

W okresie 2005-2015 odnotowano znaczącą przewagę emigracji tak w ruchu wewnętrznym (krajowym) jak i ruchu zewnętrznym (zagranicznym). Ze względu na skalę zjawiska, większe znaczenie mają ruchy wewnętrzne. Średni roczny odpływ mieszkańców utrzymuje się na poziomie 892 osób, przy jednoczesnym napływie o wartości ok. 599 osób. Rezultatem tych ruchów jest ujemne saldo migracji w ruchu wewnętrznym utrzymujące się średnio na poziomie 392 osób / rok. Saldo migracji zewnętrznych, badanym okresie czasu, odnotowuje zauważalnie ujemne saldo migracji w ruchu zewnętrznym, ok. 30 osób / rok. Na przestrzeni ostatniej dekady, wskaźnik salda migracji (wewnętrznych, zewnętrznych) jest ujemny i wskazuje na odpływ średnioroczny ludności na poziomie ok. 5 osób — na 1000 mieszkańców.

Na podstawie informacji zawartych w Narodowym Spisie Powszechnym z 2011 r., Główny Urząd Statystyczny opracował w 2014 r. prognozy ludności (do roku 2050) określające bilanse liczby i struktury ludności z uwzględnieniem zmian spowodowanych ruchem naturalnym, migracjami. Poniżej zawarto wyniki prognozowanych zmian w strukturze ludności m. Zamość, wynikających z ww. prognozy ludności GUS:

Lata	Ogółem	grupa produkcyjna		
		wiek przedprodukcyjny	wiek produkcyjny	wiek poprodukcyjny
2016	64 015	8 510	45 244	10 264
2017	63 587	8 473	44 395	10 719
2018	63 158	8 384	43 476	11 301
2019	62 722	8 249	42 589	11 884
2020	62 278	8 145	41 611	12 522
2025	59 924	7 162	37 735	15 027
2030	57 262	6 422	35 015	15 825
2035	54 257	5 721	32 593	15 943
2040	50 954	5 106	29 821	16 027
2045	47 498	4 679	26 378	16 441
2050	44 027	4 322	22 484	17 224

Tab. 11 Prognoza struktury ludności m. Zamość wg grup produkcyjnych do roku 2050. Źródło:

opracowanie na podstawie danych statystycznych Banku Danych Lokalnych GUS.

Zawarta powyżej prognoza demograficzna (wariant pesymistyczny) wskazuje, że na przestrzeni najbliższego półwiecza, liczba ludności miasta spadnie o prawie 1/3 obecnego stanu, przy czym o podobną wartość wzrosnie udział grupy ludności w wieku poprodukcyjnym w strukturze ludności. Jednoznacznie wynika, że wskaźniki demograficzne, wskazują na stały spadek liczby ludności m. Zamość (o ok. 1% rocznie). Określone zmiany liczby ludności stanowiąc będą współczynnik wynikowy, łączący salda migracji oraz ruchy naturalne ludności. Z tego względu należy przewidywać, że struktura ludności pod względem płci i wieku, utrzymać będzie tendencje spadkowe. Być może nie będą one tak znaczące jak w zawartej powyżej prognozie demograficznej, ale zmierzające do wykształcenia się struktury społecznej o charakterze regresywnym, którą cechuje znaczący wzrost obciążeń demograficznych dla kolejnych pokoleń (głównie pod względem potrzeb społecznych i ekonomicznych).

Jednakże, podejmowane w ostatnich latach działania mające zapobiec zapaści demograficznej z zakresu polityki prorodzinnej np. pomoc państwa w wychowywaniu dzieci (tzw. program 500+), mająca na celu pomoc finansową kierowaną przede wszystkim do rodzin wychowujących dzieci, powinno przyczynić się pośrednio do podejmowania decyzji o posiadaniu większej liczby dzieci. Oprócz tego, realizowane są od dłuższego czasu działania państwa wspierające polskie rodziny oraz wszystkich tych, którzy chcieliby myśleć o założeniu rodziny, w znaczący sposób powinno ułatwić posiadanie własnego mieszkania (np. Mieszkanie dla Młodych) bądź wynajem mieszkania o umiarkowanych czynszach (Program Mieszkanie +) oraz wzmacnianie gospodarki krajowej oraz jej aktywności ekonomicznej, w szczególności z zakresu działalności innowacyjnej. Realizacja wszystkich tych programów może w perspektywie wieloletniej spowodować odwrócenie niekorzystnych trendów demograficznych, w tym utrzymania dodatniego przyrostu naturalnego oraz poprawy warunków zamieszkiwania i rynku pracy, niwelując ujemne saldo migracji (wewnętrznych, zewnętrznych). W odniesieniu do prognoz ogólnokrajowych (wg wariantu optymistycznego) można szacować, że do 2050 r. liczba ludności miasta Zamość jako ośrodka subregionalnego może wzrosnąć o około 5%, w stosunku do stanu istniejącego.

3.7.3. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNYCH, INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH

Zgodnie z zapisami dokumentu pn. „Założenia do planu społeczno-gospodarczego oraz budżetu Miasta Zamość na 2016 r. (Uch. Nr X/100/2015 Rady Miasta Zamość z dnia 31.08.2015r.), w odniesieniu do wydatków inwestycyjnych, wprowadzone ograniczenia ustawowo dotyczące zadłużania, powodują, że celem strategicznym jest generowanie środków na inwestycje w celu zapewnienia warunków realizacji zadań ujętych w Wieloletniej Prognozie Finansowej (Uch. Nr XIV/171/2015 Rady Miasta Zamość z dnia 29.12.2015 z późn. zmianami) oraz środków na wkład własny do zadań inwestycyjnych współfinansowanych i planowanych do współfinansowania z Unii Europejskiej. Z tego względu konieczne jest kształtowanie odpowiedniej nadwyżki operacyjnej poprzez poszukiwanie oszczędności w ramach bieżących wydatków budżetowych oraz sposobów na zwiększanie dochodów własnych miasta. Planuje się sukcesywnie zmniejszanie zadłużenia, za wyjątkiem możliwości zwiększenia długu na pokrycie własnego wkładu środków w realizowanych programach i projektach z udziałem środków zagranicznych. Ograniczenia w zwiększaniu zadłużania nie dotyczą zaciągania pożyczek w Funduszach Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, które są preferowane z uwagi na duże umorzenia pożyczonych kwot.

W oparciu o sporządzone plany wydatków majątkowych dla poszczególnych lat, realizowane są zadania ze środków własnych (gminnych, powiatowych) dot.: np. dróg publicznych, gospodarki mieszkaniowej, administracji publicznej, oświaty i wychowania, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska, kultury fizycznej, kultury i ochrony dziedzictwa narodowego. Ponadto, przewidywane są realizacje programów i projektów z udziałem środków z budżetu Unii Europejskiej i innych źródeł zewnętrznych, m. in. Z zakresu: transportu i łączności, polityki społecznej, kultury i ochrony dziedzictwa narodowego, ogrodów tematycznych oraz naturalnych obszarów i obiektów chronionej przyrody. Prowadzone są działania mające na celu pozyskanie środków z budżetu Unii Europejskiej i funduszy zewnętrznych na realizację kluczowych dla rozwoju społeczno-gospodarczego projektów inwestycyjnych, zgłoszonych do dofinansowania w ramach dostępnych programów operacyjnych, w tym, Regionalny Program Operacyjny Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020, Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020, Program Operacyjny System zielonych inwestycji (GIS – Green Investment Scheme), Program Operacyjny Inteligentny Rozwój, Program Operacyjny Polska Wschodnia, Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Poniżej zawarte zostały informacje odnośnie potrzeb i możliwości finansowania wybranych aspektów infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej, w nawiązaniu do sporządzanych programów i planów rozwojowych.

W myśl zatwierdzonego przez Radę Miasta Zamość opracowania p. n. „Wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych kanalizacyjnych PGK spółka z o.o. na lata 2017-2019” (Uch. Nr XXIII/284/2016 Rady Miasta Zamość z dnia 24. 11. 2016 r.) w latach 2017-2019 na inwestycje wodociągowo-kanalizacyjne przewiduje się wydatkować kwotę 22,6 mln zł, z czego 11,8 mln stanowią będą środki własne Spółki (pochodzące z odpisów amortyzacyjnych). Realizowane będą przedsięwzięcia rozwojowo-modernizacyjne: (a) urządzeń wodociągowych, (b) urządzeń kanalizacyjnych, (c) przedsięwzięć racjonalizujących zużycie wody oraz odprowadzania ścieków. Zgodnie z ww. wieloletnim planem inwestycyjnym, przewidywane szacunkowo wysokości nakładów finansowych (w latach 2017-2019) oraz sposób ich finansowania przedstawia się w następujący sposób. Szacuje się, że łączne koszty realizacyjne będą wynosić ok. 22,62 mln zł (100%), z czego ze środków własnych finansowane będą zadania o łącznej wartości ok. 11,78 mln zł (52%), zaś 10,84 mln zł (48%) będzie pozyskiwano ze źródeł zewnętrznych, głównie z Programu Operacyjnego „Infrastruktura i Środowisko”. Ponadto pozyskiwanie funduszy zewnętrznych będzie dotyczyło zadań inwestycyjnych w zakresie urządzeń kanalizacyjnych o dużej wartości np. modernizacja kolektorów oraz obiektów na Oczyszczalni Ścieków.

Pod względem gospodarki odpadami, od listopada 2014 r. funkcjonuje Regionalny Zakład Zagospodarowania Odpadów w Dębowcu, który otrzymał status Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych. Inwestycja została zrealizowana z Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego „Infrastruktura i Środowisko” (II Oś priorytetowa: Gospodarka odpadami i ochrona powierzchni ziemi, Działanie 2.1: Kompleksowo przedsięwzięcia z zakresu gospodarki odpadami komunalnymi ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych). Całkowity koszt projektu wyniósł 64,4 mln zł, z czego ok. 63% kosztów pokryto z dofinansowania zewnętrznego (40,7 mln zł). Pozostałą część kosztów, tj. 23,7 mln zł pokrył ze środków własnych zarządca RZZO w Dębowcu (PGK sp. z o.o. w Zamościu), przy czym na realizację projektu uzyskał pożyczkę inwestycyjną w wysokości 7,0 mln zł z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Lublinie (www.pgk.zamosc.pl).

Od 2015 r. Zamość posiada dostęp do regionalnych sieci szerokopasmowych zrealizowanych w ramach projektu „Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej – województwo lubelskie” (współfinansowanego z regionalnego programu operacyjnego oraz Programu operacyjnego Rozwój Polski Wschodniej).

W przypadku pozostałych rodzajów infrastruktury technicznej, rozbudowa i modernizacja sieci elektroenergetycznej, ciepłowniczej i gazowej, odbywać się będzie w oparciu o sporządzone programy rozwojowe. Na przykład, modernizacja i realizacja sieci gazowych na potrzeby nowych odbiorców gazu odbywać się będzie na podstawie planu inwestycyjnego PSG sp. z o.o. (o/Tarnów) oraz „Planu Rozwoju PSG o/Tarnów na lata 2016-2020.”

Odnosnie infrastruktury komunikacyjnej, Rada Miasta Zamość podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia „Programu gospodarczego budowy i przebudowy dróg na terenie miasta Zamość na lata 2016-2018” (Uch. Nr VIII/73/2015 Rady Miasta Zamość z dnia 28 maja 2015 r.). Program ten zakłada realizację budowy i przebudowy ok. 17 km dróg, za łączną kwotę 35 000 000 zł., z czego: (a) w 2016 r. – ponad 4000 m dróg za łączną kwotę 12 180 000 zł, (b) w 2017 r. ok. 7800 m dróg – 11 600 000 zł, (c) w 2018 r. ok. 5140 m dróg – 11 220 000 zł.

W zakresie infrastruktury społecznej, jednym z ważniejszych zadań własnych miasta jest zarządzanie komunalnymi zasobami mieszkaniowymi. Według informacji zawartych w wieloletnim „Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zamość 2014-2018” (Uch. Nr XXXVI/387/2013 Rady Miasta Zamość z dnia 30 grudnia 2013 r.), proponowane działania remontowe dotyczą budynków, których jedynym właścicielem jest Miasto Zamość. Specyfika zasobów komunalnych wynika z roku budowy budynków i ich zabytkowego charakteru. Obecnie szacuje się, że sprzed roku 1945 jest 628 lokali (tj. 32,59% ogółu mieszkań komunalnych). W obrębie Starówki całe zespoły bloków wymagają znacznych nakładów w zakresie prac budowlanych jak również wymiany poszczególnych instalacji. Wiele budynków nie posiada w ogóle instalacji gazowej i centralnego ogrzewania. Prace te muszą być finansowane z budżetu Miasta. Środki finansowe pochodzące z opłat czynszowych (ok. 1 mln zł rocznie) są przeznaczane na potrzeby remontowe. Jednakże, faktyczne potrzeby remontowe to rząd wielkości ok. 4-5 mln zł rocznie (przez cały okres 5-letni), głównie na: termomodernizację, wymianę instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych jak również stolarki okiennej. W tym celu w najbliższych latach przewiduje się sprzedaż części lokali mieszkalnych. Ponadto miasto planuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu o powierzchni użytkowej 2.272,4m² oraz ilości 48 mieszkań.

Od 2000 r., funkcjonuje Towarzystwo Budownictwa Społecznego (TBS), którego przedmiotem działania jest realizacja polityki mieszkaniowej w zakresie budowy domów mieszkalnych i ich eksploatacji na zasadach najmu. Spółka TBS administruje 207 mieszkaniami i jest w posiadaniu nowego terenu przy ul. Chłodnej (ul. Parkowej), który został wniesiony aportem do spółki przez Miasto Zamość. Ponadto została opracowana dokumentacja na budowę dwóch budynków mieszkalnych na 72 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 3.598,56 m². Zakończenie pomyślnie trzech etapów budowy osiedla mieszkaniowego przy ul. Lipskiej w Zamościu o łącznej liczbie 207 mieszkań świadczy o możliwościach realizacji inwestycji z zakresu budownictwa społecznego.

Wśród pozostałych zadań własnych gminy, wartym podkreślenia jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb z zakresu kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych, zieleni gminnej i zadrzewień. W najbliższym czasie przewidywana jest realizacja przedsięwzięcia pn. „Przebudowa zbiornika wodnego i zagospodarowanie terenu wokół zalewu w kierunku ochrony dziedzictwa naturalnego i poszerzenia oferty rekreacyjnej oraz prace remontowo-konserwatorskie Rotundy i Cmentarza Wojennego wraz z przyległym terenem w obrębie kompleksu zabytkowego miasta Zamościa wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO”. Szacowany koszt realizacji przedsięwzięcia to ok. 33,5 mln zł, przy czym zakłada się poza wkładem własnym m. Zamość pozyskanie środków finansowych ze źródeł zewnętrznych – Program Operacyjny „Infrastruktura i Środowisko 2014-2020”, Regionalny Program Operacyjny Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020. Środki własne na realizację przedsięwzięcia zabezpieczono zostaną w budżecie Miasta Zamość i wieloletniej prognozie finansowej. Ponadto po zakończeniu realizacji ww. projektu, w corocznym budżecie miasta zabezpieczono zostaną środki finansowe na bieżące utrzymanie trwałości projektu. W efekcie realizacji projektu mieszkańcom miasta i turystom udostępniona zostanie zmodernizowana infrastruktura w celu zwiększenia ruchu turystycznego w mieście i związanego z tym rozwoju gospodarczego oraz pobudzenia przedsiębiorczości. Zwiększona zostanie przestrzeń dziedzictwa naturalnego oraz zmodernizowana infrastruktura kultury o znaczeniu historycznym. Przestrzeń ta pełnić będzie funkcje w zakresie edukacji przyrodniczej i kulturalnej. W oparciu o powstałą bazę edukacyjną prowadzone będą zajęcia dydaktyczne dla dzieci i młodzieży szkolnej z regionu, a także dla grup turystycznych krajowych i zagranicznych. Zarządzanie powstałym zespołem przejmie na siebie Ośrodek Sportu i Rekreacji przy wsparciu instytucji kulturalnych i oświatowych miasta.

3.7.4. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612 z późn. zm.) oraz aktem wykonawczym – Obwieszczeniem Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 4 sierpnia 2015 r. w sprawie wykazu urzędowych nazw miejscowości i ich części (Dz. U. z 2015 r., poz. 1636), w obrębie jednostki osadniczej miasto Zamość (identyfikator TERYT: 0987510), strukturę osadniczą tworzą następujące jego części: Błonie, Janowice Duże, Janowice Małe, Kalinowice Rządowe, Karolówka, Majdan, Nowa Osada, Planty, Podgroble, Przedmieście Lubelskie, Reforma, Rotunda, Sitaniec Błonia, Stare Miasto, Zamczysko, Zamość. Pomimo to, miasto Zamość stanowi jednolitą jednostkę samorządu terytorialnego (pod względem administracyjnym oraz statystycznym), a więc informacje i dane wyliczeniowe zawarte w niniejszym rozdziale będą odnosić do obszaru całego miasta.

Na podstawie danych Narodowego Spisu Powszechnego 2011, oszacowano następującą strukturę wiekową powierzchni mieszkalnej w Zamościu: (1) budynki sprzed 1918 r. – 32 510 mkw. pow. użytkowej; (2) budynki z lat 1918-1944 – 64 254 mkw. pow. użytkowej; (3) budynki z lat 1945-1970 – 235 803 mkw. pow. użytkowej; (4) budynki z lat 1971-1978 – 253 784 mkw. pow. użytkowej; (5) budynki z lat 1979-1988 – pow. 423 069 mkw. pow. użytkowej; (6) budynki z lat 1989-2002 – 357 873 mkw. pow. użytkowej; (7) budynki z lat 2003-2007 – 103 942 mkw. pow. użytkowej; (8) budynki z lat 2008-2014 – 110 905 mkw. pow. użytkowej. Powierzchnia mieszkań oddawanych do użytkowania w Zamościu w latach 2005-2014 ulegała wahaniom. Wobec czego, ok. 6% zasobów mieszkaniowych stanowi zabudowa, która obecnie wymaga niezbędnego dostosowania do obecnie obowiązujących standardów mieszkaniowych, zaś ok. 31% budynków mieszkalnych (ze względu na zużycie techniczne) będzie w okresie perspektywy 30 lat wymagało działań modernizacyjnych. Relatywnie młode zasoby mieszkaniowe, spowodowane jest dużym ubytkiem zasobów mieszkaniowych będącym wynikiem ubytków wojennych.

W oparciu o dane publikowane przez BDL GUS, wskaźniki dotyczące zasobów mieszkaniowych prezentują się w następujący sposób:

Jednostka terytorialna	liczba mieszkań/1000 mieszkańców	liczba mieszkań/1000 małżeństw	przeciętna powierzchnia mieszkania	powierzchnia użytkowa oddanych mieszkań/1000 mieszkańców
m. Zamość	3,84	782	99,8	238,36
woj. Lubelskie	2,91	579	105,4	306,83
POLSKA	3,45	700	68,9	383,45

Tab. 12 wskaźniki zasobów mieszkaniowych w Zamościu (2015 r.)
Źródło: opracowanie na podstawie danych GUS.

W celu określenia zapotrzebowania na nową zabudowę w rozbiciu na poszczególne funkcje, szacuje się, że zasoby mieszkaniowe na terenie miasta Zamość na koniec 2015 roku stanowiły 6 552 budynków mieszkalnych o powierzchni 1 743 297 m², gdzie znajduje się ok. 24 397 mieszkań, których łączna powierzchnia użytkowa wynosi 1 597 384 m². Ponadto w granicach administracyjnych m. Zamość znajduje się ok. 1020 budynków usługowych oraz 840 budynków przemysłowo-magazynowych o łącznej powierzchni 825 911 m², przeznaczonych pod działalność gospodarczą. Ponadto ww. wskaźniki ilościowe zasobów mieszkaniowych m. Zamość dorównują do poziomu ogólnokrajowego, jednakże pod względem jakościowym (odnośnie powierzchni mieszkalnych) wskazane jest zwiększenie powierzchni użytkowej mieszkań. W okresie lat 2005-2015 na terenie miasta Zamość średniorocznie oddawano do użytku 226 mieszkań i 15 200 m² powierzchni użytkowej. Poniżej zawarto zestawienie zmian zachodzących w zasobach mieszkaniowych m. Zamość.

Rok	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa w mkw.
2005	22 133	1 415 248
2006	22 270	1 457 153
2007	22 238	1 470 851
2008	22 594	1 488 438
2009	22 899	1 508 537
2010	23 027	1 525 505
2011	23 319	1 546 013
2012	23 397	1 555 946
2013	23 649	1 573 125
2014	23 751	1 581 941
2015	24 394	1 597 384

Tab. 13 Zasoby mieszkaniowe w Zamościu (lata 2005÷2015)
Źródło: opracowanie na podstawie danych GUS.

Analiza wskaźników mieszkaniowych m. Zamość w odniesieniu do innych krajów wskazuje, że stopień nasycenia mieszkaniami (wskaźnik obrazujący ilościowo ujęcie standardu mieszkaniowego) jest ok. 2-krotnie niższy niż w krajach Unii Europejskiej o wysokim poziomie budownictwa mieszkaniowego (np. RFN). Ponadto wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania w Zamościu 26,9 m²/os. (2015 r.) jest ponad 1,5-krotnie niższy niż w Niemczech (42,9 m²/os. — 2011 r.).

W nawiązaniu do powyższych wskaźników mieszkaniowych i demograficznych (wg wariantu optymistycznego), przewiduje się zapotrzebowanie powierzchni użytkowej mieszkań ok. 17 400 m²/rocznie, a wraz z nim powierzchni użytkowej obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (usługowej, produkcyjno-magazynowej) — na poziomie 21 000 m²/rocznie. W nawiązaniu do przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy sformułowano **maksymalnie w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę [M] w perspektywę najbliższych 30 lat** (przy uwzględnieniu możliwości zwiększenia o 30% zapotrzebowania na nową zabudowę ze względu na niepewność procesów rozwojowych), które wynosi **M = 1 497 600 m² powierzchni użytkowej zabudowy**, z czego na: (a) funkcję mieszkaniową (wielorodzinną, jednorodziną) — **M_[MW, MN] = 678 600 m² powierzchni użytkowej**, (b) funkcję działalności gospodarczej (usługowej, produkcyjno-magazynowej) — **M_[U, P] = 630 000 m² powierzchni użytkowej**. Szacuje się, że w tym celu należy przewidzieć pod tereny zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej, jednorodzinnej) ok. 650 000 m² gruntów, zaś pod tereny związane z działalnością gospodarczą (usługowe, produkcyjne, składowe

magazynowe) ok. 420 000 m² gruntów.

Mając na uwadze, wysoki stopień zwartości struktury osadniczej miasta wyposażonej w infrastrukturę techniczną oraz pokrycie niemalże w całości obszaru miasta Zamość miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (za wyjątkiem terenów zamkniętych), uznaje się za zasadne, iż szacowanie chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jest równoznaczne z określeniem chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Wobec czego, obszary o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dla których miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określają przeznaczenie pod zabudowę zajmuje łącznie powierzchnię 11 448 333 m², z czego: (a) tereny zabudowy wielorodzinnej — 1 530 531 m², (a) tereny zabudowy jednorodzinnej — 4 749 310 m², (c) tereny zabudowy usługowej — 5 168 492 m², (d) tereny obiektów produkcyjno-magazynowych — 736 727 m². Szacuje się, że **chłonność ww. obszarów wyrażających możliwość lokalizowania nowej zabudowy [C]**, przy zastosowaniu optymalnych dla tej wielkości miasta wskaźników intensywności zabudowy (w nawiązaniu do projektu krajowych przepisów urbanistycznych) oraz potencjalnego udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej zabudowy, kształtuje się na poziomie **C = 3 733 594 m² pow. użytkowej zabudowy**, z czego dla poszczególnych funkcji przedstawia się w następujący sposób:

- 1) zabudowa wielorodzinna (rezerwa) — $C_{[MM]} = 439\,278\text{m}^2 \times 1,2 \times 0,8 = 421\,706\text{m}^2$ pow. użytkowej,
- 2) zabudowa jednorodzinna (rezerwa) — $C_{[MN]} = 3\,544\,061\text{m}^2 \times 0,6 \times 0,7 = 1\,488\,505\text{m}^2$ pow. użytkowej,
- 3) zabudowa usługowa (rezerwa) — $C_{[U]} = 1\,556\,098\text{m}^2 \times 1,0 \times 0,8 = 1\,244\,878\text{m}^2$ pow. użytkowej
- 4) zabudowa produkcyjno-magazynowa (rezerwa) — $C_{[P]} = 857\,044\text{m}^2 \times 0,9 \times 0,75 = 578\,505\text{m}^2$ pow. użytkowej.

— **Porównanie maksymalnego w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę [M] z sumą chłonności obszarów wyrażających możliwość lokalizowania nowej zabudowy [C]**, wykazało, że na terenie miasta Zamość rezerwy pod zabudowę są około 2,5-krotnie większe w stosunku do przewidywanych potrzeb rozwojowych. Wobec czego, nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami: (1) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej; (2) przeznaczonej w planach miejscowych pod zabudowę; (3) inwestycji miejskich wynikających z konieczności realizacji zadań własnych (zlokalizowanych poza obszarami w pkt. 1 i 2).

Szacuje się, że potrzeby wszystkich inwestycji miejskich wynikających z konieczności realizacji zadań własnych inwestycji będą dostosowywane do potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, związanych przede wszystkim z lokalizacją obiektów turystycznych i sportowo-rekreacyjnych w rejonie zalewu miejskiego oraz lasu komunalnego.

ANALIZA DEMOGRAFICZNA

Miasto Zamość zamieszkuje 64 354 osób (stan na 31.12.2017 r.), z czego 52,9 % stanowią kobiety, a 47,1% mężczyźni. Gęstość zaludnienia w 2017 r. wynosiła 2 121 os/km². Analizując dane demograficzne, można wskazać, iż liczba mieszkańców miasta rosła aż do roku 1998, a w kolejnych latach następowały naprzemienne okresy spadku i wzrostu. Natomiast od 2009 r. następuje systematyczny spadek liczby ludności zamieszkującej miasto. Czynniki, które mają decydujący wpływ na zmiany liczby mieszkańców są: przyrost naturalny oraz ruchy migracyjne ludności.

Wskaźnik przyrostu naturalnego na 1000 mieszkańców w 2017 roku był ujemny i wynosił -0,36, jednak jego wartość była wyższa niż średnia dla całego województwa lubelskiego -1,19. W tym samym roku na terenie miasta urodziło się 528 dzieci (o 23 mniej niż w 2016 r.). Stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów w 2017 r. wynosił 0,96 i był wyższy od współczynnika dynamiki demograficznej dla województwa lubelskiego (0,89) i nieznacznie mniejszy od współczynnika dla całego kraju (1,00).

Saldo migracji wewnętrznych w 2017 r. było ujemne i wynosiło -288 osób. Odnotowano wtedy 594 zameldowań i 882 wymeldowań w ruchu wewnętrznym. W ostatnich latach współczynnik ten utrzymywał się na dość stałym poziomie, w 2016 roku odnotowano niewielki wzrost jego wartości. Ponadto w 2017 r. zarejestrowano 10 zameldowań z zagranicy.

Wykonując symulację potencjalnej liczby mieszkańców Zamościa do 2049 r. wykorzystano funkcję liniową oraz wielomianową, otrzymane w wyniku wyznaczenia linii trendu zmiany liczby mieszkańców w okresie od 1995 roku do 2017 roku i prognozy dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050 sporządzonej przez Główny Urząd Statystyczny w roku 2014. Na podstawie średniej wyników funkcji liniowej $y = -131,8x + 67911$, funkcji wielomianowej $y = -7,616x^2 + 50,91x + 67149$ i szacunkowej liczby ludności na podstawie prognozy GUS wyznaczono prognozowaną liczbę mieszkańców miasta w okresie do 2049 roku. W roku 2020 liczba ludności wyniesie 63 360 osób, w 2030 r. – 59 844 osób, a 2040 r. – 55 390 osób.

Zgodnie z otrzymaną prognozą, w 2049 (perspektywa 30 lat) liczba mieszkańców Zamościa wyniesie około 50 761 osób i zmniejszy się w stosunku do roku 2017 roku o 21,1% (o 13 593 osoby).

ANALIZA FINANSOWA

Suma wydatków z budżetu miasta wyniosła w 2017 roku 380,4 mln zł, co daje ok. 5,9 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Największą część budżetu miasta – 38,2% została przeznaczona na dział 801 – oświata i wychowanie. Ponadto znaczna część wydatków z budżetu przeznaczona została na: dział 600 – transport i łączność (7,4%), dział 852 – pomoc społeczna (5,4%) dział 900 – gospodarka komunalna i ochrona środowiska (5,3%) oraz na dział 750 – administracja publiczna (4,9%). Wydatki inwestycyjne stanowiły ok. 25,5 mln złotych, czyli 6,7% wydatków ogółem.

Suma dochodów do budżetu miasta Zamość wyniosła w 2017 roku 381,7 mln złotych, co daje 5,9 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost dochodów o 4,4% w porównaniu do roku 2016. Największą część dochodów wygenerował dział 758 – różne rozliczenia – ok. 35,5%. Dużą część wpływów pochodzi także z działu 756 – dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek (27,9%), 855 – rodzina (15,2%), oraz działu 700 – gospodarka mieszkaniowa (5,4%).

W 2017 roku w budżecie miasta Zamość wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły ok. 951,54 zł na mieszkańca, natomiast dochód z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych wynosił ok. 60,49 zł na mieszkańca.

Według Wieloletniej prognozy finansowej na lata 2019 – 2035 (uchwała Rady Miasta Zamość Nr III/19/2018 z późn. zm.) przewiduje się stały wzrost zarówno dochodów jak i wydatków z budżetu miasta, w tym również wydatków inwestycyjnych. Według prognozy w 2019 r. na inwestycje nowe i kontynuowane zostanie przeznaczonych 138,3 mln zł, co stanowi 26,3% planowanych wydatków ogółem.

ANALIZA SPOŁECZNO -GOSPODARCZA

Wykształcenie wyższe posiada ok. 24,1% mieszkańców miasta, policealne – ok. 4,0%, średnie ogólnokształcące – ok. 14,8%, średnie zawodowe – ok. 21,8%, zasadnicze zawodowe – ok. 16,2% zaś gimnazjalne – ok. 5,0% (według danych z Narodowego Spisu Powszechnego z 2011r.). Wykształceniem podstawowym legitymuje się 12,5% mieszkańców miasta, natomiast 1,0% zakończyło edukację przed ukończeniem szkoły podstawowej. W wieku potencjalnej nauki (od 3 do 24 lat) jest 13 650 mieszkańców Zamościa (dane GUS stan na 31.12.2017r.), w tym:

- 1) 16,82% w wieku przedszkolnym (3 – 6 lat),
- 2) 30,58% na poziomie edukacji podstawowej (7 – 13 lat),
- 3) 8,21% na poziomie gimnazjalnym (14 – 15 lat),
- 4) 15,87 na poziomie ponadgimnazjalnym (16 – 18 lat),
- 5) 29,30% w przedziale wiekowym odpowiadającym edukacji w szkołach wyższych (19 – 24 lat).

Według danych z Głównego Urzędu Statystycznego (stan na 31.12.2017 r.) stopa bezrobocia w mieście Zamość wynosiła 10,8% (11,5% u kobiet i 10,1% u mężczyzn) i jest wyższa niż wartość stopy bezrobocia w województwie lubelskim i w całej Polsce. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto wynosi 3 954, 10 zł, co stanowi 87,30% przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto w Polsce. Duża liczba pracujących przyjeżdża do miasta spoza jego granic. Saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi +2 766 osób (według danych z 2017 r. do pracy, do innych miast dojeżdżało 1 590 osób, natomiast 4 356 pracowników przyjeżdżało spoza terenu miasta Zamość).

Na terenie Zamościa w 2018 r. było zarejestrowanych 7 598 podmiotów gospodarki narodowej (o 156 mniej niż w roku poprzednim). Przeważają podmioty zarejestrowane w sektorze prywatnym, które stanowią 97,39% wszystkich podmiotów gospodarki narodowej. Wśród nich największy udział mają osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (5 766), spółki handlowe (429) oraz stowarzyszenia i organizacje społeczne (224). W sektorze publicznym w 2017 r. były zarejestrowane 172 podmioty.

W Zamościu dominują mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające do 9 pracowników. Według danych z Głównego Urzędu Statystycznego stanowią one 95,88% wszystkich zarejestrowanych podmiotów. Na terenie miasta występuje 5 podmiotów zatrudniających ponad 250 pracowników.

Najwięcej podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie miasta Zamość należy do działów:

- 1) Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle – 2 272 podmioty,
- 2) Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna – 699 podmiotów
- 3) Budownictwo – 678 podmiotów,
- 4) Opieka zdrowotna i pomoc społeczna – 639 podmiotów,
- 5) Transport i gospodarka magazynowa – 509 podmiotów,
- 6) Przetwórstwo przemysłowe – 443 podmiotów.

W 2018r. zarejestrowano 511 nowych podmiotów wg grup sekcji PKD 2007. Wśród nich 77,7% stanowiły podmioty prowadzące pozostałą działalność, a 213% podmioty prowadzące działalność w zakresie przemysłu i budownictwa. W 2018 r. wyrejestrowano z kolei 641 podmiotów (o 163 więcej niż w roku poprzednim). Najwięcej z nich należy do grupy prowadzącej pozostałą działalność gospodarczą – 511 i grupy przemysł i budownictwo – 125.

W latach 2011-2017 liczba podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 10 tys. mieszkańców utrzymywała się nad dość stałym poziomie. W roku 2017 wskaźnik ten wyniósł 1 205 i jest to wartość wyższa niż wskaźnik dla całego województwa lubelskiego. W gminie Zamość obserwowany jest natomiast stały wzrost wskaźnika przedsiębiorczości, czyli liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w przeliczeniu na 100 osób w wieku produkcyjnym. W 2017 r. wyniósł on 14,3. Stale rośnie także liczba fundacji, stowarzyszeń i organizacji społecznych na 10 tys. mieszkańców.

ANALIZA ŚRODOWISKOWA

Miasto Zamość, zgodnie z podziałem na regiony fizyczno-geograficzne Polski, znajduje się w obrębie mezoregionu Padół Zamojski, wchodzącego w skład makroregionu Wyżyna Lubelska. Na terenie miasta, do głównych elementów morfologicznych należy zaliczyć powierzchnie zrównań wierzchowinowych, porożcinanych dolinami rzecznyymi. Wysokość terenu w obrębie miasta waha się od ok. 204 m n.p.m. (w dolinach rzecznych Łabuńki i Czarnego Potoku) do ok. 236 m n.p.m. na terenach wyniesień we wschodniej części miasta (os. Słoneczny Stok). Rzeźba terenu nie jest zbyt różnicowana.

Na terenie miasta Zamość znajdują się następujące formy ochrony przyrody:

- **Obszar Natura 2000 (SOO) "Dolina Łabuńki i Topornicy" (PLH060087)** – występują tu liczne rzadkie i chronione gatunki: stanowisko lipiennik loesela i sasanka otwarta typowa, 4 gatunki motyli zagrożonych wg IUCN lub zamieszczonych w Konwencji Berneńskiej. Przedmiotem ochrony obszaru są niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, bezkręgowce i rośliny wymienione w Załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG: modraszek telejus, czerwończyk nieparek, modraszek nausitous oraz typy siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG.
- **Obszar Natura 2000 (OSO) "Dolina Górnej Łabuńki" (PLB060013)** – w ostoi stwierdzono występowanie co najmniej 24 lęgowych gatunków ptaków wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej. Liczebności 3 gatunków (derkacza, dubelta i dzięcioła białoszyjego) mieszczą się w kryteriach wyznaczania ostoi ptaków wprowadzonych przez BirdLife International. Ponadto 13 spośród stwierdzonych tu gatunków zostało zamieszczonych na liście zagrożonych ptaków w Polskiej Czerwonej Księdze Zwierząt. Przedmiotem ochrony są gatunki ptaków wymienione w Załączniku I Dyrektywy Rady 79/409/EWG.
- **Drzewa wpisane do rejestru pomników przyrody:**
 - 1) 6 drzew: lipa drobnolistna, buk zwyczajny (2 szt.), jesion wyniosły (2 szt.), modrzew europejski – Dz. U. Wojewódzkiej Rady Narodowej w Zamościu Nr 4. Poz. 18 z 1981 r.;
 - 2) 49 drzew: lipa drobnolistna (87 szt.), klon pospolity (2 szt.), – Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 103, poz. 2327 z dnia 01.09.2009 r., zm. W Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 33, poz. 743 z dnia 19.03.2010 r., uchwała Nr XII/162/2019 Rady Miasta Zamość z dnia 26 sierpnia 2019 r. w sprawie zniesienia form ochrony przyrody znajdujących się w graniach administracyjnych Miasta Zamość (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2019 r. poz. 5029);
 - 3) miłorząb dwuklapowy– Dz. U. Woj. Rady Narodowej w Zamościu Nr 1 poz.4 z 1984r.;
 - 4) dąb szypułkowy– Dz. U. Wojewódzkiej Rady Narodowej w Zamościu Nr 1 poz.4 z 1984r.;
 - 5) wiąz szypułkowy– Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 103, poz. 2327 z dnia 01.09.2009 r., zm. W Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 33, poz. 743 z dnia 19.03.2010 r.;
 - 6) 2 drzewa: korkowiec amurski– Dz. U. Woj. Zamojskiego Nr 6. Poz. 37 z 15.04.1987 r.;
 - 7) 5 drzew: szpaler orzecha szarego– Dz. U. Woj. Zamojskiego Nr 6. Poz. 37 z 15.04.1987r.;
 - 8) 2 drzewa: jesion wyniosły Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 103, poz. 2327 z dnia 01.09.2009 r., zm. W Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 33, poz. 743 z dnia 19.03.2010 r.

Ponadto ochronie na podstawie art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody podlega znajdujący się na terenie miasta Ogród Zoologiczny im. Stefana Milera w Zamościu, który zajmuje powierzchnię ok 13,8 ha.

Na kształtowanie struktury funkcjonalno -przestrzennej miasta mają także wpływ:

 - 1) GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość), wpływający na ograniczenie możliwości realizacji przedsięwzięć ryzykownych dla jakości wód podziemnych,
 - 2) doliny rzeczne Łabuńki, Topornicy i Czarnego Potoku – obszary nieprzydatne do kształtowania struktur osadniczych, związane z roślinnością przyrzeczną, stanowiące korytarze biologiczne,
 - 3) rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna, dająca możliwość rozwoju strefy żywicielskiej miasta i gospodarki leśnej, mające wpływ na dostosowanie zagospodarowania do zmian klimatu.

Tereny czynne przyrodniczo stanowią ok. 60 % powierzchni Zamościa. Odgrywają one istotną rolę w strukturze przestrzennej miasta, stanowią jego cenne zasoby, które należy racjonalnie wykorzystywać kreując rozwój przestrzenny miasta. W Zamościu występują gleby chronione klas II, III i IV obejmujące tereny użytkowane obecnie rolniczo, jako grunty orne, łąki, ogrody działkowe, ogrodnictwa i sadownictwa. Zieleń miejska zajmuje ponad 70 ha, przy czym park miejski zajmuje 11,5 ha.

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018, poz. 1945 z późn. zm.), sporządzając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę „szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej (...) wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy”.

Ze względu na to że miasto Zamość tworzy zwarta strukturę osadniczą i jest niemal w całości pokryte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (oprócz terenów zamkniętych), odstąpiono od wyznaczania na terenie miasta obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Uznano, iż określenie chłonności dla tych obszarów będzie pokrywać się z chłonnością obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Obliczono powierzchnię terenów niezabudowanych, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę: mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniową wielorodziną, usługową i produkcyjno -magazynową, a następnie oszacowano ich chłonności wykorzystując średnią wartość rzeczywistego WIZ przy uwzględnieniu wartości współczynnika intensywności zabudowy określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Ostateczna chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę w Zamościu wynosi zatem:

- 1) ok. 687 434 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej,
- 2) ok. 1 618 827 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji usługowej i produkcyjno – magazynowej.

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

Dla prognozowanej liczby mieszkańców Zamościa do 2049 r. zgodnie z obowiązującymi przepisami obliczono maksymalne w skali całego miasta zapotrzebowanie na zabudowę o funkcji mieszkaniowej oraz usługowej i produkcyjno - magazynowej. Zgodnie ze sporządzoną prognozą demograficzną liczba mieszkańców Zamościa w 2049 r. wyniesie ok. 50 761 osób.

W przypadku funkcji mieszkaniowej nie wprowadzano podziału na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną. Według danych GUS w 2017 r. przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w mieście wynosiła 25,1 m². W stosunku do 2011 r. nastąpił przyrost o 1,6 m², zatem w roku 2049 proporcjonalnie można spodziewać się wielkości ok. 31,3 m² przypadającej na 1 mieszkańca. Jest to wartość niska w porównaniu z wieloma krajami Europy Zachodniej w których przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę wynosi ok. 53 m². Mając na uwadze powyższe należy uznać, że dotychczasowy wskaźnik jest zdecydowanie za niski. Należy dążyć do systematycznej poprawy warunków życia mieszkańców gminy, poprzez umożliwienie zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkań do standardów unijnych, tj. do wielkości 50,0 m² na jednego mieszkańca.

Dla oszacowania zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej i produkcyjno – magazynowej przeanalizowany został udział istniejącej powierzchni użytkowej zabudowy o tej funkcji w powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej. W chwili obecnej stosunek ten w przypadku zabudowy usługowej wynosi ok. 47%.

W związku z korzystną lokalizacją, dużym potencjałem dla rozwoju usług turystyki oraz istniejącymi terenami inwestycyjnymi w ramach Specjalnej Strefy Ekonomicznej „EURO-PARK” Mielec, prognozuje się, że w perspektywie 30-letniej obecny stosunek powierzchni zabudowy o funkcjach usługowych i produkcyjno-usługowych do zabudowy mieszkaniowej będzie niewystarczający. W związku z tym, biorąc pod uwagę wskaźniki urbanistyczne z literatury przedmiotu, przyjęto, że stosunek powierzchni zabudowy usługowej i produkcyjno magazynowej do mieszkaniowej w perspektywie 30-letniej wzrośnie do poziomu 60%.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt. 4 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018, poz. 1945 z późn. zm.) tylko w przypadku, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych (poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej), przewiduje się rozwój nowej zabudowy poza tymi obszarami.

W przypadku Zamościa zapotrzebowanie na nową zabudowę przekroczyło chłonność luk w zabudowie na terenach przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej. Analiza wykazała zapotrzebowanie na 868 731 m² powierzchni użytkowej zabudowy z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe.

Prognozowana liczba mieszkańców w 2049 r.	funkcja zabudowy	wskaźnik zapotrzebowana na nową zabudowę	prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, zwiększone o 30% zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [m ²]	chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze przestrzennej oraz położonych poza tymi obszarami, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę [m ²]	powierzchnia użytkowa zabudowy istniejącej [m ²]	maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²] (E - F - G)
A	B	C	D	E	F	G	H
50 761	mieszkaniowa (w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej)	50 m ² /1 mieszkańca	2538050	3 299 465	687 437	1 743 297	+ 868 731
	usługowa i produkcyjno – magazynowa	60% prognozowanego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową	1 522 830	1 979 679	1 618 827	825 911	- 465 059

Tab. 13a. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy
Źródło: opracowanie własne.

MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ MIASTO BUDOWY SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH MIASTA

Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców. Gmina realizuje zadania publiczne, do których należy m.in. infrastruktura techniczna oraz społeczna. Zadania inwestycyjne powinny być finansowane zgodnie z zasadami planowania i dysponowania środkami publicznymi oraz ustawą o finansach publicznych. Źródłami finansowania mogą być: dochody własne, subwencje, dotacje celowe, dotacje celowe z funduszy celowych, kredyty i pożyczki, obligacje komunalne oraz środki ze źródeł pozabudżetowych na zadania własne.

„Program gospodarczy budowy i przebudowy ulic na terenie miasta Zamość w latach 2019 – 2023”, przyjęty uchwałą nr XLI/524/2018 Rady Miasta Zamość z dnia 28 maja 2019 r. przewiduje, że w latach 2019 – 2023 ze środków własnych miasta na realizację zadań w zakresie infrastruktury komunikacyjnej zostanie przeznaczona kwota 53,2 mln zł. W programie założono realizację budowy i przebudowy 12,3 km dróg.

Według zatwierdzonego przez Radę Miasta w Zamościu „Wieloletniego planu rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych będących w posiadaniu Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Zamościu na lata 2019 – 2022” (uchwała Nr V/82/2019 Rady Miasta Zamość z dnia 25 lutego 2019 r.) na inwestycje wodociągowo – kanalizacyjne a latach 2019 – 2022 przewiduje się przeznaczyć 56,0 mln zł. Źródłami finansowania będą środki własne Spółki pochodzące z odpisów amortyzacyjnych w wysokości 19,4 mln zł oraz środki obce – pożyczka z NFOŚiGW przeznaczone na sfinansowanie przedsięwzięcia „Modernizacja gospodarko wodno – ściekowej w aglomeracji Zamość” w wysokości 34,3 mln zł.

W przypadku pozostałych rodzajów infrastruktury technicznej, rozbudowa i modernizacja sieci elektroenergetycznej, ciepłowniczej i gazowej, odbywać się będzie w oparciu o sporządzone programy rozwojowe.
Infrastruktura społeczna

Jednym z najważniejszych zadań własnych miasta w zakresie infrastruktury społecznej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Miasto, zapewnia lokale socjalne, zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, a zadania te wykonuje wykorzystując m.in. mieszkaniowy zasób gminy.

Według „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zamość na lata 2019-2023” (uchwała Nr VII/88/2019 Rady Miasta Zamość z dnia 25 marca 2019r.) zakłada się, że na remont mieszkań komunalnych i socjalnych znajdujących się w zasobie mieszkaniowym (m.in. wymiana instalacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remonty klatek schodowych oraz remonty elewacji), w latach 2019 -2023, ze środków budżetu miasta zostanie przeznaczony ok. 9,8 mln zł.

W latach 2019-2023 planuje się budowę 40-50 lokali komunalnych wraz z infrastrukturą we współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego zarządzającym funduszami celowymi wspierającymi m.in. budownictwo społeczne. Wysokość wydatków inwestycyjnych na ww. zadanie będzie znana po opracowaniu dokumentacji projektowej. Ponadto Rada Miasta Zamość uchwałą z dnia 28 sierpnia 2017 r. wyraziła wolę przystąpienia do Programu Mieszkanie Plus. Podpisano warunkową umowę inwestycyjną i opracowano projekt budowlany zakładający realizację sześciu budynków po 16 mieszkań każdy. Wniesiono wkład niepieniężny w postaci prawa własności gruntu oraz powołano spółkę celową do realizacji zadania.

Wśród pozostałych wieloletnich przedsięwzięć w zakresie infrastruktury społecznej, planowanych do realizacji w ramach budżetu Miasta Zamość w latach 2019 – 2022 znajdują się m.in.: modernizacja obiektów Ośrodka Sportu i Rekreacji w Zamościu (koszt 14,1 mln zł), przebudowa i remont obiektów infrastruktury usług społecznych w mieście Zamość (koszt 1,5 mln zł), rozbudowa Sali widowiskowej Zamojskiego Domu Kultury wraz z elementami zagospodarowania terenu (koszt 9,3 mln zł), termomodernizacja oświatowych obiektów użyteczności publicznej (koszt 34,5 mln zł) oraz zwiększenie dostępności zalewu miejskiego w Zamościu jako miejsca aktywnej rekreacji w sąsiedztwie zamojskiego zespołu staromiejskiego (koszt 8,0 mln zł).

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt. 5 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się „możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy”. Ponadto zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt. 6 ww. ustawy „w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt. 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt. 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej”.

Na podstawie planowanych nakładów na przedsięwzięcia inwestycyjne, uwzględniając wysokość dochodów i wydatków budżetowych przewidzianych na lata 2018-2035 w Wieloletniej prognozie finansowej miasta Zamość szacuje się, iż przy utrzymaniu obecnego poziomu wydatków na inwestycje, miasto będzie w stanie (w perspektywie 30-letniej) sfinansować przedsięwzięcia z zakresu budowy sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz niezbędnej infrastruktury społecznej.

Dla obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ... obowiązują uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta zawarte w niniejszym rozdziale 3.7, w tym ze zmianami wprowadzonymi niniejszą zmianą Studium. Ponadto, biorąc pod uwagę informacje zawarte w dokumencie "Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta Zamość", wykonanym na potrzeby IV zmiany Studium, tj. chłonnością luk w zabudowie na terenach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zapotrzebowaniem na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę, przeprowadzonymi analizami (demograficzną, społeczną i ekonomiczną oraz analizą możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej), uznano za zasadne wyznaczenie w przedmiotowej zmianie Studium nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (wielorodzinną i jednorodziną).

UZASADNIENIE

Zgodnie z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową (wielorodzinną i jednorodziną) wykazaną w niniejszym rozdziale, dla prognozowanej liczby mieszkańców Zamościa do roku 2049 wynosi ono 868 731 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkalnej. Zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej przyjęte IV zmianą Studium, polegające na wprowadzeniu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o łącznej powierzchni użytkowej ok. 263 088 m², pomniejszyły docelowe zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, które po zmianach wynosi 605 643 m² powierzchni użytkowej.

Obszar objęty niniejszą zmianą Studium obejmuje powierzchnię ok. 7,3 ha, która dotychczas bilansowana była jako tereny zabudowy usługowej (dokładnie usługi nauki – Un). V zmiana Studium polega na zmianie ww. terenów usługowych na tereny o dominującej roli mieszkalnictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego oraz usług (MW+MN+U).

Do obliczenia chłonności obszaru objętego V zmianą Studium wykorzystano założenia i metodologię przyjętą w opracowaniu pn. "Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta Zamość" sporządzoną na potrzeby IV zmiany Studium we wrześniu 2019 r. przez Pracownię Projektowania Urbanistycznego (ul. Narutowicza 2/6A, 37-450 Stalowa Wola). Ponadto, w obliczeniach przyjęto, że przedmiotowy teren może w całości zostać wykorzystany wyłącznie pod funkcję mieszkalną wielorodzinną, co pozwoli jednoznacznie ocenić czy zmiana studium nie przekroczy dostępnego jeszcze zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w Zamościu.

Wobec powyższego chłonność obszaru objętego V zmianą Studium obliczono wg poniższego wzoru:

$$CH = PT * WIZ * SW * WPU$$

gdzie:

- **CH** – chłonność obszaru objętego V zmianą Studium [m²],
- **PT** – powierzchnia obszaru objętego V zmianą Studium w [m²],
- **WIZ** – średnia wartość rzeczywistego współczynnika intensywności zabudowy określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy wielorodzinnej, tj. 1,2,
- **SW** – prognozowany stopień wykorzystania przyjętej intensywności zagospodarowania terenu, tj. 0,9,
- **WPU** – współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej, tj. 0,7.

Ostatecznie V zmiana Studium przyczyni się do zwiększenia maksymalnej dopuszczanej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej łącznie o ok. 55 188 m² i nie przekracza wskazanego w niniejszym uzasadnieniu zapotrzebowania na zabudowę o tej funkcji (pomniejszonego o powierzchnię wynikającą z IV zmiany Studium), a co za tym idzie, zakres projektowanych zmian nie wymagał sporządzenia nowego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZDZIAŁ 3.8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Analizując strukturę własnościową gruntów miasta Zamość, należy stwierdzić, że udział procentowy poszczególnych właścicieli gruntów jest następujący: (1) Skarbu Państwa – 9,1%; (2) Skarbu Państwa, przekazanych w użytkowanie wieczyste – 5,1%; (3) Miasta Zamość – 23,6%; (4) Miasta Zamość, przekazanych w użytkowanie wieczyste – 8,0%; (5) Samorządowych osób prawnych – 0,4%; (6) Osób fizycznych – 48,1%; (7) Spółdzielni – 1,5%; (8) Kościołów i związków wyznaniowych – 0,5%; (9) Powiatu – 0,1%; (10) Województwa – 0,6%; (11) Inne – 3,0%.

Zdecydowanie największą powierzchnię zajmują grunty będące własnością osób fizycznych (prawie 1/2 pow. miasta), z czego: ok. 67% stanowią użytki rolne (w tym zabudowa zagrodowa), zaś 33% - grunty zabudowane i zurbanizowane. Odwrotne proporcje są w przypadku gruntów komunalnych, stanowiących łącznie ok. 1/4 powierzchni miasta. Prawie 50% nieruchomości miejskich stanowią grunty zabudowane i zurbanizowane, zaś 38% - grunty rolne. W odniesieniu do własności Skarbu Państwa (prawie 1/10 pow. miasta), to około 85% stanowią grunty zabudowane i zurbanizowane. Na potrzeby określenia uwarunkowań wynikających ze stanu prawnego gruntów, zawarto poniżej strukturę własności gruntów:

Wyszczególnienie właściciela gruntów	Rodzaj użytku (powierzchnia w ha)					SUMA:
	Grunty rolne	Grunty leśne i zadrzewienia	Grunty zabudowane i zurbanizowane	Grunty pod wodami	Nieuzytki i inne	
Skarbu Państwa	19	-	234	24	-	277
Skarbu Państwa, przekazane w użytkowanie wieczyste	4	-	151	-	-	155
Miasta Zamość	272	55	363	19	9	718
Miasta Zamość, przekazane w użytkowanie wieczyste	114	-	130	-	-	244
Samorządowych osób prawnych	1	-	12	-	-	13
Osób fizycznych	979	2	477	-	2	1460
Spółdzielni	-	-	43	-	-	43
Kościołów i związków wyznaniowych	1	-	15	-	-	16
Powiatu	-	-	1	-	-	1
Województwa	-	-	19	-	-	19
Inne	29	-	59	-	-	88
SUMA:	1419	57	1504	43	11	3034

Tab. 14 Struktura własności gruntów m. Zamość (stan na 2015 r.).
Źródło: opracowanie na podstawie danych statystycznych U.M. Zamość.

Dla obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ... obowiązują uwarunkowania w zakresie stanu prawnego gruntów zawarte w niniejszym rozdziale 3.8, przy czym wszystkie nieruchomości objęte niniejszą zmianą studium stanowią własność osób fizycznych.

ROZDZIAŁ 3.9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

W granicach administracyjnych miasta Zamość występują następujące obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych:

1. obszary gruntów leśnych – ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach;
2. obszary udokumentowanych wód podziemnych, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszar ochronny zbiornika wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze;
3. ustanowione formy ochrony przyrody, ogród zoologiczny wraz z gatunkami roślin, zwierząt i grzybów zagrożonych wyginięciem w środowisku przyrodniczym (ochrona ex situ) – ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
4. obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz zabytki archeologiczne – ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Dla obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ... obowiązują uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych zawarte w niniejszym rozdziale 3.9, przy czym:

- 1) we wschodniej części opracowania (wzdłuż drogi) zlokalizowany jest wieloobiektowy pomnik przyrody (podtyp: grupa drzew) obejmujący 9 drzew (7 szt. gatunku lipa drobnolistna i 2 szt. gatunku klon pospolity), w obrębie którego obowiązują zasady wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu prawa ochrony przyrody;

- 2) cały obszar objęty V zmianą Studium położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Zamość, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu prawa lotniczego;
- 3) cały obszar objęty V zmianą Studium położony jest w zasięgu występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość), w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

Ponadto, nie ujawniono tu występowania udokumentowanych złóż kopalin, obszarów i terenów górniczych oraz ujęć wód podziemnych.

Warto w tym miejscu wspomnieć, iż obszar V zmiany Studium graniczy od południa z drogą krajową nr 74, dla której udostępnione przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad mapy emisji i imisji hałasu (dla wskaźnika LDWN) wskazują, że część obszaru zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej powinna zostać poddana szczegółowym analizom możliwości zastosowania środków ograniczających emisję hałasu z dróg oraz imisję hałasu na tereny i obiekty chronione akustycznie. Co więcej, zgodnie z zapisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.), zabudowa przeznaczona na pobyt ludzi powinna być sytuowana poza zasięgiem uciążliwości (§11 oraz §325). Na terenach, które przylegają do drogi krajowej nr 74, powinny zostać wyznaczone odrębne linie zabudowy dla nowych obiektów budowlanych. Usytuowanie tych linii należy wyznaczać w oparciu o posiadane lub prognozowane dane dotyczące zasięgu uciążliwości pochodzących od ruchu drogowego (m. in. hałas, drgania, zanieczyszczenia powietrza).

ROZDZIAŁ 3.10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Na omawianym terenie nie zarejestrowano występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, w tym obszarów osuwisk lub zagrożonych zjawiskami osuwiskowymi.

W granicach obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ..., nie ujawniono występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, w tym obszarów osuwisk lub obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

ROZDZIAŁ 3.11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

Zgodnie z informacjami zawartymi w Centralnej Bazie Danych Geologicznych Państwowego Instytutu Geologicznego (www.pgi.gov.pl), na terenie miasta Zamość występuje udokumentowane złożo kopaliny surowców ilastych ceramiki budowlanej „Zamościanka”, zajmujące łączną powierzchnię 50075 m², zlokalizowane w ramach dwóch odrębnych złóż o powierzchni 32404 m² oraz 17671 m². Złoża te zalicza się do złóż zaniechanych w eksploatacji. Według Bilansu Zasobów Kopalin i Wód Podziemnych w Polsce, zlokalizowane zasoby w wysokości 173 tys. m³, wymagają rozliczenia i wykreślenia z bilansu krajowego. W oparciu o sporządzoną zmianę planu miejscowego z 2008 r., obszar ten został przeznaczony pod zabudowę.

Ponadto, w dolinie Łabuńki w południowych granicach miasta znajduje się fragment złoża torfu „Zamość”, które nie zostało ujęte w bazie zasobowej kraju ze względów hydrologicznych, przyrodniczych i gospodarczych. Złożo to rozciąga się na obszarze gmin: Łabunie, gm. Zamość i m. Zamość na obszarze 724 ha. Są to torfy szuwarowe, którego zasoby wynoszą 12525 tys. m³, średnia miąższość: 1,73 m, zaś maksymalna miąższość: 5,90 m.

Zgodnie ze sporządzoną „Dokumentacją określającą warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych GZWP nr 407 (Chełm-Zamość)”, zatwierdzoną decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 24.07.1997 r. (KDH/1/013/6017/97) m. Zamość położone jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 – Niecka Lubelska (Chełm-Zamość). Stanowi on zbiornik szczelinowo-porowy o powierzchni 9015 km², charakteryzujący się: (1) powierzchnią wynoszącą 8 000 km²; (2) zasobami dyspozycyjnymi w ilości 1050 tys. m³/d; (3) głębokością w granicach 100–150 m i najczęściej płytkim (od kilku do około 20 m) występowaniem na przeważającym obszarze swobodnego lustra wody; (4) niską naturalną odpornością na infiltrację zanieczyszczeń antropogenicznych; (5) wysoką jakością wód podziemnych – w klasie Ib; (6) zachowaniem naturalnego, prawie niezmiennego stanu ilościowego i jakościowego. Główny poziom użytkowy stanowi poziom kredowy, zawierający wody o bardzo dobrej jakości. Szacunkowe zasoby dyspozycyjne zbiornika GZWP nr 407 wynoszą 1127,5 tys. m³/d, a średnia głębokość ujęć wynosi 70 m. W myśl wspomnianej dokumentacji GZWP nr 407, miasto znajduje obrębienie projektowanego: (1) Obszaru Najwyższej Ochrony (ONO) o łącznej powierzchni 819 km², w którym okres infiltracji zanieczyszczeń antropogenicznych do wód kredowych jest krótszy niż 5 lat (południowa i centralna część miasta); (2) Obszaru Wysokiej Ochrony (OWO) o łącznej powierzchni 8196 km², w którym okres infiltracji zanieczyszczeń antropogenicznych do wód kredowych jest krótszy niż 25 lat (północna część miasta).

Dla obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ... obowiązują uwarunkowania wynikające z występowania zasobów wód podziemnych (GZWP nr 407) zawarte w niniejszym rozdziale 3.11. Ponadto, nie ujawniono tu występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

ROZDZIAŁ 3.12 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

W granicach administracyjnych miasta Zamość nie wyznaczono na podstawie przepisów odrębnych obszarów oraz terenów górniczych.

Dla obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ... obowiązują uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych zawarte w niniejszym rozdziale 3.12.

ROZDZIAŁ 3.13 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

3.13.1. PODSYSTEM KOMUNIKACJI DROGOWEJ

W układzie komunikacyjnym województwa lubelskiego, m. Zamość pełni rolę ważnego węzła komunikacji drogowej i kolejowej. W mieście krzyżują się drogi o znaczeniu: międzynarodowym, krajowym, wojewódzkim i powiatowym i gminnym, zapewniając właściwe powiązania komunikacyjne (zewnętrzne, wewnętrzne). Na terenie miasta można wyodrębnić podstawowy układ drogowy:

1. drogi krajowe:
 - 1) oznaczona symbolem DK17, o znaczeniu międzynarodowym (europejskim) E372, relacji: Warszawa – Lublin – Zamość – Tomaszów Lubelski – Hrebenne [DK17] (PL) / (UA) Rawa Ruska [M09] – Żółkiew – Lwów; w granicach administracyjnych m. Zamość prowadzi ulicami klasy głównej ruchu przyspieszonego, o łącznej długości 6,6 km, z czego: (a) 4,6 km drogi jednojezdniowej z utwardzonym poboczem – ul. Legionów (od Ronda L. Skulskiego do miejsca przed torami kolejowymi), ul. Lwowska, (b) 2,0 km drogi dwujezdniowej – ul. Legionów (od torów kolejowych) / Al. Jana Pawła II;
 - 2) oznaczona symbolem DK74, relacji: Walichnowy k/Wielunia [węzeł z S8] – Bełchatów – Piotrków Trybunalski – Kielce – Opatów – Kraśnik – Janów Lubelski – Frampol – Szczepieszyn – Zamość – Hrubieszów – Zosin [DK74] (PL) / (UA) Uściąg [H22] – Równe – Łuck; w granicach administracyjnych m. Zamość prowadzi ulicami klasy głównej i głównej ruchu przyspieszonego (w części przebiegu razem z DK17), o łącznej długości 11,7 km, z czego: (a) 6,9 km drogi jednojezdniowej z utwardzonym poboczem – ul. Dzieci Zamojszczyzny / Al. 1 Maja / ul. Lubelska, ul. Legionów (od Ronda L. Skulskiego do miejsca przed torami kolejowymi), (b) 4,8 km drogi dwujezdniowej – ul. Szczepieszka / ul. Dzieci Zamojszczyzny oraz ul. Legionów (od torów kolejowych) / ul. Hrubieszowska;
2. drogi wojewódzkie:
 - 1) oznaczona symbolem DW849, relacji: Zamość – Józefów – Wola Obszańska; w granicach administracyjnych m. Zamość prowadzi ulicami klasy zbiorczej, o łącznej długości 4,1 km drogi jednojezdniowej – ul. Lipska / ul. Orłąt Lwowskich / ul. Partyzantów / ul. Lwowska;
 - 2) oznaczona symbolem DW843, relacji: Zamość – Skierbieszów – Kraśniczyn – Chełm; w granicach administracyjnych m. Zamość prowadzi ulicą klasy zbiorczej, o łącznej długości 2,0 km drogi jednojezdniowej – ul. Powiatowa.
3. drogi powiatowe, które stanowi 58 ulic: Akademicka, Altanowa, Błonie, Bohaterów Monte Cassino, Braterstwa Broni, Chłodna, Ciepła, Gminna, Graniczna, Hrubieszowska, Jana Kilińskiego, Mikołaja Kopernika, Gen. Stanisława Maczka, Krasnobrodzka, Królowej Jadwigi, płk. Jana Krysińskiego, Łanowa, Waleriana Łukasińskiego, Majdan, Męczenników Rotundy, Młyńska, Karola Namysłowskiego, Odrodzenia, Ogrodowa, Okopowa, Okrzei, Olchowa, Orla, Gen. Gustawa Orlicz-Dreszera, Partyzantów, Józefa Piłsudskiego, Peowiaków, Podgroble, Promienna, Prosta, Przemysłowa, Radziecka, Mikołaja Reja, Władysława St. Reymonta, Robotnicza, Sadowa, Henryka Sienkiewicza, Szczepieszka, Szwedzka, Śląska, Świętego Piątka, Ludwika Waryńskiego, Weteranów, Wiejska, Wiśniowa, Prymasa Stefana Wyszyńskiego, Zagłoby, Hetmana Jana Zamoyskiego, Źródłana, Żdanowska, Wojska Polskiego, Starowiejska, Lubelska.
4. drogi gminne: 288 ulic oraz 18 placów i parkingów, z czego do najważniejszych ulic należy zaliczyć: ul. H. Sienkiewicza (fragment), ul. Gen. Wł. Sikorskiego i ul. Włociańska.
Na terenie miasta funkcjonują następujące układy obwodowe ulic (obwodnic):
 1. „obwodnica hetmańska”, biegnąca przez północną i wschodnią część miasta (ul. Legionów / Al. Jana Pawła II), umożliwiając szybką i bezproblemową komunikację, zwłaszcza w odniesieniu dla ruchu tranzytowego;
 2. „obwodnica zachodnia” – biegnąca po zachodniej stronie miasta, umożliwiając szybki przejazd z ominięciem ścisłego centrum (ul. Szczepieszka / ul. Dzieci Zamojszczyzny / Al. 1 Maja / ul. Lubelska).

Oprócz tego, w 2015 roku odnotowano w Zamościu 1213 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, z czego 27 dla pojazdów osób niepełnosprawnych. Autokary mogą parkować na przygotowanych w tym celu 16 miejscach postojowych oraz na parkingu zlokalizowanym przy Dr. Męczenników Rotundy. Według danych otrzymanych od Zarządu Dróg Grodzkich w Zamościu, średnie wykorzystanie miejsc w dzień powszedni kształtuje się na poziomie 70 %.

W nawiązaniu do informacji zawartych w „Planie zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego w Zamościu na lata 2014-2020” (Uch. Nr XXXV/380/2013 Rady Miasta Zamość z dnia 25.11.2013 r.) miasto posiada sieć dróg (stan na 2012 r.) o łącznej długości 145,9 km (83,7% utwardzone), z czego: (1) drogi krajowe – 13 km (100% utwardzone); (2) drogi wojewódzkie – 6,1 km (100% utwardzone); (3) drogi powiatowe – 51,3 km (95,3%); (4) drogi

gminne – 75,5 km (71,8% utwardzone). Największy udział w systemie dróg stanowią drogi gminne (53,7% ogólnej długości w mieście), które jednocześnie cechuje najniższy stan techniczny (jako ogółu).

Na terenie miasta, zgodnie z treścią uchwały Rady Miasta Zamość z dnia 25 czerwca 2012 r. wyznaczone są 2 strefy płatnego parkowania: (1) strefa 1 - Stare Miasto (178 miejsc postojowych); (2) strefa 2 – Nowe Miasto (55 miejsc postojowych). Wyznaczenie stref płatnego parkowania stanowi element polityki parkingowej, zmierzającej do zaspokojenia potrzeb parkingowych oraz zachęcenia do korzystania z komunikacji publicznej.



Ryc. 10 Układ komunikacyjny m. Zamość – drogowy, kolejowy i lotniczy.
Źródło: opracowanie na podstawie ortofotomapy (www.google.pl/maps).

3.13.2. PODSYSTEM KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

W myśl Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz. U. z 2013 r. poz. 569) przez obszar miasta nie przebiegają linie kolejowe, które ze względów gospodarczych, społecznych, obronnych lub ekologicznych mają znaczenie państwowe.

W granicach administracyjnych m. Zamość znajdują się następujące elementy systemu komunikacji kolejowej:

1. linia kolejowa nr 72 normalnotorowa (1435 mm), relacji Zawada – Zamość – Hrubieszów Miasto, wybudowana w latach 1916-1917: (a) niezelektryfikowana linia jednotorowa o znaczeniu drugorzędym, (b) czynna dla ruchu pasażerskiego i towarowego; w ramach przebiegu linii nr 72 znajdują się trzy miejsca zatrzymywania się pociągów pasażerskich: stacja „Zamość” (ul. Szczepieszka), przystanek: „Zamość Starówka” (ul. Peowiaków) i „Zamość Wschód” (ul. J. Zamoyskiego);
2. linia kolejowa nr 65 „Linia Hutnicza Szerokotorowa” (1520 mm), relacji: Sławków Południowy – Hrubieszów Towarowy (PL) / (UA) Łudyn – Włodzimierz Wołyński - Kowel, wybudowana w latach 1977-1979 w celu poprawy zaopatrzenia "Huty Katowice" w rudę żelaza z Krzywego Rogu na Ukrainie (www.lhs.pl); obecnie niezelektryfikowana linia jednotorowa o znaczeniu krajowym dla obsługi ruchu towarowego, omijająca zabytkowe centrum Zamościa poprzez północną obwodnicę kolejową; do końca lat 90. XX w. linia ta obsługiwała szerokotorowe pociągi pasażerskie z Olkusza w kierunku Lwowa, Moskwy, Charkowa, Magnitogorska i Kowla; obecnie polska część linii LHS jest zarządzana przez spółkę PKP-LHS sp. z o.o., z siedzibą w Zamościu;

3. bocznicę kolejową, zlokalizowaną w rejonie stacji kolejowej „Zamość” oraz w dzielnicy przemysłowej, związane z funkcjonowaniem ciepłowni;
4. stacje i przystanki: (a) stacja kolejowa „Zamość” – obsługująca ruch osobowy i towarowy; przystanek osobowy: „Zamość Starówka”; przystanek osobowy „Zamość Wschód”.

Powyższe elementy infrastruktury kolejowej wraz ze: (a) stacją towarową „Zamość Bortatycze”, obsługującą linię normalno- i szeroko torową (w Wysokiem k. Zamościa), (b) stacją węzłową w Zawadzie k. Zamościa, gdzie zbiegają się linie normalnotorowe: linia nr 72 (Zawada – Hrubieszów), linia nr 69 (Rejowiec – Hrebenne) oraz szerokotorowa linia LHS, (c) posterunkiem odgałęźnym „Jarosławiec” tworzą węzeł kolejowy „Zamość”.

Do niedawna, równoległe do toru LHS biegła linia kolejowa nr 83 (Zawada - Jarosławiec), przy której miała być zlokalizowana stacja „Zamość Północny”. Linia ta została rozebrana w latach 1999-2003 na odcinku między stacją „Zamość Bortatycze” a posterunkiem „Jarosławiec”. W roku 2004 rozebrano łącznicę kolejową, przebiegającą od wschodu między Os. Majdan a ciepłownią Szopinek.

3.13.3. PODSYSTEM KOMUNIKACJI LOTNICZEJ

Nieopodal miasta Zamość, w miejscowości Mokre (gm. Zamość) zlokalizowane jest cywilne lotnisko sportowe „Zamość” (kod ICAO: EPZA). Lotnisko Zamość jest wpisane do Rejestru Lotnisk Cywilnych prowadzonego przez Urząd Lotnictwa Cywilnego, zgodnie z którym wyłącznym użytkownikiem lotniska (będącym we własności gm. Zamość) jest Aeroklub Polski (Aeroklub Ziemi Zamojskiej). Lotnisko wyposażone jest w trawiaste pasy startowe oraz uruchomiony w 2010 r. hangar, gdzie przechowywane są samoloty i szybowce Aeroklubu Ziemi Zamojskiej oraz Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. Szymona Szymonowicza w Zamościu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, na obszarze miasta obowiązują strefy dopuszczalnych wysokości obiektów budowlanych i naturalnych względem lotniska Zamość. Na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały wyznaczone są zasięgi poszczególnych stref, przy jednoczesnym określeniu wartości granicznej wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, wyrażonej w wartości mierzonej zgodnie z układem wysokościowym, tj. wysokości nad poziomem morza.

Ponadto, w granicach administracyjnych miasta Zamość znajduje się lądowisko Zamość – Szpital (nr ewid. 291), stanowiące lądowisko śmigłowcowe (sanitarne) – zgodnie z wykazem lądowisk cywilnych wpisanych do ewidencji (na dzień 16.10.2016), prowadzonym przez Urząd Lotnictwa Cywilnego. Lądowisko to przeznaczone jest do wykonywania startów i lądowań śmigłowców sanitarnych i ratowniczych w dzień i w nocy o dopuszczalnej masie startowej do 5700 kg. Zarządzającym lądowiskiem jest Samodzielny Publiczny Szpital Wojewódzki im. Papieża Jana Pawła II w Zamościu.

3.13.4. PODSYSTEM KOMUNIKACJI ROWEROWEJ

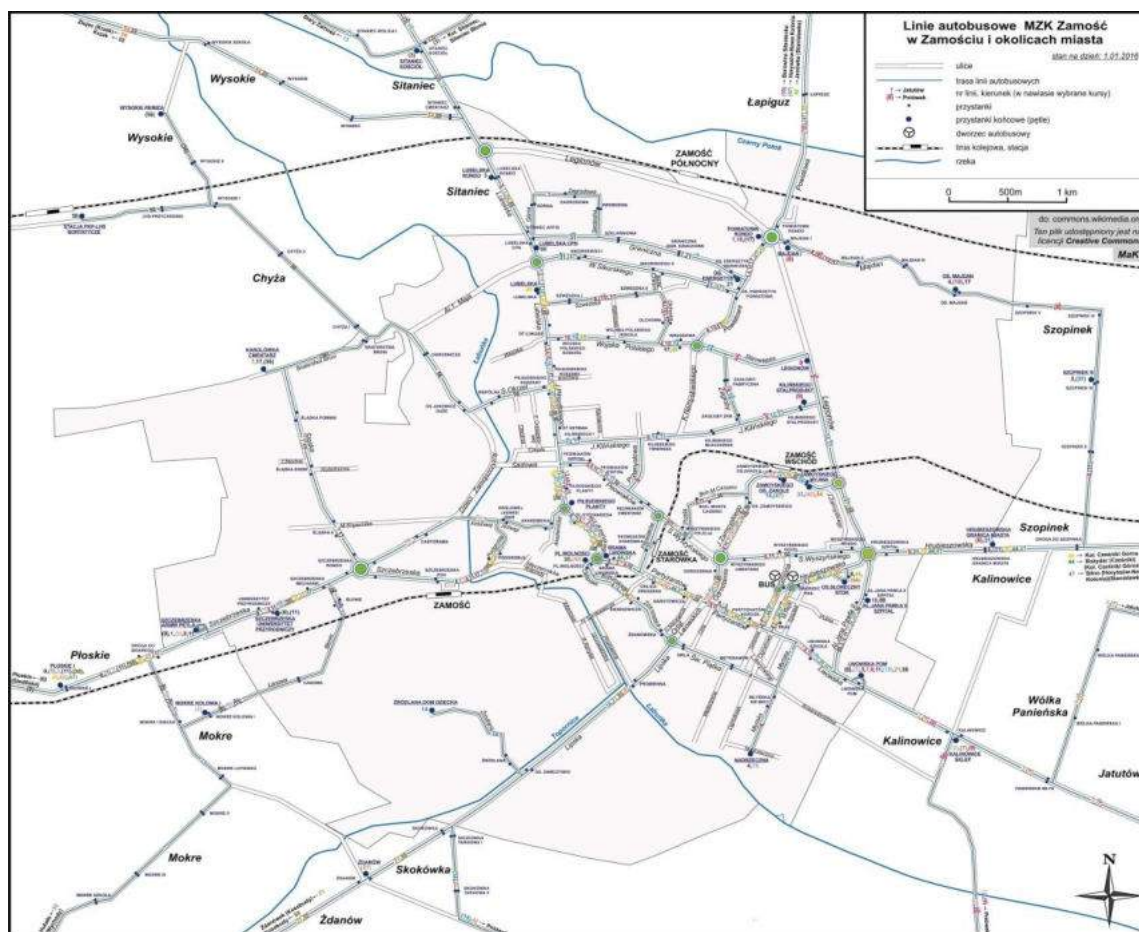
Zgodnie z informacjami zawartymi w Banku Danych Lokalnych GUS, w 2015 r. na obszarze miasta dostępnych jest 33,3 km dróg (ścieżek) rowerowych. Na przestrzeni lat 2011-2015, długość dróg rowerowych wzrosła z 27,9 km do 33,3 km, co stanowi wzrost o 16%. Taki stan, ma przełożenie na stopniową poprawę dostępności do tego rodzaju środka komunikacji, o czym świadczy wzrost wskaźnika określającego długość ścieżek rowerowych przypadających na 1000 mieszkańców - z 4,2 (w 2011 r.) do 5,1 (w 2015 r.).

Na podstawie pozyskanych informacji, w tym udzielonych przez Zarząd Dróg Grodzkich w Zamościu wynika, że drogi rowerowe (w tym ciągi pieszo-rowerowe) zrealizowane zostały wzdłuż następujących ulic: ul. Dzieci Zamojszczyzny (od ul. Szczepreskiej do ul. S. Okrzei), ul. Granicznej, ul. Hrubieszowskiej (fragment od strony Al. Jana Pawła II), Al. Jana Pawła II, ul. Kamiennej, ul. J. Kilińskiego (od ul. J. Piłsudskiego do ul. K. Namysłowskiego), ul. Koszary, ul. J. Krasickiego, ul. Krasnobrodzkiej, ul. Królowej Jadwigi (od ul. Dzieci Zamojszczyzny do ul. Akademickiej), ul. Legionów (od Ronda L. Skulskiego do ul. Powiatowej oraz od ul. Starowiejskiej do ul. Hrubieszowskiej), ul. Lipskiej (od bulwaru do granic miasta), ul. Lubelskiej, ul. Majdan, ul. Młyńska (od ul. Lwowskiej do ul. Nadrzecznej), ul. K. Namysłowskiego (fragment od strony ul. J. Kilińskiego), ul. Partyzantów (od ul. Peowiaków do ul. Gminnej), ul. Peowiaków, ul. J. Piłsudskiego (od ul. Peowiaków do ul. Wojska Polskiego) ul. Powiatowej (od ul. Granicznej do ul. Majdan), ul. Robotniczej, ul. Gen. W. Sikorskiego, ul. Strefowej, ul. Śląskiej, ul. Prym. S. Wyszyńskiego, ul. J. Zamojskiego. oraz bulwarów nad rzeką Łabuńką tj.: Bulwaru Schwäbisch Hall,

Bulwaru Żółkwi, Bulwaru Loughborough oraz w rejonie ul. Z. Noskowskiego. Ich długość systematycznie wzrasta, w związku z prowadzonymi remontami ulic, pozwalając tym samym na bezpieczniejsze poruszanie się rowerem po Zamościu.

3.13.5. PODSYSTEM KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ

Zgodnie z „Planem zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego w Zamościu na lata 2014-2028” (Uchwała Nr XXXV/380/2013 Rady Miasta Zamość z dnia 25 lipca 2013 r.), na terenie miasta kształtowany jest zintegrowany system komunikacji zbiorowej, w oparciu o: (1) komunikację miejską i podmiejską (25 linii autobusowych) realizowaną przez Miejski Zakład Komunikacji sp. z o.o. w Zamościu; (2) komunikację autobusową (dalekobieżną) o zasięgu zagranicznym, krajowym i regionalnym, prowadzoną przez PKS Sp. z o.o. w Zamościu, SPKiPS „Autonaprawa” oraz prywatnych przewoźników, wykorzystujących w tym celu oddane do użytku (w 2016 r.) Zintegrowane Centrum Usługowo-Komunikacyjne CH HopStop przy ul. Hrubieszowskiej; (3) komunikację kolejową, gdzie ze stacji „Zamość” oraz z uruchomionych (w 2015 r.) przystanków kolejowych: „Zamość Starówka” i „Zamość Wschód” odjeżdżają pociągi regionalne, relacji: Zamość Wschód – Lublin Główny.



Ryc. 11 System komunikacji zbiorowej m. Zamość – autobusowej (dalekobieżnej, miejskiej i podmiejskiej) i kolejowej.
Źródło: commons.wikimedia.org.

3.13.6. PODSYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA

Na terenie miasta Zamość funkcjonuje Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o., która prowadzi działalność w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków – zgodnie z zezwoleniem Zarządu Miasta Zamość (z dn. 30.07.2002 r.) oraz Regulaminem dostarczania wody i odprowadzania

ścieków na terenie m. Zamość (Uch. Nr XXX/331/2013 R. M. Zamość z dnia 27.05.2013 r.). W myśl zatwierdzonego przez Radę Miasta Zamość opracowania „Wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych kanalizacyjnych PGK spółka z o.o. na lata 2017-2019” (Uch. Nr XXIII/284/2016 R. M. Zamość z dnia 24. 11. 2016 r.), Zakład ten wykonuje działalność usługową dla potrzeb gospodarstw domowych, przemysłu, przedsiębiorstw, instytucji i obiektów użyteczności publicznej z zakresu: (a) wydobywania i dostarczania wody, (b) odprowadzania i oczyszczania ścieków, (c) utrzymania publicznych: studni, źródeł, fontann, kurtyn wodnych oraz hydrantów przeciwpożarowych.

Zgodnie z informacjami zarządcy sieci (PGK sp. z o.o. w Zamościu) długość sieci wodociągowej w Zamościu na koniec 2015 r. wynosiła ok. 160,1 km, w tym: 15,2 km – przewody magistralne, 144,9 km – przewody rozdzielcze. W sieć wodociągową wyposażone są zabudowane obszary usługowe, przemysłowe oraz istniejące osiedla zabudowy mieszkaniowej: Os. Janowice, Os. Karolówka (os. Błonie, os. Karolówka), Os. Kilińskiego, Os. Majdan, Os. Nowe Miasto, Os. Orzeszkowej-Reymonta (os. Orzeszkowej, os. Reymonta), Os. Partyzantów (os. Konopnickiej, os. Partyzantów), Os. Planty, Os. Powiatowa (os. Brzozowa, os. Energetyk, os. Powiatowa, os. Wojska Polskiego), Os. Promyk (os. Promyk, os. Wiśniowa), Os. Rataja, Os. Słoneczny Stok, Os. Stare Miasto (Stare Miasto, os. Podgrobble), Os. Świętego Piątka, Os. Zamczysko oraz Os. Zamoyskiego (os. Boh. Monte Cassino, os. Małe Ciche, os. Zakole, os. J. Zamoyskiego). Sieć wodociągowa wykonana jest z: (a) żeliwa wodociągowego, (b) stali, (c) tworzywa PCV, (d) polietylenu PE-HD, (e) rur cementowo-azbestowych (niewielka ilość). Sieci wykonane z rur stalowych i azbestowo-cementowych są sukcesywnie wymieniane na rury polietylenowe. Według informacji BDL GUS (w 2015 r.) z sieci wodociągowej o długości ok. 145 km korzystało prawie 95% ogółu ludności. Do sieci wodociągowej podłączonych było 5428 budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego, co stanowi ok. 83% budynków mieszkalnych. Na przestrzeni lat 2005-2015 wskaźnik zużycia wody spadł z poziomu 30 m³/os. do 28m³/os.

W celu zaopatrzenia mieszkańców miasta w wodę, wykorzystywane są zasoby wód podziemnych, cechujących się średnią i dużą twardością węglanową oraz stabilnością parametrów chemicznych i mikrobiologicznych. Pobór wód obecnie odbywa się z dziewięciu studni o głębokości 50 – 110 metrów. System studni zgrupowany jest w dwóch ujęciach wody „Łabuńka” i „Czarny Potok”. Woda z ujęcia „Czarny Potok” podawana jest bezpośrednio do sieci wodociągowej, zaś z ujęcia „Łabuńka” wymaga poddawania procesowi odżelaziania na Stacji Uzdatniania Wody, a następnie jest retencjonowana w dwóch zbiornikach (każdy o objętości 3 tys. m³), które znajdują przy ul. Kruczej (www.pgk.zamosc.pl).

Zgodnie z informacjami zawartymi w opracowaniu ekofizjograficznym (z 2015 r.), zarządca sieci wodociągowej (PGK sp. z o.o. w Zamościu) w dniu 1 lipca 2009 r. uzyskał decyzją Marszałka Województwa Lubelskiego pozwolenie wodnoprawne m. in. w zakresie poboru podziemnych z ujęć wody „Łabuńka”, łącznie ze studnią Zakole II i „Czarny Potok” dla potrzeb zaopatrzenia w wodę miasta Zamość i okolicznych miejscowości, w ilościach nie przekraczających:

(1) $Q_{dśr} = 9\,000,0\text{ m}^3/\text{d}$; (2) $Q_{dmax} = 11\,700,0\text{ m}^3/\text{d}$; (3) $Q_{hmax} = 1\,223,0\text{ m}^3/\text{h}$. Pobór wód podziemnych za 2012 r. przedstawia się następująco: (1) roczny pobór wód: (a) ujęcie wody „Łabuńka” – 2 187 121 m³/r., (b) studnia Zakole – 191 572 m³/r., (c) studnia Majdan – 457 201 m³/r.; (2) średni pobór dobowy: (a) Ujęcie wody „Łabuńka” – 5 992,1 m³/dobę, (b) studnia Zakole – 524,9 m³/dobę, (c) studnia Majdan – 1 252,6 m³/dobę. W związku z udzielonym pozwoleniem wodnoprawnym Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Zamościu Sp. z o.o. zobowiązane jest m.in. do: (a) wykonywania okresowych badań jakości wody zgodnie z rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia (Dz. U. z 2007 r. Nr 61, poz. 417), (b) badania jakości wody z piezometrów w zakresie wskaźników: chlorki, siarczany, azot amonowy, azot azotanowy, azot azotynowy z częstotliwością 1 raz na kwartał.

Z dniem 31 grudnia 2012 r. z mocy prawa wygasła decyzja ustanawiająca strefy ochronne ujęć wody. Pomimo wystąpienia przez zarządcę ujęć i sieci wodociągowej z wnioskiem o ustanowienie strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych Łabuńka i Zakole. W chwili opracowania, RZGW w Warszawie nie wydało rozporządzenia w sprawie ustanowienia stref ochronnych ww. ujęć wody.

Na obszarze miasta istnieje sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej. W ostatnim czasie została wykonana kanalizacja sanitarna na osiedlach: Rataja, Majdan i Janowice oraz kanał deszczowy w ul. Szymonowica. Sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej obejmuje swoim zasięgiem przede wszystkim obszary, gdzie funkcjonują usługi publiczne, zorganizowane obszary przemysłowo-usługowe, ważniejsze ciągi komunikacyjne oraz istniejące osiedla zabudowy mieszkaniowej: Os. Janowice, Os. Karolówka, Os. Kilińskiego, Os. Majdan, Os. Nowe Miasto, Os. Orzeszkowej-Reymonta, Os. Partyzantów, Os. Planty, Os. Powiatowa, Os. Promyk, Os. Rataja, Os. Słoneczny Stok, Os. Stare Miasto, Os. Świętego Piątka, Os. Zamczysko oraz Os. Zamoyskiego. Jedynie fragmenty istniejących osiedli mieszkaniowych nie posiadają uzbrojenia z zakresu: systemowej kanalizacji sanitarnej – Os. Karolówka /cz.

pln./ oraz systemowej kanalizacji deszczowej – Os. Karolówka (os. Karolówka /cz. pln./, os. Błonie), Os. Zamczysko (os. Zamczysko), Os. Janowice /cz. pln./, Os. Majdan /cz. wsch./.

W odniesieniu do sieci kanalizacyjnej (pod koniec 2014 r.) łączna jej długość wynosiła 144,8km, do której podłączonych było 3671 budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego zamieszkałych przez 90,7% mieszkańców Zamościa. W oparciu o dane zawarte w BDL GUS, stwierdza się, że długość sieci kanalizacyjnej w 2015 r. wynosiła 146 km, do której przyłączonych było 3729 budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego, które zamieszkuje ok. 91% ludności. W okresie 2005-2015 długość sieci kanalizacji wzrosła o 17,5 km (wzrost o 14%), zaś liczba użytkowników wzrosła o 848 budynków mieszkalnych (wzrost o 30%).

Ponadto funkcjonuje nowoczesna mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków (uruchomiona w 1995 r.) – mogąca przyjąć do 28 tysięcy m³ ścieków/dobę. W oczyszczalni podczas mechanicznych i biologicznych procesów oczyszczania unieszkodliwiane są tłuszcze, usuwane osady, następuje redukcja związków węgla, azotu i fosforu. Po zakończeniu procesu oczyszczania, sklarowane ścieki odprowadzane są do rzeki Łabuńka, a jakość tych ścieków przewyższa wymogi zawarte w pozwoleniu wodno-prawnym. Oczyszczalnia dysponuje własnym laboratorium, co pozwala na bieżącą kontrolę procesów oczyszczania ścieków i przeróbki osadów. (www.pgk.zamosc.pl).

Zgodnie z danymi BDL GUS, w 2015 r., oczyszczalnia ścieków odebrała ścieki z gospodarstw domowych zamieszkałych przez 60056 osób, co stanowi 92,7% ludności miasta. W tymże roku oczyszczalnia odebrała 2379 dm³ ścieków, zaś wraz z wodami infiltracyjnymi i ściekami dowożonymi oczyszczeniu podlegało 4348 dm³ wód ściekowych. Odprowadzone do oczyszczalni ścieki zawierały 244 112 kg ładunku zanieczyszczeń. Należy podkreślić, że w analizowanym okresie czasu (lata 2005-2015) wzrósł o 3% udział ludności podłączonej do kanalizacji, przy jednoczesnym spadku o 20% wartości ścieków podlegających oczyszczeniu. Przez cały ten okres czasu niemalże 100% ścieków podlegało oczyszczeniu biologicznemu z podwyższonym oczyszczaniem miogenów, a osady wytworzone przez oczyszczalnię w znaczącym stopniu zostały wykorzystane dla potrzeb rolnictwa. Ponadto na obszarze miasta zrealizowano w latach 2005-2015: (a) 26 km sieci wodociągowej, (b) 29,9 km kanalizacji sanitarnej oraz (c) 10,1km kanalizacji deszczowej.

3.13.7. PODSYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: GOSPODARKA ODPADAMI

Wraz z wejściem w życie nowelizacji ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, od 1 lipca 2013 r. wszystkie nieruchomości na terenie gminy są objęte systemem gospodarowania odpadami komunalnymi. W ramach swoich obowiązków właściciele zobowiązani są do np. zbierania powstałych odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie. Natomiast utrzymanie czystości i porządku, w tym zorganizowanie odbierania odpadów komunalnych należy do zadań własnych gminy.

W związku z powyższym, miasto Zamość zapewnia m. in.: (1) utrzymanie czystości i porządku na ulicach, placach i terenach otwartych; (2) budowę, utrzymanie i eksploatację instalacji do przetwarzania odpadów oraz instalacji i urządzeń do zbierania, transportu i unieszkodliwiania zwłok zwierzęcych (lub ich części); (3) nadzór nad gospodarowaniem odpadami komunalnymi, w tym realizację zadań powierzonych podmiotom odbierającym odpady komunalne od właścicieli nieruchomości; (4) ustanowienie selektywnego zbierania odpadów komunalnych oraz organizację punktów selektywnego zbierania odpadów, w tym zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego z gospodarstw domowych; (5) osiągnięcie odpowiednich poziomów recyklingu, przygotowania do ponownego użycia i odzysku innymi metodami oraz ograniczenia masy odpadów komunalnych ulegających biodegradacji przekazywanych do składowania. Gospodarka odpadami na terenie miasta Zamość prowadzona jest zgodnie z treścią „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Zamość (Uch. Nr XIX/238/2016 Rady Miasta Zamość z dnia 30 maja 2016 r.)”. Zorganizowanym wywozem odpadów objęty jest teren całego miasta. Poszczególne rodzaje odpadów są należy umieszczać w specjalnie do tego celu przygotowanych pojemnikach, dostarczać bezpośrednio do punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych przekazać uprawnionym podmiotom bądź do placówek handlu prowadzących ich sprzedaż detaliczną.

Na terenie miasta działa Zakład Transportu Odpadów PGK sp. z o. o. w Zamościu, który prowadzi działalność na terenie m. Zamość, między innymi z zakresu: (a) odbioru odpadów komunalnych, (b) odbioru odpadów biodegradowalnych, (c) opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych oraz (d) prowadzenie Punktów Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK). Obecnie Zakład posiada na terenie m. Zamość dwie lokalizacje PSZOK: (1) PSZOK I przy Zakładzie Transportu Odpadów (ul. Dr. Męcz. Rotundy); (2) PSZOK II przy Oczyszczalni Ścieków (al. 1-go Maja), gdzie mieszkańcy m. Zamość (oraz z terenu

gm. Zamość i gm. Łabunie) mogą bezpłatnie dostarczyć określone rodzaje odpadów selektywnie zbieranych, powstałych w gospodarstwach domowych. Ponadto przyjmowane są tam odpady komunalne (bytowe) zbierane w sposób selektywny od podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie m. Zamość, które nie powstały w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej (www.pgk.zamość.pl). Odpady selektywnie zebrane są przekazywane do instalacji odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, zaś odpady zmieszane i zielone, uprawniony podmiot przekazuje do regionalnej instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK).

Zgodnie z Planem gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego 2022 (aktualizacji PGO dla województwa lubelskiego 2017 – Uch. Nr XXIV/396/2012 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dn. 30. 07. 2012 r.) odpady z terenu miasta Zamość są przekazywane do funkcjonującego (od listopada 2014 r.) Regionalnego Zakład Zagospodarowania Odpadów w Dębowcu (gm. Skierbieszów), stanowiącego Regionalną Instalację Przetwarzania Odpadów Komunalnych (RIPOK). RZZO w Dębowcu stanowi zespół obiektów i instalacji do mechaniczno- biologicznego przetwarzania odpadów oraz kwatera do składowania odpadów ulegających biodegradacji. Przetwarzanie odpadów odbywa się na dwóch liniach sortowniczych – oddzielnie dla odpadów komunalnych zmieszanych i dla odpadów selektywnie zbieranych (gdzie następuje doczyszczanie i segregacja odpadów stanowiących w konsekwencji surowce wtórne). Odpady biodegradowalne, wysegregowane z linii dla odpadów zmieszanych, zanim trafią na kwaterę składowania odpadów, gromadzone są kolejno w hali kompostowni (gdzie podlegają procesowi intensywnego kompostowania) i następnie w końcowej fazie na placu dojrzewania. Na wyposażeniu instalacji do kompostowania odpadów biodegradowalnych pracuje przetrucarka formująca przyzmy oraz sito mobilne umożliwiające wyodrębnienie dwu frakcji z odpadów biodegradowalnych. Do Zakładu trafiają również odpady wielkogabarytowe, gdzie na stacji przeznaczonej do ich przetwarzania następuje kolejno ich demontaż, segregacja i przygotowanie do przekazania jako surowiec wtórny. Dodatkowo Zakład w swojej strukturze posiada magazyny przeznaczone na gromadzenie odpadów niebezpiecznych wysegregowanych z odpadów komunalnych, plac przyjmowania wraz z urządzeniem służącym do rozdrabniania odpadów budowlanych oraz stację paliw, myjnię samochodową, garaże i magazyny. Nowa kwatera o pojemności 408 000 m³ przeznaczona na składowanie odpadów, których nie można przetworzyć w taki sposób by mogły stanowić surowiec wtórny, zajmuje powierzchnię ponad 4,7 ha i zgodnie z projektem może przyjmować odpady przez okres co najmniej 25 lat.

Odpady zawierające azbest, zużyte opony, osady ściekowe podlegają zagospodarowaniu (składowanie, utylizacja, regeneracja, recykling) poprzez podmioty znajdujące się na terenie województwa lubelskiego. Pozostałe odpady, w tym odpady niebezpieczne (zawierające PCB, oleje odpadowe, odpady medyczne, przeterminowane środki ochrony roślin, odpady materiałów wybuchowych) są utylizowane lub składowane poza obszarem województwa lubelskiego, a nawet poza granicami Polski.

Powyżej zawarte informacje dotyczące systemu gospodarki odpadami przekładają się na informacje zawarte danych statystycznych BDL GUS. W roku 2015 na terenie m. Zamość zebrano około 13 470,15 ton zmieszanych odpadów, z czego około 76,5% pochodziło z gospodarstw domowych. W ujęciu całego badanego okresu (2005-2015) zauważalny jest znaczący trend spadkowy ilości zebranych odpadów zmieszanych, tj.: w 2015 r. zebrano o 40% mniej odpadów zmieszanych niż w roku 2005 r., które dodatkowo były w 100% składowane na wysypisku odpadów.

3.13.8. PODSYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: ZAOPATRZENIE W GAZ ZIEMNY, ENERGIĘ ELEKTRYCZNA, ENERGIĘ CIEPLNA ORAZ ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII

Obszar miasta Zamość jest prawie w 100% zgazyfikowany, Gazyfikacja miasta Zamość nastąpiła w oparciu o „Program gazyfikacji miasta Zamość i okolicy”, zaktualizowany w 1989 r. Miasto posiada zaopatrzenie w gaz ziemny wysokometanowy, poprzez stacje gazowe redukcyjno-pomiarowe (SRP Zamość, SRP Sitaniec), zasilane z gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 6,3 MPa relacji Ustług-Zamość. W nawiązaniu do dokumentu pn. „Aktualizacja założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Miasta Zamościa na lata 2012-2027” (Uch. Nr XVII/197/2016 Rady Miasta Zamość z dnia 29 lutego 2016 r.), gazociąg wysokiego ciśnienia DN300 umożliwia prowadzenie dostawy gazu ziemnego z krajowego systemu przesyłowego oraz z obszaru Ukrainy.

W sieć gazową wyposażone są zabudowane obszary usługowe, przemysłowe oraz istniejące osiedla zabudowy mieszkaniowej: Os. Janowice, Os. Karolówka (os. Błonie, os. Karolówka), Os. Kilińskiego, Os. Majdan, Os. Nowe Miasto, Os. Orzeszkowej-Reymonta (os. Orzeszkowej, os. Reymonta), Os. Partyzantów (os. Konopnickiej, os. Partyzantów), Os. Planty, Os. Powiatowa (os. Brzozowa, os. Energetyk, os. Powiatowa, os. Wojska Polskiego), Os. Promyk (os. Promyk, os. Wiśniowa), Os. Rataja, Os. Słoneczny Stok, Os. Stare Miasto (Stare Miasto,

os. Podgroble), Os. Świętego Piątka, Os. Zamczysko oraz Os. Zamoyskiego (os. Boh. Monte Cassino, os. Małe Ciche, os. Zakole, os. J. Zamoyskiego). Według danych BDL GUS (w 2015 roku) z gazu ziemnego korzystało ok. 93% mieszkańców m. Zamość, za pośrednictwem 160 km sieci przesyłowych (wzrost o 50% - 2005 r.), do sieci gazowej przyłączonych jest 4311 budynków, w tym 3875 budynków mieszkalnych. Na terenie miasta znajduje się 21055 odbiorców gazu, z czego 5888 gospodarstw jest ogrzewanych gazem (wzrost o 178% względem 2005 r.). Zużycie gazu na 1 mieszkańca wynosiło ok 28 m³/os.

Zgodnie z dokumentem pn. „Aktualizacja założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Miasta Zamościa na lata 2012-2027” (Uch. Nr XVII/197/2016 Rady Miasta Zamość z dnia 29 lutego 2016 r.), na terenie miasta Zamość zlokalizowane są linie elektroenergetyczne (napowietrzne i skablowane): najwyższego (220kV), wysokiego (110 kV), średniego (15kV) i niskiego napięcia. Obszar miasta Zamościa zasilany jest ze stacji: GPZ Zamość (220/110/15 kV Zamość), Zamość Janowice (110/15 kV) oraz Zamość Majdan (110/15 kV), poprzez linie kablowe i napowietrzne SN 15 kV oraz stacje transformatorowe SN/nN. W granicach miasta znajdują się przesyłowe linie elektroenergetyczne, relacji: 220kV Mokre – Zamość oraz 220kV Zamość – granica RP (administrowane przez PSE S. A.), które zasilają m. Zamość w energię elektryczną poprzez Główną Stację Zasilania (GSZ), zlokalizowaną w rej. ul. Hrubieszowskiej. Długość sieci elektroenergetycznych (PGE Dystrybucja S.A.) wynosi: (1) linie WN 110kV (napowietrzne) – 9,5km; (2) linie SN (15kV): (a) napowietrzne – 37,5 km, (b) kablowe – 163,1 km; (3) linie nN: (a) napowietrzne – 44,1km, (b) kablowe – 415,8km; (4) przyłącza nN: (a) napowietrzne – 33,6 km, (b) kablowe – 130,3km; (5) stacje transformatorowe: (a) słupowe – 12 szt., (b) wnętrzowe – 212 szt. W roku 2014 r. na terenie miasta znajdowało się 28 722 odbiorców energii elektrycznej, z czego 22 odbiorców było przyłączonych do sieci SN. W sieci elektroenergetycznej wyposażone są zabudowane obszary usługowe, przemysłowe oraz istniejące osiedla zabudowy mieszkaniowej: Os. Janowice, Os. Karolówka (os. Błonie, os. Karolówka), Os. Kilińskiego, Os. Majdan, Os. Nowe Miasto, Os. Orzeszkowej-Reymonta (os. Orzeszkowej, os. Reymonta), Os. Partyzantów (os. Konopnickiej, os. Partyzantów), Os. Planty, Os. Powiatowa (os. Brzozowa, os. Energetyk, os. Powiatowa, os. Wojska Polskiego), Os. Promyk (os. Promyk, os. Wiśniowa), Os. Rataja, Os. Słoneczny Stok, Os. Stare Miasto (Stare Miasto, os. Podgroble), Os. Świętego Piątka, Os. Zamczysko oraz Os. Zamoyskiego (os. Boh. Monte Cassino, os. Małe Ciche, os. Zakole, os. J. Zamoyskiego).

Napowietrzne sieci elektroenergetyczne wymagają zachowania odpowiednich stref bezpieczeństwa. Na chwilę obecną (stan na 2016 r.) miasto Zamość nie dysponuje dostępną mocą przyłączeniową dla źródeł przyłączanych do sieci o napięciu znamionowym wyższym niż 1kV.

W myśl ww. dokumentu pn. „Aktualizacja założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Miasta Zamościa na lata 2012-2027”, odbiorcy na obszarze m. Zamość zaopatrywani są w ciepło, na potrzeby centralnego ogrzewania, wentylacji i przygotowania ciepłej wody użytkowej, poprzez scentralizowany miejski system ciepłowniczy, lokalne systemy osiedlowe skoncentrowane wokół własnego źródła ciepła, lokalne kotłownie przemysłowe, a także indywidualne źródła, zaspokajające potrzeby budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Podstawową działalnością przedsiębiorstw energetyki ciepłej jest przesyłanie i dystrybucja oraz obrót ciepłem, w celu zabezpieczenia ogrzewania obiektów budownictwa mieszkaniowego, usługowego oraz przemysłowego, dostawy ciepłej wody użytkowej oraz utrzymania w pełnej sprawności technicznej urządzeń ciepłowniczych i przesyłowych.

~~Funkcjonujące na terenie Zamościa przedsiębiorstwo energii ciepłej Veolia Wschód Sp. z o.o. Miejski system ciepłowniczy Zamościa jest eksploatowany przez Veolia Wschód Sp. z o.o. Przedsiębiorstwo zajmuje się produkcją oraz dystrybucją ciepła wytworzonego w źródłach zlokalizowanych przy ul. Kilińskiego 84 oraz przy ul. Hrubieszowskiej 173. Przy ul. Kilińskiego 84 znajduje się ciepłownia ~~K-18~~ C-1, wyposażona w trzy kotły wodne WR-10 o łącznej mocy ~~35,82~~ 34,92 MW. Ciepłownia C-2 przy ul. Hrubieszowskiej 173 wyposażona jest w trzy kotły wodne WR25 o łącznej mocy ~~87,90~~ 70,20 MW. W obu ciepłowniach spalany jest ~~węgiel kamienny oraz~~ miał węglowy. Spółka ~~ta~~ posiada także system sieci magistralnych i przesyłowych, które pozwalają na dostawę ciepła do obiektów zlokalizowanych w jego zasięgu – w szczególności do obiektów zlokalizowanych w centrum miasta. Zapotrzebowanie mocy cieplnej, pokrywane przez miejski system ciepłowniczy Zamościa wynosi blisko ~~400~~ 95 MW. Oznacza to około ~~25~~ 12% rezerwy mocy zainstalowanej. Kubatura budynków zasilanych z miejskiej sieci ciepłowniczej w Zamościu wynosi ponad 6,5 mln m³. Do największych odbiorców ciepła w Zamościu należą Spółdzielnie Mieszkaniowe im. W. Łukasińskiego i im. J. Zamoyskiego. Zapotrzebowanie mocy cieplnej dziesięciu największych odbiorców stanowi około 50% całkowitego zapotrzebowania pokrywanego przez miejski system ciepłowniczy Zamościa. Ciepło dla potrzeb odbiorców jest dostarczane za pośrednictwem 300 węzłów cieplnych. Jednakże, zgodnie z najprawdopodobniejszym scenariuszem ww. Planu odnośnie zapotrzebowania na energię cieplną do roku 2030, należy założyć wzrost zapotrzebowania mocy i energii cieplnej, ze względu na: (1) rozwój budownictwa mieszkaniowego (średnio 12000 m² powierzchni budynków mieszkalnych/rok); (2) rozwój sektora usług okolicznych oraz handlu. Jednakże wartość~~

wskaźnika zapotrzebowania będzie znacząco niwelowana oszczędnościami energetycznymi wynikającymi z wykonanych prac termomodernizacyjnych budynków.

Systemowa sieć ciepłownicza (w 2014-2020 r.) o łącznej długości ok. 87 79,28 km, z czego: 54,6 49,69 km – sieć ciepła przesyłowa ciepłownicza wysokoparametrowa, 32,8 29,59 km – przyłącza sieci ciepłej zewnętrzne instalacje odbiorcze, obejmuje swoim zasięgiem przede wszystkim obszary, gdzie funkcjonują usługi publiczne, zorganizowane obszary przemysłowo-usługowe oraz osiedla zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej) tj.: Os. Kilińskiego (~~Koszar~~, ~~os. Kilińskiego~~), Os. Nowe Miasto, Os. Orzeszkowej – Reymonta (~~os. Orzeszkowej~~, ~~os. Reymonta~~), Os. Partyzantów (os. Konopnickiej), Os. Planty, Os. Powiatowa (os. Brzozowa, os. Wojska Polskiego, os. Energetyk), ~~Os. Promyk~~, ~~Os. Rataja~~, ~~Os. Wiśniowa~~, Os. Słoneczny Stok, Os. Stare Miasto, Os. Świętego Piątka, i Os. Zamoyskiego. (~~os. Boh. Monte Cassino~~, ~~os. Małe Ciche~~, ~~os. Zamoyskiego~~). Według danych BDL GUS (w 2015 r.) około 56% wszystkich budynków podłączonych do sieci ciepłej stanowią budynki mieszkalne (komunalne, spółdzielcze, prywatne). Pod względem sprzedaży energii ciepłej udział budynków mieszkalnych wynosił 81%, zaś urzędów i instytucji – 19%. Szacuje się, że w okresie lat 2005-2015 długość sieci ciepłej wzrosła o prawie 21 km (o ponad 60% dł. sieci).

Obecnie, na terenie oczyszczalni ścieków w Zamościu znajdują się instalacje umożliwiające odzyskiwanie biogazu z oczyszczania ścieków komunalnych. W tym celu prowadzona jest fermentacja osadów w dwu wydzielonych komorach fermentacyjnych. Z komór fermentacyjnych osad odprowadzany jest do otwartego basenu, wyposażonego w układ do odprowadzania wód nadosadowych i miazdła, w którym realizowany jest drugi stopień fermentacji. Tutaj magazynowany jest osad do czasu jego odwodnienia na prasie filtracyjnej. Odwodniony osad poddawany jest higienizacji wapnem palonym i po kilkudniowym dojrzewaniu na placu składowym wykorzystywany jest przez rolników do nawożenia pól. Uzyskany biogaz magazynowany jest w beczkiśnieniowym, tkaninowym zbiorniku, skąd pobierany jest do zasilania lokalnego kotła gazowego. W pierwszych latach funkcjonowania urządzeń, biogaz spalany był w silniku kogeneracyjnym, jednak po jego awarii ograniczono się do produkcji ciepła. Obecnie trwają prace nad instalacją nowego silnika i w niedługim czasie oczyszczalnia będzie nie tylko samowystarczalna pod względem produkcji ciepła, ale również będzie producentem energii elektrycznej.

3.13.9. PODSYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: TELEKOMUNIKACJA I TELEINFORMATYZACJA

W sieć telekomunikacyjną wyposażone są zabudowane obszary usługowe, przemysłowe oraz istniejące osiedla zabudowy mieszkaniowej: Os. Janowice, Os. Karolówka (os. Błonie, os. Karolówka), Os. Kilińskiego, Os. Majdan, Os. Nowe Miasto, Os. Orzeszkowej-Reymonta (os. Orzeszkowej, os. Reymonta), Os. Partyzantów (os. Konopnickiej, os. Partyzantów), Os. Planty, Os. Powiatowa (os. Brzozowa, os. Energetyk, os. Powiatowa, os. Wojska Polskiego), Os. Promyk (os. Promyk, os. Wiśniowa), Os. Rataja, Os. Słoneczny Stok, Os. Stare Miasto (Stare Miasto, os. Podgrobie), Os. Świętego Piątka, Os. Zamczysko oraz Os. Zamoyskiego (os. Boh. Monte Cassino, os. Małe Ciche, os. Zakole, os. J. Zamoyskiego). Od 2015 r. na terenie miasta Zamość zostały zlokalizowane elementy liniowe oraz węzły sieci szkieletowo-dystrybucyjnej sieci szerokopasmowych (w ramach projektu „Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej – województwo lubelskie”. Realizacja tego typu infrastruktury umożliwia lepszy dostęp do usług polegających na połączeniu z internetem za pomocą stałych i szybkich łączy lub medium o dużej przepustowości.

Oprócz tego, na obszarze Zamościa rozmieszczone są stacje bazowe sieci komórkowych (BTS) należące do wybranych operatorów (np. Plus, T-mobile, Orange, Play, Aero), które zapewniają dostęp na terenie miasta do różnych usług telekomunikacyjnych i teleinformatycznych w ramach poszczególnych systemów telefonii: (1) telefonia 2G – usługi głosowe rozwinięte o transmisję pakietową wg standardów GPRS, EDGE; (2) telefonia 3G – usługi z zakresu transmisji dźwięku, wideo i danych bazujące na standardzie UMTS poprzez integrację systemów telekomunikacyjnych (teleinformatycznych, radiowych i telewizyjnych); (3) telefonia 4G – usługi w zakresie przesyłania dźwięku i danych za pomocą komutacji pakietów (oparte na IP); (4) LTE – usługi z zakresu bezprzewodowego przesyłu danych (o zwiększonej prędkości przesyłu danych i efektywności spektralnej łączy radiowych), oparte na technologii OFDM.

3.13.10. CMENTARZE

Największy i najstarszy obiekt cmentarny w Zamościu stanowi Cmentarz Parafii Katedralnej Zmartwychwstania Pańskiego i Św. Tomasza Apostoła, który zajmuje powierzchnię ok. 6,5 ha. Obecnie, w ramach wyznaczonych 25 sektorów grzebalnych zlokalizowano ok. 8750 grobów, gdzie pochowano ponad 21000 zmarłych. Wspomniany cmentarz rzymskokatolicki (przy ul. Peowiaków), powstał na pocz. XIX wieku (1810-1812 r.), gdzie złożono szczątki

zebrane z kościołów: franciszkańskiego, reformatorów i klarysek. Od początku istnienia cmentarza, na jego obszarze zlokalizowano: (a) dom grabarza (III kwartał XIX w.), (b) jednonawową kaplicę o cechach neogotyckich (z 1917 r.), (c) mogiły: obrońców Zamościa z I wojny światowej i wojny z bolszewikami oraz (d) kwaterę żołnierzy i policjantów poległych w wojnie obronnej we wrześniu 1939 r. Obszar funkcjonującego cmentarza wraz z najstarszymi nagrobkami i pomnikami, kaplicą, domem grabarza i drzewostanem został wpisany do rejestru zabytków. Oprócz tego, od I poł. XIX w. funkcjonuje cmentarz prawosławny (o pow. 0,8 ha) przy cerkwi p.w. św. Mikołaja Cudotwórcy (przy ul. M. Bołtucia).

Od 1978 r. funkcjonuje Cmentarz Komunalny w Zamościu, zarządzany przez PGK sp. z o.o. w Zamościu. Cmentarz ten położony jest w miejscowości Chyża (gm. Zamość), tuż przy granicy administracyjnej z miastem Zamość. Nekropolia ta obecnie liczy 7,28 ha powierzchni, na której zlokalizowanych jest 4500 grobów oraz Dom Żaloby wyposażony w chłodnię oraz kaplicę cmentarną (www.cmentarzkomunalny.zamosc.pl).

Oprócz tego, na terenie miasta zlokalizowane są nieczynne cmentarze wojenne: (a) cmentarz ofiar Rotundy z II wojny światowej: żołnierzy Armii Krajowej, żołnierzy Armii Czerwonej, partyzantki radzieckiej i ludności cywilnej (polskiej, żydowskiej) w obrębie funkcjonującego Muzeum Martyrologii – Rotunda , (b) cmentarz Żołnierzy Radzieckich przy ul. Szwedzkiej.

Wartym podkreślenia jest fakt, iż w obrębie Zamościa znajdowały się cmentarze wyznaniowe (kirkuty): „stary cmentarz żydowski” przy ul. Partyzantów (teren Wokół Domu Kultury) oraz „nowy cmentarz żydowski” założony w 1907 r. (o pow. 1,68 ha) przy ul. Prostej zniszczone w okresie II wojny światowej. Obecnie, ku ich upamiętnieniu przy ul. Prostej na terenie o pow. 0,1 ha znajduje się lapidarium z macew oraz pomnik „Żydom Zamościa” – obiekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w całości wskazany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

Dla obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ..., obowiązują uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami zawarte w niniejszym rozdziale 3.13, w tym ze zmianami wprowadzonymi niniejszą zmianą studium.

ROZDZIAŁ 3.14 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

W myśl Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego ~~na lata 2014-2020 (z perspektywą do 2030 roku)~~ do 2030 roku, zatwierdzonej Uchwałą Nr ~~XXXIV/559/2013~~ XXIV/406/2021 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia ~~24 czerwca 2013~~ 29 marca 2021 r., Zamość jako ośrodek subregionalny powinien ~~wzmacniać zróżnicowanie funkcji ponadlokalnych, wykorzystując wewnętrzną potencjał turystyczny wynikający z walorów krajobrazowych i dziedzictwo historycznego~~ zapewnić dostęp do usług wyższego rzędu mieszkańcom oddalonym od Lublina poprzez intensyfikację działań nakierowanych na wzmacnianie potencjału gospodarczego, podnoszenie jakości usług publicznych oraz jakości życia. Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2015 r., poz. 5441) Zamość stanowi ponadregionalny ośrodek obsługi turystyki (krajoznawczo-kulturowej, biznesowej, konnej). Jednakże, w strukturze osadniczej województwa lubelskiego ma stanowić ośrodek subregionalny, wskazany do wzmacniania funkcji regionalnych. Ponadto, dla potrzeb wzmocnienia spójności gospodarczej, społecznej i terytorialnej w krajach Unii Europejskiej, jednym z ważniejszych celów zagospodarowania przestrzennego województwa jest rozwój infrastruktury. Wobec czego, planowana jest: (1) budowa drogi ekspresowej S17 relacji: Warszawa – Kurów – Lublin – Piaski – Zamość – Hrebenne (gr. państwa) stanowiącej korytarz dodatkowy TEN-T (Gdańsk – Warszawa – Lublin – Kowel – Odessa / Bukareszt) – zgodnie z Programem Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023, przy czym przebieg drogi S17 ma omijać miasto Zamość; (2) modernizacja linii kolejowej nr 72 Zawada – Zamość – Hrubieszów Miasto (na odc. Zawada – Zamość) – zgodnie z Krajowym Programem Kolejowym do 2023 r.

Dla obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ..., obowiązują uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych zawarte w niniejszym rozdziale 3.14, w tym ze zmianami wprowadzonymi niniejszą zmianą studium, przy czym w obszarze niniejszej zmiany studium, nie zostały wyznaczone zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

ROZDZIAŁ 3.15 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

W wyniku przeprowadzonej wstępnej oceny ryzyka powodziowego (WORP) opracowanej w oparciu o wymagania prawne (ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne) określono ocenę potencjalnych negatywnych skutków powodzi mogących wystąpić w przyszłości dla życia i zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej, z uwzględnieniem: (I) topografii terenu, (II) położenia cieków wodnych i ich ogólnych cech hydrologicznych oraz geomorfologicznych, w tym obszarów zalewowych jako naturalnych obszarów retencyjnych, (III) skuteczności istniejących budowli przeciwpowodziowych i regulacyjnych, (IV) położenia obszarów zamieszkałych, (V) położenia obszarów, na których jest wykonywana działalność gospodarcza.

Według ww. oceny w granicach miasta, identyfikuje się następujące tereny, na których wystąpienie powodzi jest prawdopodobne: (1) część doliny Łabuńki (część lewostronna) na północ od Al. 1 Maja do granicy administracyjnej miasta; (2) teren doliny Łabuńki wraz ze starorzeczem - ograniczony Al. 1 Maja, zabudowaniami przy ul. Janowickiej i korytem rzeki; (3) teren ujściowy Starej Topornicy; (4) tereny przylegające do koryta Łabuńki na wschód od ul. Janowickiej o 600-700 m terasy zalewowej Łabuńki w dół rzeki, począwszy od przecięcia granicami administracyjnymi w południowej części miasta. Podczas opracowywania WORP, obszary na których wystąpienie powodzi jest prawdopodobne analizowano pod względem bezpośredniego wpływu powodzi na życie ludzi, oddziaływania powodzi na obszary działalności gospodarczej oraz skuteczności istniejących budowli przeciwpowodziowych. W wyniku analiz ww. obszary w granicach Zamościa nie zakwalifikowano do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, przez które w myśl ustawy Prawo wodne rozumie się obszary, na których istnieje znaczące ryzyko powodzi lub jest prawdopodobne wystąpienie znaczącego ryzyka powodzi (Opracowanie ekofizjograficzne obszaru Miasta Zamość, 2015).

Wobec czego, zgodnie z informacjami z Informatycznego Systemu Osłony Kraju (www.mapy.isok.gov.pl), mapy zagrożenia powodziowego nie obejmują swym zasięgiem tej części doliny Łabuńki oraz Topornicy i Czarnego Potoku. W związku z powyższym, na terenie m. Zamość nie wyznacza się obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego określa się wymagania ochrony przeciwpowodziowej.

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi w ramach projektu „Informatyczny System Osłony Kraju” (ISOK) na obszarze V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ..., nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

ROZDZIAŁ 3.16 DIAGNOZA STANU I UWARUNKOWANIA DOTYCZĄCE TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZAMOŚĆ (przyjęta uchwałą Nr XV/262/2019 Rady Miasta Zamość z dnia 25 listopada 2019 r.)

Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenów

Teren objęty przedmiotową zmianą Studium położony jest w południowo-zachodniej części miasta Zamość. Od północy obszar ten graniczy z terenem kolejowym linii nr 72 relacji Zawada -Zamość - Hrubieszów Miasto. Zachodnia granica obszaru opracowania przebiega w rejonie ul. Błonie oraz ul. Myśliwskiej, z kolei wschodnia - w rejonie terenów leśnych oraz terenów sportowo-rekreacyjnych zlokalizowanych w sąsiedztwie Zalewu Zamość. Od południa teren objęty zmianą Studium biegnie do granicy administracyjnej miasta.

Przez centralną część obszaru opracowania, w kierunku północ-południe, biegnie rzeka Topornica. W części zachodniej, w rejonie ul. Błonie, zlokalizowana jest zabudowa o funkcji zagrodowej, należąca do Spółdzielni Produkcji Rolnej, a także jeden budynek o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. W pozostałej części obszar opracowania stanowią tereny niezabudowane, na których dominującą formą użytkowania są grunty orne oraz trwałe użytki zielone. Ponadto w południowej części obszaru objętego przedmiotową zmianą Studium występują tereny zadrzewione.

Teren ten w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość przyjętym uchwałą Nr XLV/499/06 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 26 czerwca 2006 r. zostały przeznaczone pod: teren obsługi

produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (teren Spółdzielni Produkcji Rolnej), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy usługowej (w zachodniej części przedmiotowego obszaru), tereny rolnicze, tereny rolnicze i tereny wód śródlądowych oraz tereny lasów i tereny wód śródlądowych (w południowej i wschodniej części przedmiotowego obszaru).

Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Tereny objęte przedmiotową zmianą Studium charakteryzują się stosunkowo jednolitą strukturą funkcji użytkowych. W zdecydowanej większości tereny te stanowią użytki rolne. Otoczenie terenów objętych zmianą nie warunkuje potrzeb nawiązywania stylem zabudowy. Jednakże nowa zabudowa nie powinna mieć charakteru dominującego nad otoczeniem, lecz nawiązywać wielkością i stylem do lokalnego sposobu zagospodarowania.

Teren objęty przedmiotową zmianą Studium od strony wschodniej częściowo graniczy z obszarami objętymi strefą „K” ochrony krajobrazu naturalnego. Przedmiotem ochrony w tej strefie jest historyczny układ terenów lasów komunalnych, zieleni urządzonej Ogrodu Zoologicznego oraz terenów Zalewu. Na terenie tym dopuszczono również możliwość realizacji Parku Kulturowego Renesansowego Założenia Lokacyjnego Zamościa. Należy zatem uwzględnić ww. uwarunkowania przy zagospodarowaniu przestrzennym obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych ochroną krajobrazu naturalnego, m.in. poprzez ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy oraz zwiększenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

W odniesieniu do terenów objętych przedmiotową zmianą Studium, aktualny pozostaje stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, opisane w rozdziale 3.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

Obszar objęty przedmiotową zmianą Studium położony jest w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 - Niecka Lubelska (Chełm-Zamość). GZWP Nr 407 zachował się w swym naturalnym, prawie niezmiennym stanie ze względu na zasoby wód podziemnych i ich jakość. Wody te odpowiadają pod względem fizyczno – chemicznym i bakteriologicznym wodom przeznaczonym na cele komunalne. Z tego względu w rejonie Zamościa jak i innych większych ośrodków miejskich występują obszary o znacznej koncentracji poboru wód podziemnych GZWP. Naturalne warunki GZWP Nr 407 na zdecydowanej większości terenu miasta Zamość cechują go jako obszar bardzo silnego i silnego zagrożenia wód kredowych, gdzie czas migracji potencjalnych zanieczyszczeń antropogenicznych do wód podziemnych nie przekracza 25 lat. Dla zachowania GZWP Nr 407 jako źródła wody pitnej o dobrej jakości ochrony wymaga cała powierzchnia zbiornika. W tym celu przewiduje się ochronę strefową: Obszary Najwyższej Ochrony (ONO), Obszary Wysokiej Ochrony (OWO) oraz Obszary Zwykłej Ochrony (OZO). Zgodnie ze sporządzoną „Dokumentacją określającą warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych GZWP nr 407 (Chełm-Zamość)”, zatwierdzoną decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 24.07.1997 r. (KDH/1/013/6017/97) większość obszaru miasta Zamość znajduje się w Obszarze Najwyższej Ochrony (ONO) GZWP Nr 407, obejmującym zlewnię Topornicy i górnej Łabuńki. Obszar ten stanowi źródło zaopatrzenia w wodę miasta Zamość oraz terenów podmiejskich, jednocześnie jest obszarem szczególnie narażonym na zanieczyszczenia antropogeniczne w związku z brakiem na znacznych powierzchniach warstwy izolacyjnej lub bardzo skąpym przykryciem utworami lessowymi lub piaszczystymi. Czas migracji potencjalnych zanieczyszczeń z powierzchni ziemi do wód podziemnych w tym obszarze jest średnio krótszy niż 5 lat (prędkość 100-300 m/rok), zmienia się jednak w zależności od lokalnych warunków litologicznych.

Ponadto teren objęty zmianą Studium położony jest w zasięgu jednolitej części wód powierzchniowych Łabuńka do Czarnego Potoku (PLRW20002324249). Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18.10.2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły dla przedmiotowej JCWP wyznaczono następujące cele środowiskowe: dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny. Zgodnie z ww. rozporządzeniem, wskazana JCWP stanowi silnie zmienioną część wód, zagrożoną nieosiągnięciem celów środowiskowych.

Zgodnie z Rozporządzeniem Regionalnego Dyrektora Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29.03.2017 r. w sprawie określenia wód powierzchniowych i podziemnych wrażliwych na zanieczyszczenia związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć w granicach regionów wodnych: Środkowej Wisły, Łyny i Węgorapy, Niemna, Świeżej oraz Jarft JCWP Łabuńka do Czarnego Potoku została zaliczona do wód wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych.

Przedmiotowy obszar położony jest ponadto w zasięgu jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr PLGW200090. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18.10.2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły dla przedmiotowej JCWPd wyznaczono następujące cele środowiskowe: dobry stan ilościowy i dobry stan chemiczny. Ocenę ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych uznano jako niezagrażoną.

W granicach obszaru objętego niniejszą zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Południowo-wschodnia część obszaru objętego przedmiotową zmianą Studium położona jest w zasięgu obszaru NATURA 2000 (SOO) Dolina Łabuńki i Topornicy (PLH060087). Na terenie tym, w obrębie kompleksu łąk zachowały się niewielkie płyty łąk trzęślicowych (*Molinietum medioeuropeum*). Obszar rozległych torfowisk po części użytkowany ekstensywnie (łąki kośne, eksploatacja torfu), po części nieużytkowany. W obrębie łąk bardzo licznie występuje starodub łąkowy (*Ostericum palustre*). Występują tu liczne rzadkie i chronione gatunki: stanowisko lipiennik loesela i sasanka otwarta typowa, 4 gatunki motyli zagrożonych wg IUCN lub zamieszczonych w Konwencji Berneńskiej. Przedmiotem ochrony obszaru są niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, bezkręgowce i rośliny wymienione w Załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG: modraszek telejus, czerwonończyk nieparek, modraszek nausitous oraz typy siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG.

Stan i wymogi ochrony środowiska kulturowego Zamościa kreują przede wszystkim zachowane bogactwa zabytków kultury. Stwarza to korzystne warunki dla jego rozwoju jako ośrodka kultury i turystyki, z drugiej strony nakłada na miasto szczególny obowiązek ochrony krajobrazu kulturowego. Na terenie objętym zmianą Studium priorytetowym działaniem z zakresu ochrony środowiska kulturowego jest ochrona ekspozycji Twierdzy Zamość.

Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach przedmiotowej zmiany Studium nie występują zarówno obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego, jak również ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Na przedmiotowym terenie nie występują również zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej.

Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych

Na terenie województwa lubelskiego nie sporządzono dotychczas audytu krajobrazowego, w związku z tym na terenie województwa nie wyznaczono granic krajobrazów priorytetowych, ponadto nie ma możliwości odniesienia się do rekomendacji i wniosków zawartych w tym dokumencie.

Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

W odniesieniu do terenów objętych przedmiotową zmianą Studium, aktualne pozostają uwarunkowania określone w obowiązującym Studium dotyczące warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia zawarte w rozdziale 3.5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA - ROZWÓJ SPOŁECZNO-GOSPODARCZY.

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Na terenie objętym przedmiotową zmianą Studium nie występuje zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Potrzeby i możliwości rozwoju miasta

Przedmiotowe zagadnienie zostało omówione w rozdziale 3.7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA.

Zgodnie z obliczoną W „Analizie potrzeb i możliwości rozwoju miasta Zamość” chłonnością luk w zabudowie na terenach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zapotrzebowaniem na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę, przeprowadzonymi analizami: demograficzną, społeczną i ekonomiczną oraz analizą możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej, uznano za zasadne wyznaczenie w przedmiotowej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Bilans wykazał zapotrzebowanie na 868 731 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej.

Obszar objęty zmianą Studium zajmuje powierzchnię ok. 87 ha. W przedmiotowej zmianie wyznaczono ok. 4,7 ha nowych terenów pod zabudowę, z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Biorąc pod uwagę wskaźniki intensywności zabudowy dla wskazanej funkcji, chłonność przedmiotowego terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy wyniesie ok. 35 532 m².

Pozostały obszar zmiany Studium obejmuje tereny, które w obowiązującym dotychczas dokumencie zostały przeznaczone pod zabudowę: mieszkaniową o niskiej intensywności (MN), mieszkaniową jednorodziną i usługową (MN+U) oraz tereny o dominującej roli usług nieskoncentrowanych o ogólnomiejskim i ponadlokalnym znaczeniu, w tym: US - usługi sportu i rekreacji, UT - usługi obsługi turystyki (US+UT). Oszacowana, na podstawie średniego wskaźnika intensywności zabudowy chłonność terenów przeznaczonych pod dotychczasowe funkcje wynosi:

- pod zabudowę mieszkaniową - ok. 51 408 m² powierzchni użytkowej,
- pod zabudowę usługową - ok. 103 950 m² powierzchni użytkowej.

Zmiana funkcji ww. obszaru na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną wpłynie na zwiększenie maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej (w stosunku do oszacowanej dla przeznaczenia terenów wskazanego w dotychczas obowiązującym Studium) o ok. 227 556 m².

Zmiana studium polegająca na wyznaczeniu nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne wpłynie na zwiększenie maksymalnej dopuszczalnej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej łącznie o ok. 263 088 m², co nie przekracza wskazanego w bilansie zapotrzebowania na zabudowę o tej funkcji.

Stan prawny gruntów

Grunty objęte przedmiotową zmianą Studium w większości stanowią własność Miasta Zamość (w tym częściowo w trwałym zarządzie Centrum Kształcenia Praktycznego). Wyjątek stanowią grunty położone przy ul. Błonie, które w większości stanowią własność osób fizycznych. Ponadto pojedyncze działki ewidencyjne stanowią własność Skarbu Państwa.

Występowanie obiektów i terenów chronionych oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych

Południowo-wschodnia część obszaru objętego przedmiotową zmianą Studium położona jest w zasięgu obszaru NATURA 2000 (SOO) Dolina Łabuńki i Topornicy (PLH060087). Na terenie tym obowiązują zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody oraz z planu zadań ochronnych (po jego uchwaleniu - zgodnie z obwieszczeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 23 listopada 2017 r. przystąpiono do jego opracowania).

Do przedsięwzięć wpływających na ograniczenia w zagospodarowaniu określonych fragmentów Miasta Zamość zaliczyć należy lotnisko "Zamość". Cały obszar objęty zmianą Studium położony jest w zasięgu nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, zgodnie

z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 roku w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.).

Nadmienić należy, że ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy, a w przypadku dróg lub linii kolejowych – również ich skrajnie, zgodnie z §3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 roku w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska. Dodatkowo zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa w odległości do 5 km od granicy lotniska zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.

Od strony północnej teren objęty zmianą Studium graniczy z terenem kolejowym linii nr 72 relacji Zawada - Zamość - Hrubieszów Miasto. Zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego, budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m. W przypadku szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży odległości te powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 07 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (tekst jedn. Dz.U.2014 poz. 1227) drzewa i krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego. Dodatkowo drzewa i krzewy, elementy ochrony akustycznej oraz zasłony odśnieżne w sąsiedztwie przejazdów i przejść kolejowych powinny być usytuowane w odległości zapewniającej warunki widoczności przejazdów i przejść, określone w przepisach o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie.

Ograniczenia dla zabudowy wynikają także z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, które określają m.in. odległości w jakich mogą być usytuowane obiekty budowlane od poszczególnych rodzajów dróg.

Z przepisów dotyczących poszczególnych urządzeń infrastruktury wynikają warunki dotyczące lokalizacji i utrzymania tych urządzeń.

Pozostałe ograniczenia dla zagospodarowywania terenów i lokalizacji zabudowy wynikają z odrębnych, szczegółowych przepisów z zakresu prawa budowlanego.

Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

W granicach obszarów objętych przedmiotową zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, w tym obszary osuwisk lub obszary zagrożone występowaniem ruchów masowych ziemi.

Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

W granicach objętych przedmiotową zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Zgodnie ze sporządzoną „Dokumentacją określającą warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych GZWP nr 407 (Chełm-Zamość)”, zatwierdzoną decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 24.07.1997 r. (KDH/1/013/6017/97) m. Zamość położone jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 – Niecka Lubelska (Chełm-Zamość). Stanowi on zbiornik szczelinowo-porowy o powierzchni 9015 km², charakteryzujący się:

- 1) powierzchnią wynoszącą 8 000 km²,
- 2) zasobami dyspozycyjnymi w ilości 1050 tys. m³/d,
- 3) głębokością w granicach 100–150 m i najczęściej płytkim (od kilku do około 20 m) występowaniem na przeważającym obszarze swobodnego lustra wody,
- 4) niską naturalną odpornością na infiltrację zanieczyszczeń antropogenicznych,

- 5) wysoką jakością wód podziemnych – w klasie Ib,
- 6) zachowaniem naturalnego, prawie niezmienionego stanu ilościowego i jakościowego.

Główny poziom użytkowy stanowi poziom kredowy, zawierający wody o bardzo dobrej jakości. Szacunkowe zasoby dyspozycyjne zbiornika GZWP nr 407 wynoszą 1127,5 tys. m³/d, a średnia głębokość ujęć wynosi 70 m. W myśl wspomnianej dokumentacji GZWP nr 407, miasto znajduje obrębie projektowanego:

- 1) Obszaru Najwyższej Ochrony (ONO) o łącznej powierzchni 819 km², w którym okres infiltracji zanieczyszczeń antropogenicznych do wód kredowych jest krótszy niż 5 lat (południowa i centralna część miasta),
- 2) Obszaru Wysokiej Ochrony (OWO) o łącznej powierzchni 8196 km², w którym okres infiltracji zanieczyszczeń antropogenicznych do wód kredowych jest krótszy niż 25 lat (północna część miasta).

Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Zgodnie z rejestrem prowadzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny, na terenie objętym przedmiotową zmianą Studium nie występują obszary i tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stan stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

W stosunku do obszarów objętych przedmiotową zmianą Studium aktualne pozostają dane dotyczące stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami opisane w rozdziale 3.13. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Zgodnie z obowiązującym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Lubelskiego Nr XI/162/2015 z dnia 30 października 2015 r. oraz ze Strategią Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020 (z perspektywą do 2030 roku) na terenie objętym przedmiotową zmianą Studium nie przewiduje się realizacji zadań stanowiących ponadlokalne cele publiczne.

Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi w ramach projektu „Informatyczny System Ostony Kraju” (ISOK) na terenach objętych przedmiotową zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Rozdział 4. POLITYKA PRZESTRZENNA I KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

4.1.1 GENERALNE ZAŁOŻENIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

W studium przyjmuje się, że rozwój przestrzenny miasta będzie podporządkowany zasadom **zrównoważonego rozwoju** czyli ekorozwoju i realizacji potrzeb społecznych i rozwoju gospodarczego w warunkach gospodarki rynkowej, nie powodując naruszenia równowagi środowiska przyrodniczego. Przyjmuje się w związku z tym następujące **zasady prowadzenia polityki przestrzennej**:

- 1) **wyeksponowania, rewaloryzacji i ochrony historycznych struktur przestrzennych, składających się dziedzictwo kulturowe**, (służących wydobyciu walorów identyfikujących tożsamość kulturową miasta, co odnosi się w pierwszym rzędzie do struktur zabytkowych, zaliczonych do światowego dziedzictwa a także do uczytelniania oraz rehabilitacji struktur stanowiących kontynuację i rozwinięcie renesansowego założenia lokacyjnego);
- 2) **kreowania pozytywnych przeobrażeń jakościowych przestrzeni**, (polegającego na restrukturyzacji i porządkowaniu struktur urbanistycznych, kształtowaniu charakterystycznego wyrazu i wydobycia wartości kompozycyjno- krajobrazowych miasta, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni publicznych i prestiżowych w rejonie centralnym, osi kompozycyjnych, terenów rekreacji i usługowych ośrodków dzielnicowych);

- 3) **oszczędnego gospodarowania zasobami terenowymi**, (co wiązać się będzie z kontrolowaniem i ograniczaniem (do racjonalnie uzasadnionego poziomu ekspansji zabudowy na tereny o dużej przydatności rolniczej i szczególnych walorach krajobrazu przyrodniczego);
- 4) **efektywnego wykorzystywania przestrzeni w strefach zainwestowania miejskiego**, (oznaczającego wykorzystanie, dla rozwoju głównych funkcji miastotwórczych rezerw terenowych w obrębie terenów już zainwestowanych, racjonalizację gospodarowania przestrzenią i dopełnianie zabudowy w obrębie istniejących struktur);
- 5) **stworzenia odpowiednich warunków przestrzennych dla stymulowania rozwoju przedsiębiorczości i usług we wskazanych obszarach**, (stanowiących główne czynniki aktywizujące rozwój miasta, w oparciu o zmodernizowany układ szlaków komunikacyjnych o znaczeniu krajowym i międzynarodowym);
- 6) **skupienia energii inwestycyjnej i działań stymulujących pożądane przekształcenia jakościowe w wybranych obszarach** o priorytetowym znaczeniu, (krystalizujących strukturę przestrzenną miasta w obszarach strategicznych);

7) **dopuszczenia wielofunkcyjności obszarów zainwestowanych**, (oznaczającego możliwość sytuowania w jednym obszarze różnorodnych funkcji, nie stwarzających nadmiernych wzajemnych uciążliwości, przy zachowaniu priorytetów lokalizacyjnych dla określonych funkcji wiodących).

Wskazane powyżej, generalne założenia rozwoju przestrzennego wpisują się w kierunki rozwoju struktury osadniczej określone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (z 2015 r.). W myśl ww. dokumentu planistycznego szczebla regionalnego należy kształtować prawidłowe warunki przestrzenne w taki sposób, aby służyły poprawie jakości życia mieszkańców miasta – wg wytycznych, o których mowa w Rozdz. 1.2 Studium.

4.1.2 BILANS PROGNOZOWANYCH ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 2018-2021 r., poz. 4073 1945 z późn. 741 ze zm.), w przypadku sytuowania nowej zabudowy na terenie miasta Zamość należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, poprzez: (1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; (2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu; (3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów; (4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: (a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, (b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Oprócz tego ze względu, że obszar miasta Zamość jest niemalże w całości pokryty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, ustala się następujące zasady zmiany w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W oparciu o sformułowane na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych zapotrzebowanie na nową zabudowę (w perspektywie 30 lat) ~~nie przewiduje się wyznaczania w dokumencie Studium nowych terenów pod zabudowę poza obszarami: (1) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej; (2) przeznaczonej w planach miejscowych pod zabudowę; (3) inwestycji miejskich wynikających z konieczności realizacji zadań własnych (zlokalizowanych poza obszarami w pkt. 1 i 2), w szczególności ogólnodostępnych obiektów i urządzeń z zakresu usług turystyki, sportu i rekreacji w rejonie zalewu miejskiego i lasu komunalnego – stanowiące przedsięwzięcia o ogólnomiejskim i ponadlokalnym znaczeniu. na terenie Zamościa wykazano zapotrzebowanie na ok. 868 731 m² powierzchni użytkowej zabudowy z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe.~~

Mając na uwadze niepewność procesów rozwojowych, na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarach, gdzie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ustalają przeznaczenie terenów pod zabudowę, w tym infrastrukturę techniczną, możliwe jest zwiększenie zapotrzebowania pod zabudowę, poprzez: (1) zmianę dotychczasowych parametrów i wskaźników zagospodarowania; (1) zmianę dotychczasowego przeznaczenia pod inne funkcje, przy uwzględnieniu zmian w układzie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej; (3) uzupełnienie dotychczasowego przeznaczenia o niekolizyjne funkcje (np.: mieszkaniowo-usługowe, usługowo-produkcyjne, produkcyjno-infrastrukturalne, usługowo-infrastrukturalne i inne), przy zachowaniu zasad odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej (Rozdz. 4.1.3 Studium) oraz dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów (Rozdz. 4.1.4. Studium).

4.1.3 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCYCH Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

W nawiązaniu do generalnych założeń rozwoju przestrzennego, zawartych w Rozdz. 4.1.1 Studium oraz kierunków rozwoju struktury osadniczej w woj. lubelskim (wg PZPWL) – Rozdz. 1.2 Studium, określono następujące zasady w kierunkach zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów (w tym odnośnie do audytu

krajobrazowego), mające na celu zachowanie odpowiednich zasad standardów urbanistycznych w kształtowaniu struktury osadniczej:

1. **Zasada komplementarności i strefowania** w przestrzeni różnych rodzajów działalności człowieka, poprzez wyznaczenie:

- 1) obszarów struktury osadniczej, zapewniających rozwój aktywności inwestycyjnej i zamieszkania, w wymiarze społecznym, gospodarczym i kulturowym – tereny o dominującej roli: mieszkalnictwa (MN, MW, MW1*, MW2*), usług (U, Uś, Un), przemysłu (P) oraz funkcji mieszanych (MN+U, MW+U, MW+MN+U objętego V zmianą Studium, P+U, U+IN i inne);
- 2) obszarów umożliwiających utrzymanie bezpieczeństwa i prawidłowe funkcjonowanie struktury osadniczej – tereny usług specjalnych (TZ), tereny infrastruktury komunikacyjnej (transportu – ulice, linie kolejowe) oraz tereny o dominującej roli urządzeń infrastruktury i obsługi technicznej (IN);
- 3) obszarów służących kształtowaniu funkcji turystyczno-rekreacyjnych miasta – tereny o dominującej roli usług niskoskoncentrowanych o ogólnomiejskim i ponadlokalnym znaczeniu: US – usług sportu i rekreacji, UT – usług obsługi turystyki oraz funkcji mieszanych (UT+US);
- 4) obszarów zapewniających prawidłowe warunki do życia oraz zachowania funkcji ekologicznych, wskazane do rozwoju funkcji umożliwiających zaspokajanie wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa tereny zieleni urządzonej (ZU, ZUrz, ZP1*), ogródków działkowych (ZD) oraz jako tereny wyłączone z zabudowy – tereny wód otwartych (W), tereny lasów i parków (LS), tereny zieleni urządzonej (ZP), tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej (RO, R, RL).

2. **Zasada integralności i ciągłości struktur ekologiczno - przestrzennych**, poprzez określenie:

- 1) obszarów, posiadających znaczące w skali miasta warunki ekologiczne, przeciwdziałających skutkom zmian klimatycznych bądź wymagają działań rewitalizacyjnych (rekultywacji, renaturalizacji) – System Przyrodniczy Miasta Zamość zdefiniowany w Rozdz. 5.4.3. Studium, wraz ze wskazaniem jego zasięgu i głównych kierunków powiązań przyrodniczych na zał. nr 2 do Uchwały;
- 2) obszarów, które ze względu na istniejące walory przyrodnicze i krajobrazowe oraz pełniące funkcje są objęte ochroną prawną – ogród zoologiczny, formy ochrony przyrody (obszary Natura 2000, pomniki przyrody).

3. **Zasada zachowania i ochrony środowiska kulturowego i krajobrazu** (krajobrazu kulturowego), stanowiących o historycznej przeszłości i współczesnej tożsamości miasta, poprzez uwzględnienie:

- 1) obszarów i obiektów stanowiących dziedzictwo narodowe i światowe, zabytków i dóbr kultury współczesnej;
- 2) stref ochrony konserwatorskich, służących zachowaniu wartości ekspozycji historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego;
- 3) stref ochrony krajobrazu naturalnego oraz ochrony krajobrazów priorytetowych (w oparciu o audyt krajobrazowy).

Ze względu na fakt, że dokument Studium stanowi zapis zasad polityki przestrzennej miasta, ustalenia w nim zawarte, w tym w części graficznej Studium należy traktować jako zasady, a nie ściśle lokalizacje poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych. Doprecyzowanie ich lokalizacji oraz przeznaczenia terenów następować będzie w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zwanymi planami miejscowymi). Jednocześnie, w planach miejscowych (akty prawa miejscowego) nie ma konieczności ustalania przeznaczenia terenów (w całości) pod funkcje dominujące określone w Studium – jeżeli jest taka potrzeba, czy też konieczność nie występuje. W przypadku, gdy w trakcie sporządzania planów miejscowych, wykonane analizy bądź prognozy wykażą potrzebę pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu bądź wyznaczenia funkcji komplementarnych (np. zieleni publicznej, zieleni towarzyszącej, usług, infrastruktury komunikacyjnej i technicznej), należy te obszary, czy fragmenty obszarów przeznaczyć pod te funkcje w planach miejscowych. Przykładowo, na terenach o dominującej roli mieszkalnictwa (MN, MW, MW+MN, MW1*, MW2*), przemysłu (P) oraz infrastruktury i obsługi technicznej (IN) dopuszcza się lokalizację w planach miejscowych funkcji usługowych.

Określone kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów mają służyć poprawie jakości życia mieszkańców, w tym prowadzenie działań naprawczych na obszarach zdegradowanych (w szczególności na obszarach: poprzemysłowych, poinfrastrukturalnych, powojennych, dolin rzecznych). Zawarte zasady sprzyjają tworzeniu przyjaznej przestrzeni życia, w tym: zespołów rekreacyjno-sportowych, zieleni urządzonej, infrastruktury społecznej z zakresu: edukacji, nauki, kultury, opieki medycznej i społecznej oraz zasobów mieszkaniowych. Pod względem aktywności gospodarczej miasta (w tym jego konkurencyjności) przewiduje się równocześnie: (a) koncentrację uciążliwej lub wyspecjalizowanej działalności przemysłowej i usługowej w wyodrębnionych strefach produkcyjnych i badawczo-rozwojowych (zasada strefowania), (b) kształtowanie wielofunkcyjnych struktur miejskich o skali wyznaczanych zasięgiem dojścia pieszego (zasada komplementarności). W zakresie ochrony struktury

ekologicznej zauważalne są potrzeby zachowania i rozwoju przestrzeni otwartych wyłączonych spod zabudowy tworzących system przyrodniczy miasta i elementy „zielonego pierścienia” oraz racjonalnego gospodarowania ograniczonymi zasobami (wód powierzchniowych i podziemnych, złóż kopalin, glebowymi i leśnymi, przestrzeni krajobrazowej). W odniesieniu do walorów kulturowych miasta, przewidywane jest zachowanie historycznych założeń i układów urbanistycznych, przestrzeni publicznych, rewitalizacji i restrukturyzacji zagospodarowania historycznej tkanki miejskiej. Miasto Zamość jako subregionalny ośrodek administracyjny, powinien rozwijać funkcje o znaczeniu regionalnym, w tym z zakresu: szkolnictwa wyższego, działalności naukowo-badawczej, kultury, sztuki, oświaty, usług medycznych, przemysłu wysokiej techniki, obsługi biznesu, obsługi turystyki. Organizacja przestrzeni gospodarczej powinna opierać się na obszarach położonych w specjalnej strefie ekonomicznej oraz terenach inwestycyjnych pod przemysł i usługi w sąsiedztwie terenów infrastruktury transportowej (drogowej, kolejowej) i logistycznej (magazynowoskładowej) – zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (2015 r.). W tym celu, kierunki rozwoju przestrzennego uwzględniają także rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne związane z dynamizacją rozwoju Zamojskiego Obszaru Funkcjonalnego zmierzające do racjonalizacji wykorzystywania jego zasobów i walorów (np. „Strategiczna Inwestycja Terytorialna. Utworzenie strefy efektywności gospodarczej na terenie miasta Zamość i Gminy Zamość na lata 2015-2020”).

4.1.4 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

W celu kształtowania właściwego zagospodarowania oraz użytkowania terenów, przyjęto następujące, szacunkowe parametry i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów: wskazanych pod zabudowę oraz wyłączonych spod zabudowy, opracowane w odniesieniu do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Rodzaj przeznaczenia terenu	maksymalna intensywność zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy *)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
MN	0,9	60%	12 m	30%
MN+U, U+MN, MN+U+MW	1,2	70%	15 m	20%
MW	1,8	50%	15 m	30%
MW1*, MW2*	1,5	50%	12 m	35%
MW+U, U+MW	2,5	80%	15 m	10%
MW+MN+U	1,5	70%	15 m	20%
Uś, Un	3,0	90%	15 m	10%
U, U/IN oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	1,5	80%	18 m	10%
UT	1,0	50%	12 m	30%
UT+US	0,7	30%	10 m	50%
U+P+MN, U+P, P+U	2,5	80%	18 m	10%
P	1,6	60%	15 m	20%
IN	1,6	60%	15 m	10%
ZC, ZCu	0,1	20%	10 m	70%(30%)
Pozostałe:	nie określa się			

*) wskazane wartości wysokości nie dotyczą lokalizacji: dominant, akcentów architektonicznych oraz urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, towarzyszących zabudowie.

Tab. 15 Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Źródło: opracowanie sporządzone w nawiązaniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wszelką planowaną na obszarach objętych IV i V zmianą Studium zabudowę stałą i tymczasową o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu, należy zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Na terenach już zurbanizowanych oraz podlegających urbanizacji ustala się możliwość zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych, odpowiadających istniejącemu zainwestowaniu bądź projektowanych założeń inwestycyjnych wynikających z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydanych decyzji administracyjnych. Ponadto mając na uwadze, niepewność procesów rozwojowych dopuszcza się zwiększenie bądź zmniejszenie wartości ww. wskaźników i parametrów o 30% w stosunku do wyznaczonych wartości progowych.

Ponadto kształtowanie zagospodarowania i użytkowania terenu powinno wynikać z analiz uwarunkowań dla danego miejsca (kulturowych, przyrodniczych, krajobrazowych, kompozycyjno - estetycznych, ekonomicznych). Podstawowe wytyczne kierunków zagospodarowania i użytkowania przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zawarte są: (1) Rozdział 4 – kierunki rozwoju przestrzennego (w tym w odniesieniu do poszczególnych jednostek strukturalnych); (2) Rozdział 5 – kierunki ochrony i kształtowania środowiska kulturowego i przyrodniczego (w tym w odniesieniu do poszczególnych jednostek strukturalnych); (3) Rozdział 6 – kierunki rozwoju systemu transportowego; (4) Rozdział 7 – kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.

W odniesieniu do zagadnień przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom na wypadek wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, ustala się: (1) zakaz sytuowania w granicach administracyjnych miasta, zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii, o czym mowa w art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, (2) zapewnienia dróg pożarowych do budynków oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu MSWiA z dnia 29 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

W nawiązaniu do zapisów wieloletniego „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zamość 2014-2018” (Uch. Nr XXXVI/387/2013 Rady Miasta Zamość z dnia 30 grudnia 2013 r.), komunalne zasoby mieszkaniowe stanowią lokale mieszkalne (96%) oraz socjalne (4%). W powyższym dokumencie wskazano stopniową sprzedaż lokali mieszkalnych, jednocześnie wskazując możliwość wykorzystania 142 lokali mieszkalnych (o łącznej powierzchni 6366 mkw.) rozlokowanych w 32 budynkach pod lokale socjalne. Ponadto w zakresie zasobów mieszkaniowych ww. Program wskazuje na potrzebę zwiększenia terenów z przeznaczeniem na zabudowę wielorodzinną, zarówno na inwestycje miejskie, jak i prywatnych przedsiębiorców. W tym celu przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową obszaru o pow. ok. 60 ha.

Ważnym aspektem w kierunkach zagospodarowania i użytkowania terenów jest zapewnienie funkcjonowania obszarów zieleni w ramach struktur osadniczych oraz pomiędzy obszarami zurbanizowanymi: (1) wydzielanie obszarów pod: place zabaw, ścieżki rowerowe, parki, skwery, zieleńce na osiedlach mieszkaniowych, w tym w szczególności – Os. Rataja, Karolówka, Zamczysko, Majdan, Nowe Miasto, Kilińskiego; (2) zwiększenie terenów zieleni, służących do wypoczynku i rekreacji wzdłuż rzeki Łabuńki i rzeki Topornicy; (3) zwiększenie powierzchni terenów zieleni towarzyszącej zabudowie oraz tworzenie pasów zieleni w ciągach komunikacyjnych; (4) tworzenia nowych przestrzeni zieleni przy projektowanych inwestycjach; (5) możliwość funkcjonowania ogrodów działkowych, pełniących funkcję terenów zieleni i rekreacji.

Tereny wyłączane spod zabudowy stanowią zielony pierścień m. Zamość: tereny wód otwartych (W), tereny lasów i parków (LS), tereny zieleni urządzonej (ZP) oraz tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej (RO, R, RL). Oprócz tego, wyznaczone tereny: zieleni urządzonej (ZU, ZUrz, ZP1*), ogródków działkowych (ZD) wskazane są do rozwoju funkcji umożliwiających zaspokajanie wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa. Wspomniane tereny predestynowane są przede wszystkim do pełnienia funkcji ekologicznych, przyrodniczych i krajobrazowych. Układ przestrzenny ww. terenów miał znaczący wpływ na wyznaczenie Systemu Przyrodniczego Miasta Zamość (SPM), stanowiącego planistyczną formę ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Stan zagospodarowania SPM decyduje (w najwyższym stopniu) o jakości i warunkach zdrowotnych zamieszkiwania w mieście Zamość. Podstawą prawidłowego funkcjonowania systemu ekologicznego miasta jest jego drożność przestrzenna oraz niezakłócone powiązanie go z terenami otwartymi poza miastem. Pozwala to na swobodną, międzystrefową wymianę ekologiczną oraz gwarantuje ochronę różnorodności siedliskowej i gatunkowej, ochronę ekosystemów (wodnych, rzecznych, łąkowych, leśnych i innych). Kluczowym elementem SPM są: doliny rzeczne, wody otwarte oraz kompleksy leśne, pełniące funkcje ekologiczne (węzłów i korytarzy ekologicznych). Ochrona przed zabudową przestrzeni pełniących w mieście rolę przyrodniczą wspomaga zachowaniu m. in. właściwego obiegu wody, obniżając przy tym możliwość wystąpienia zagrożeń powodzi i podtopień oraz wrażliwość na ekstrema klimatyczne, w tym tzw. miejskiej wyspy ciepła. Ekosystemy miejskie utrzymywane jako niezabudowane tereny zielone mają najniższe średnie temperatury

w strukturze miast, obniżając temperaturę wokół nich, co oprócz oczywistych walorów klimatycznych (zdrowotnych) przedkłada się na ograniczenie zużycia energii. Ograniczenie zabudowy w Systemie Przyrodniczym Miasta do wskazanych w Studium struktur funkcjonalno-przestrzennych, związanych z usługami o charakterze publicznym, w tym głównie: turystyki, sportu i rekreacji przekłada się poprawę wizerunku miasta i zwiększenie jego konkurencyjności. Tak wykształcony produkt miejski ma ważny wpływ na poprawę struktury społeczno-gospodarczej i demograficznej miasta.

4.2 STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

W I edycji studium przyjęty został podział miasta na strefy, jednostki i obszary funkcjonalne, dla których określone zostały priorytety polityki przestrzennej i zalecenia dotyczące wiodących działań przestrzennych. W zmianie studium, która m.in. wprowadziła nowy podział terenów miasta na jednostki strukturalne przyjmuje się, że ich podstawową strukturę tworzą trzy strefy kulturowe, wyodrębnione w obszarze miasta ze względu na historycznie zróżnicowany rodowód jego poszczególnych dzielnic i możliwości rozwojowe. W strefach tych zakłada się zróżnicowane polityki ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego ze względu na specyficzny charakter tych stref oraz potrzebę zróżnicowania polityk zagospodarowania przestrzennego w ich obrębie.

Wśród podstawowych stref wskazuje się w obszarze miasta:

- 1) **strefę kulturową I-Renesansowego Założenia Lokacyjnego** (obejmującą jednostki strukturalne: I-1, I-2, I-3, I-4, I-5 i I-6);
- 2) **strefę kulturową II- zachodnią** (obejmującą jednostki strukturalne II-1, II-2, II-3 i II-4);
- 3) **strefę kulturową III- wschodnią** (obejmującą jednostki strukturalne III-1, III-2, III-3, III-4, III-5, III-6, III-7 i III-8).

Powyższy podstawowy podział miasta na 3 strefy kulturowe obejmuje wyznaczony w I edycji studium układ sześciu stref funkcjonalnych, w których prowadzone będą zróżnicowane polityki dotyczące kształtowania głównych funkcji miasta:

- 1) **strefę prestiżu miejskiego** (obejmującą jednostki strukturalne I-1 i I-2)
- 2) **strefę śródmiejską** (obejmującą jednostki strukturalne 1-3, III-1 w jej północnej części i III-2 w jej zachodniej części)
- 3) **strefę wielofunkcyjnego zainwestowania miejskiego** (obejmującą jednostki strukturalne II-1, II-2, III-1 w jej południowej części, III-2 w jej wschodniej części, III-3, III-5, III-6 i III-7);
- 4) **strefę działalności produkcyjnej** (obejmującą jednostki strukturalne III-4, oraz II-2, II-3);
- 5) **strefę ekologiczno-krajobrazową** (obejmującą jednostki strukturalne I-4, I-5 i I-6),
- 6) **strefę obsługi technicznej miasta** (obejmującą jednostkę strukturalną III-8 w jej południowej części).

W obrębie 3 podstawowych stref kulturowych wyodrębnione zostały w zmianie studium następujące jednostki strukturalne:

- 1) jednostka I-1 (Zespół Staromiejski),
- 2) jednostka I-2 (Tereny Poforteczne),
- 3) jednostka I-3 (III Obwód Strategiczny),
- 4) jednostka I-4 (Zalew i Zamczysko),
- 5) jednostka I-5 (Dolina Łabuńki),
- 6) jednostka I-6 (Janowice),
- 7) jednostka II-1 (Wschodnia Karolówka),
- 8) jednostka II-2 (Zachodnia Karolówka),
- 9) jednostka II-3 (Mała Dzielnicza Przemysłowa),
- 10) jednostka II-4 (Osiedle Błonie),
- 11) jednostka III-1 (Nowe Miasto),
- 12) jednostka III-2 (Zachodnie Przedmieście Lubelskie),
- 13) jednostka III-3 (Wschodnie Przedmieście Lubelskie),
- 14) jednostka III-4 (Centralna Dzielnicza Przemysłowa),
- 15) jednostka III-5 (Osiedle Monte Cassino i Zamoyskiego),
- 16) jednostka III-6 (Osiedla przy Obwodnicy),
- 17) jednostka III-7 (Majdan),
- 18) jednostka III-8 (Wschodnia Dzielnicza Mieszkalno-Usługowa).

Dla w/w jednostek strukturalnych sformułowane zostały w rozdz. 4.3. ogólne ustalenia dotyczące kierunków ich rozwoju przestrzennego. W obrębie niektórych jednostek, ze względu na ich zróżnicowaną strukturę przestrzenną wyodrębniono subjednostki, dla których podane zostały ustalenia dodatkowe, dotyczące wiodących działań

przestrzennych. Przyjętą w zmianie studium nową strukturę przestrzenną miasta wskazuje rys. nr 1. Ustalenia studium: Struktura przestrzenna i transport.

4.3. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ W JEDNOSTKACH STRUKTURALNYCH

4.3.1. USTALENIA DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ I-1 (ZESPÓŁ STAROMIEJSKI)

Tereny jednostki stanowią zasadniczą część strefy prestiżu miejskiego, wyodrębnioną w centrum miasta. Jest to obszar związany z identyfikacją podstawowych wartości kulturowych miasta i funkcji reprezentacyjnych o najwyższej randze krajowej i międzynarodowej, w tym funkcji kultury, administracji państwowej i turystyki. Zespół Staromiejski zawiera się w obrysie fortyfikacji z XVII w. i XIX w. i jest objęty wpisem na listę Światowego Dziedzictwa Kultury UNESCO. Tereny te obejmują obszar ograniczony od północy obrysem bastionów IV, V i VI wraz z odcinkami łączącymi je kurtyny; od wschodu – obrysem bastionów VI, VII oraz I z kurtynami; od południa – obrysem bastionów I, II i III z kurtynami; od zachodu – obrysem bastionów III i IV z kurtynami.

Kierunki polityki przestrzennej:

- 1) rewaloryzacja i rewitalizacja Zespołu Staromiejskiego i ochrona jego wartości kulturowych;
- 2) podnoszenie atrakcyjności estetycznej i użytkowej oraz rewaloryzacja zabytkowej struktury, zarówno substancji budowlanej jak i układów zielonych;
- 3) wykorzystanie przestrzeni dla funkcji wysokiej rangi, prestiżowych, reprezentacyjnych, o najwyższym standardzie;
- 4) objęcie ochroną w formie Parku Kulturowego.

Ustalenia ogólne dotyczące priorytetowych działań przestrzennych:

- 1) ukształtowanie w obrębie jednostki obszarów urządzonej przestrzeni publicznej o najwyższej randze, z podporządkowaniem zasad zagospodarowania terenu ochronie zachowanego renesansowego układu urbanistycznego zabytkowej zabudowy;
- 2) modernizacja zabudowy i podwyższenie jej standardów użytkowych i estetycznych oraz podjęcie działań konserwatorskich wobec obiektów ujętych w rejestrze lub w ewidencji zabytków, w tym dopuszczenie adaptacji Bastionu VI wraz z otoczeniem na wielkopowierzchniowy obiekt usługowo-handlowy o wysokim standardzie przy pełnym respektowaniu wymogów konserwatorskich;
- 3) uzupełnienie historycznej wielofunkcyjnej zabudowy o śródmiejskim charakterze pełniące funkcje: mieszkaniowe (zabudowa jedno- i wielorodzinna) oraz usługowe, przez wprowadzenie obiektów nowych, o indywidualnej architekturze, dostosowanych formą architektoniczną do kompozycji całego zespołu (bryłą, skalą, detalem) i spełniających wymagania wysokiego standardu estetyczno-użytkowego;
- 4) eliminacja obiektów degradujących, dysharmonijnych w stosunku do zabytkowej struktury, bądź - o ile to możliwe - ich modernizacja, przebudowa, dostosowanie bryły i wyrazu architektonicznego do kompozycji całego zespołu;
- 5) nasycanie obszaru funkcjami reprezentacyjnymi, o najwyższej randze, w tym m.in. funkcjami kultury, usług turystycznych, handlu i gastronomii, a także sukcesywne wprowadzanie do obiektów zabytkowych funkcji atrakcyjnych dla turystyki (np. adaptację na te cele Pałacu Zamojskich po przeniesieniu sądu i mieszkalnictwa komunalnego do innych obiektów poza Starym Miastem);
- 6) uspokojenie ruchu i ograniczenie dostępności terenów dla tranzytowego ruchu kołowego;
- 7) prawidłowa eksploatacja istniejącego uzbrojenia i modernizację sieci infrastruktury, w tym m.in. zlikwidowanie kotłowni węglowych (i zamiana na wymiennikownię lub gazowe źródła ciepła);
- 8) prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej – budowy, rozbiórek, remontów, zagospodarowywania terenu i gospodarki drzewostanem pod ścisłym nadzorem konserwatorskim i archeologicznym, w celu zabezpieczenia dóbr kultury przed zniszczeniem i dewastacją oraz zapewnienia odpowiednich warunków ich trwałego zachowania i ekspozycji;
- 9) prowadzenie działalności inwestycyjnej w rejonach wskazanych jako lokalizacje obiektów archeologicznych po przeprowadzeniu wyprzedzających badań archeologicznych, które pozwolą wyznaczyć rzeczywiste granice obszaru chronionego obiektu i określić warunki jego zagospodarowania; do czasu wykonania takich badań na obszarach tych powinna zostać zachowana obecna forma użytkowania terenu,
- 10) modernizacja układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury.

4.3.2. USTALENIA DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ I-2 (TERENY POFORTECZNE)

Tereny jednostki stanowią II część strefy prestiżu miejskiego i obejmują otulinę Starego Miasta - tereny lokalizacji

pierścienia dzieł obronnych Twierdzy z XIX w. wraz z Rotundą. Obejmują one obszar ograniczony od północy – ul. Studzienną i południowym obrysem Os. Planty; od wschodu – zachodnim obrysem w/w osiedla, terenów lokalizacji UG Zamość i Lubelskiego UW oraz wschodnim skrajem parkingu przy ul. Partyzantów, odcinkiem ul. Okopowej oraz linią przebiegającą od tej ulicy do mostu nad Łabuńką w ciągu ul. Sienkiewicza; od południa – ul. Ul. Sienkiewicza i Altanową, obrysem terenów Rotundy z otaczającą ją fosą i północnym skrajem torowisk stacji Zamość; od zachodu – odcinkiem ul. Szczepieskiej od mostu na Łabuńce, ul. Podgrobie oraz wschodnim skrajem terenów Ośrodka Sportu i Rekreacji. Granice wewnętrzne jednostki stanowią zewnętrzne granice jednostki I-1 (opisane w poz. 4.3.1.).

Kierunki polityki przestrzennej:

- 1) rewitalizacja i rewitalizacja terenów jednostki, ochrona i wyeksponowanie wartości kulturowych i krajobrazowych obiektów dawnej Twierdzy;
- 2) podnoszenie atrakcyjności estetycznej i użytkowej oraz rewitalizacja zabytkowej struktury, zarówno substancji budowlanej jak i układów zielonych;
- 3) wykorzystanie przestrzeni dla funkcji wysokiej rangi, prestiżowych, reprezentacyjnych, o najwyższym standardzie;
- 4) objęcie ochroną w formie Parku Kulturowego.

Ustalenia dotyczące priorytetowych działań przestrzennych:

- 1) ukształtowanie w obrębie jednostki obszarów urządzonej przestrzeni publicznej o najwyższej randze, z podporządkowaniem zasad zagospodarowania terenu ochronie zachowanych elementów fortyfikacji ich odbudowę lub wyeksponowanie pozostałości;
- 2) ochrona przed wprowadzaniem nowego zainwestowania kubaturowego oraz ograniczanie możliwości zagospodarowywania terenu w tym ewentualnej zabudowy i parkingów obsługujących Zespół Staromiejski;
- 3) eliminacja obiektów degradujących, dysharmonijnych w stosunku do zabytkowej struktury, bądź – o ile to możliwe - ich modernizacja, przebudowa, dostosowanie bryły i wyrazu architektonicznego do kompozycji całego zespołu;
- 4) prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej - budowy, rozbiórek i zagospodarowywanie terenu i gospodarkę drzewostanem pod ścisłym nadzorem konserwatorskim i archeologicznym, w celu zabezpieczenia dóbr kultury przed zniszczeniem i dewastacją oraz zapewnienia warunków ich trwałego zachowania. i ekspozycji;
- 5) prowadzenie działalności inwestycyjnej w rejonach wskazanych jako lokalizacje obiektów archeologicznych, po przeprowadzeniu wyprzedzających badań archeologicznych, które pozwolą wyznaczyć rzeczywiste granice obszaru chronionego obiektu i określić warunki jego zagospodarowania; do czasu wykonania takich badań na obszarach tych powinna zostać zachowana obecna forma terenowa.
- 6) modernizacja układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury.

Oprócz powyższych ustaleń ogólnych, dodatkowo ustala się dla obszarów wyodrębnionych w omawianej jednostce:

- a) **dla obszaru I-2.1.** ograniczonego od zachodu, północy i wschodu granicą jednostki oraz odcinkami ulic Królowej Jadwigi i Partyzantów: wykorzystanie istniejących (zachowanych, zmodernizowanych i zrewitalizowanych) i ewentualnych nowych obiektów dla funkcji kultury i rekreacji, przeznaczonych dla zaspokojenia potrzeb turystów i mieszkańców miasta (m.in. modernizacją amfiteatru);
- b) **dla obszaru I-2.2.** ograniczonego od od zachodu, południa i wschodu granicą jednostki oraz w/w odcinkami ulic:
 - 1) doprowadzenie do likwidacji zabudowy degradującej krajobraz jednostki (zwłaszcza dotyczy to dyslokacji obiektów d. Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej z otoczenia Rotundy) oraz poprawy ekspozycji terenów Muzeum Martyrologii - Rotundy m.in. poprzez odsłonięcie bastei od strony Zalewu (od południowej strony).
 - 2) likwidację linii kolejowej Zamość-Hrubieszów przecinającej tereny dawnych fortyfikacji, w tym tereny Bastionu I, przy czym do czasu likwidacji dopuszcza się możliwość prowadzenia prac modernizacyjnych (remontów, ew. przebudowy) na istniejącej linii kolejowej z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów prawa, w dostosowaniu do nadrzędnych funkcji związanych z ochroną wartości historycznych obszaru Zespołu Staromiejskiego wraz z obiektami fortyfikacyjnymi (wpisanego na listę Światowego Dziedzictwa Kultury UNESCO);
 - 3) rewitalizację obszaru i porządkowanie układów zieleni, mające na celu zapewnienie jak najlepszych warunków ekspozycji zabytkowych elementów;
 - 4) dopuszcza się zmianę zagospodarowania terenu ogródków działkowych i części terenów infrastruktury kolejowych (po likwidacji linii kolejowej), położonych w południowo-zachodniej części subjednostki na funkcje turystyczne, rekreacyjne i usługowe oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej o założeniach: parkowych, parkowo-ogrodowych;
 - 5) zrealizowanie tzw. małej obwodnicy południowej Starego Miasta, w ciągu istniejących dróg klasy zbiorczej;

ul. Szczepieszka / ul. Altanowa / ul. H. Sienkiewicza, z możliwością jej uzupełnienia o projektowaną ulicę zbiorczą w kierunku ul. Lipskiej.

4.3.3. USTALENIA DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ I-3 (III OBWÓD STRATEGICZNY)

Tereny jednostki stanowią część strefy śródmiejskiej, tj. rejon lokalizacji usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa, okalający od zachodu, północy i południa Zespół Staromiejski i Tereny Poforteczne. Obejmują one obszar ograniczony od północy – linią łączącą zjazd z ul. Kruczej na ul. Dzieci Zamojszczyzny z początkiem ul. Ciepłej, ul. Ciepłą i zachodnim odcinkiem ul. Kilińskiego po tereny ośrodka zdrowia i stąd linią poprowadzoną do północnego skraju cmentarza przy ul. Peowiaków; od zachodu – linią poprowadzoną dalej do zbiegu ul. Prostej i Monte Cassino, ul. Prosta oraz linią m.in. poprowadzoną dalej do ul. Floriańskiej w/w ulicą i ul. Pocztową, następnie wschodnim skrajem Zespołu Kolegiów Nauczycielskich przy ul. Krysińskiego i ul. Radziecką do ul. Promienistej i do ul. Sienkiewicza; od zachodu – zachodnim skrajem terenów Ogrodu Zoologicznego i terenów sportowych u zbiegu ul. Królowej Jadwigi z ul. Dzieci Zamojszczyzny oraz ul. Kruczą. Granice wewnętrzne jednostki o układzie odwróconej litery „U” stanowią zewnętrzne zachodnie, północne i wschodnie granice jednostki I-2, opisane w podrozdziale 4.3.2.

Kierunki polityki przestrzennej:

- 1) nasywanie obszaru funkcjami śródmiejskimi rangi ogólnomiejskiej i regionalnej, uzupełnionymi mieszkalnictwem wielorodzinnym oraz zielenią urządzoną, o wysokim standardzie estetycznym i użytkowym;
- 2) dopełnianie zabudowy dla uzyskania wysokiej intensywności wykorzystania przestrzeni;
- 3) staranne kształtowanie i rewitalizacja istniejących układów zabudowy i zieleni;
- 4) zachowanie czytelności i rehabilitacja cennych, zabytkowych elementów struktury urbanistycznej.

Ustalenia dotyczące priorytetowych działań przestrzennych

- 1) rehabilitacja i rewitalizacja zabudowy śródmiejskiej, obejmującej m.in. niektóre relikty dzieł obronnych oraz zachowane zespoły urbanistyczne i obiekty reprezentujące wartość historyczną a także zabudowę współczesną - zlokalizowane na terenach pofortecznych;
- 2) ochronę przed swobodnym wprowadzaniem nowego zainwestowania kubaturowego, z dopuszczeniem możliwości wprowadzania zabudowy usługowej, której ewentualna lokalizacja, gabaryty i forma odpowiadać będą wysokim standardom estetyczno-użytkowym i wymogom konserwatorskim, określonym w planie miejscowym; przekształcenia funkcjonalne obiektów istniejących powinny odbywać się z zachowaniem priorytetu dla usług o śródmiejskim charakterze;
- 3) prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej – budowy, rozbiórek, remontów, zagospodarowywania terenu i gospodarki drzewostanem pod nadzorem służb konserwatorskich, w celu zabezpieczenia dóbr kultury przed zniszczeniem i dewastacją oraz dla zapewnienia warunków ich trwałego zachowania. i ekspozycji;
- 4) prowadzenie działalności inwestycyjnej w rejonach wskazanych jako lokalizacje obiektów archeologicznych po przeprowadzeniu wyprzedzających badań archeologicznych, które pozwolą wyznaczyć rzeczywiste granice obszaru chronionego obiektu i określić warunki jego zagospodarowania; do czasu wykonania takich badań na obszarach tych powinna zostać zachowana obecna forma użytkowania terenu.

Oprócz powyższych ustaleń ogólnych dodatkowo ustala się dla obszarów wyodrębnionych w omawianej jednostce:

- a) dla obszaru I-3.1, obejmującego tereny MOSiR, Os. Podgroble, tereny Ogrodu Zoologicznego oraz Dworzec PKP:
 - 1) adaptację istniejącego zespołu obiektów Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji,
 - 2) realizację i adaptację obiektów osiedla zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej) oraz usługowej, z zachowaniem istniejącego charakteru zabudowy (gabarytów, formy architektonicznej) oraz parcelacji,
 - 3) reorganizację i przebudowę Dworca PKP, po przekształceniu Stacji Zamość Główny w stację czołową, związanym z likwidacją kolei, przy czym do momentu likwidacji dopuszcza się możliwość prowadzenia prac modernizacyjnych (remontów, ew. przebudowy) na istniejącej linii kolejowej z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów prawa, w dostosowaniu do nadrzędnych funkcji związanych z ochroną wartości historycznych obszaru Zespołu Staromiejskiego wraz z obiektami fortyfikacyjnymi (wpisanego na listę Światowego Dziedzictwa Kultury UNESCO),
 - 4) rehabilitację funkcjonalno-przestrzenną części pierzei ul. Szczepieszkiej w rejonie Ogrodu Zoologicznego;
- b) dla obszaru I-3.2, obejmującego rejon ul. Sadowej i Peowiaków:
 - 1) realizację i adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej (jedno – i wielorodzinnej) ~~bez możliwości jej rozbudowy~~ oraz usługowej, z zachowaniem istniejącego charakteru zabudowy (gabarytów, formy architektonicznej);

- 2) rehabilitację przestrzenno-funkcjonalną pierzei ulic Sadowej, Peowiaków i części ul. Piłsudskiego, ukierunkowaną na stopniową eliminację ruchu tranzytowego i nadaniu im usługowego charakteru;
 - 3) adaptację i konserwację istniejącego cmentarza;
 - 4) adaptację i odnowę obiektów szpitala;
 - 5) wprowadzenie wielkopowierzchniowego obiektu handlowego w rejonie ul. Prostej i ul. Bohaterów Monte Cassino
 - 6) budowę parkingów w miejscach wskazanych w planie miejscowym;
 - 7) modernizację sieci infrastruktury, a w tym: przebudowę sieci magistralnej wodociągowej w ul. Sadowej i Peowiaków, modernizację kanalizacji ogólnospławnej, modernizację sieci ciepłowniczej;
- c) dla obszaru I-3.3**, obejmującego tereny w ciągu ulic południowego odcinka Peowiaków, Orlicz-Drzeszera i Sienkiewicza:
- 1) realizację parkingów na- i podziemnych, obsługujących tereny Śródmieścia,
 - 2) likwidację istniejącej stacji przeładunkowej i wykreowanie na jej miejscu zabudowy usługowej, kształtującą uporządkowane pierzeje ul. Peowiaków i Orlicz- Drzeszera oraz związanej z budową węzła komunikacji integrującego transport publiczny (autobusowy, kolejowy) z indywidualnym (samochodowym, rowerowym) na terenach pomiędzy Rondem Rady Europy a ul. Partyzantów,
 - 3) uporządkowanie funkcjonalno-krajobrazowe obszaru otaczającego ul. Peowiaków, poprzez realizację i adaptację obiektów zabudowy mieszkaniowej (jedno- i wielorodzinnej) oraz usługowej, z zachowaniem istniejącego charakteru zabudowy (gabarytów, formy architektonicznej) oraz parcelacji,
 - 4) rehabilitację przestrzenną ul. Partyzantów, stanowiącą główną oś kompozycyjną i widokową w tej części miasta,
 - 5) uporządkowanie i rehabilitację funkcjonalno-przestrzenną obszaru zabudowy, położonego na południe od ul. Partyzantów (w rejonie ulic Krysińskiego i Sienkiewicza),
 - 6) budowę włączenia drogowego ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego ~~Peowiaków~~ w kierunku ul. Powiatowej, na odcinku od ul. K. Namysłowskiego do ul. Prostej,
 - 7) włączenie tzw. małej obwodnicy Starego Miasta tj. układu dróg zbiorczych: ul. Szczepieszka / ul. Altanowa / ul. H. Sienkiewicza / ul. Peowiaków / ul. Sadowa do ul. Partyzantów z możliwością uzupełnienia wspomnianego układu o projektowaną ulicę zbiorczą w kierunku ul. Lipskiej. i zagospodarowanie terenów po zlikwidowanej linii kolejowej pod zielenią urządzoną, przy czym, do czasu jej likwidacji dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych (remontów, ew. przebudowy) na istniejącej linii kolejowej z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów prawa, oraz w dostosowaniu do nadrzędnych funkcji związanych z ochroną wartości historycznych obszaru Zespołu Staromiejskiego wraz z obiektami fortyfikacyjnymi (wpisanego na listę Światowego Dziedzictwa Kultury UNESCO),
 - 8) modernizację układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury.

4.3.4. USTALENIA DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ I-4 (ZALEW I ZAMCZYSKO)

Tereny jednostki stanowią część strefy ekologiczno-krajobrazowej miasta o wysokich wartościach, związanej z ekosystemem rzeki Łabuńki. Obejmują one obszar ograniczony od północy odcinkiem północnej granicy miasta (przylegającym w części do terenów oczyszczalni miejskiej, od wschodu - linią przebiegającą nieopodal Łabuńki skrajem Os. Reymonta i Orzeszkowej oraz zachodnią granicą jednostki I-3 (opisana w podrozdziale 4.3.3.), od południa- częścią północnej granicy jednostki I-4 (opisanej w podrozdziale 4.3.4.), od zachodu - linią przebiegającą starym korytem Topornicy do połączenia z granicami miasta, okalającymi grunty wsi Chyża..

Kierunki polityki przestrzennej:

- 1) ochrona wartości krajobrazowych i przyrodniczych jednostki;
- 2) kontrola i ograniczenie procesów urbanizacyjnych;
- 3) wykorzystanie wybranych terenów dla rozwoju funkcji rekreacyjnych;
- 4) zachowanie czytelności i rehabilitacja historycznych elementów struktury urbanistycznej;
- 5) dla terenów o symbolu UT+US (A) w sąsiedztwie osiedla Błonie wprowadzenie zabudowy o funkcji turystyki z ograniczeniem ich wysokości do trzech kondygnacji;
- 6) dla terenów o symbolu UT+US (B) wprowadzenie zabudowy niskiej pawilonowej do dwóch kondygnacji o funkcjach turystyki i sportu;
- 7) dla terenów o symbolu UT+US (C) - obowiązuje zakaz zabudowy z dopuszczeniem wprowadzenia zabudowy pawilonowej o jednej kondygnacji w celu obsługi Zalewu i terenów sportowo-rekreacyjnych (mała gastronomia, szatnie, natryski, wypożyczalnia sprzętu), na warunkach określonych w Studium krajobrazowym - analiza sposobu

zagospodarowania strefy południowego przedpola zabytkowego zespołu miasta - opracowanym przez Autorską Pracownię Projektową w Krakowie;

- 8) dla wszystkich trzech w/w terenów wymagane jest kompleksowe opracowanie koncepcji zagospodarowania z uwzględnieniem warunków wynikających z ochrony krajobrazu kulturowego;
- 9) dla terenu o symbolu ZP w bezpośrednim sąsiedztwie Rotundy, obowiązuje eliminacja wszystkich obiektów oraz zakaz zabudowy z dopuszczeniem organizacji parkingów w zieleni oraz ciągów pieszo-rowerowych i terenów rekreacyjnych;
- 10) organizacja ciągów pieszo-rowerowych, dojazdów i parkingów obsługujących tereny rekreacyjno-sportowe;
- 11) wprowadzenie pomostów, zjeżdżalni i wież ratowników przy organizacji plaży Zalewu;
- 12) wyodrębnienie z terenu Lasu Komunalnego zespołu obiektów obecnego Domu Dziecka (z zaleceniem zmiany funkcji na usługi turystyki) z możliwością rozbudowy bazy turystycznej oraz lokalizacja plaży przy Zalewie dla uatrakcyjnienia w/w terenu;

12a) ustala się wyznaczenie: (1) terenów wód powierzchniowych (Zalew Miejski) (WS), stanowiących częściowe odtworzenie tzw. "Wielkiej Zalewy"; (2) terenów zieleni urządzonej, służącej zaspokajaniu wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa (ZU), stanowiącej zabudowę biologiczną doliny rzecznej (o charakterze ogólnodostępnym) – w formie np. podmiejskich błoni bądź zieleni ogrodowej, wyposażonych w urządzenia wodne i hydrotechniczne, ciągi rekreacyjne, dydaktyczne i rowerowe, punkty widokowe i obserwacyjne oraz niezbędne miejsca postojowe; (c) terenów usług o ogólnomiejskim i ponadlokalnym znaczeniu: UT – usług obsługi turystyki, US – usług sportu i rekreacji (UT+US), w rozdzielaniu na: UT+US (B) oraz UT+US (C). Na obszarach tych obowiązują zasady i parametry zagospodarowania określone dla terenów: UT+US (B) oraz UT+US (C) zawartych w pkt 6-7. W nawiązaniu do pkt 11 wskazana jest realizacja plaż po stronie zachodniej Zalewu /w rejonie terenu UT+US (B) nieopodal Rotundy/ oraz po wschodniej stronie proj. Zbiornika /w rejonie terenu UT+US (C) od strony ul. Lipskiej/. Na terenach ZU dopuszcza się możliwość dalszej rozbudowy Zalewu Miejskiego, pod warunkiem, że wykonane na etapie realizacyjnym analizy nie wykażą negatywnych skutków: środowiskowych w odniesieniu do obszarów Natura 2000 bądź zagrożeń sanitarnych i bezpieczeństwa zamieszkiwania (względem Os. Zamczysko, Os. Promyk).

12b) wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem MW1*. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu - zgodnie z tabelą 15. Na terenie tym dopuszcza się realizację zabudowy usługowej (wolnostojącej lub jako lokali usługowych wbudowanych w bryłę obiektów o funkcji podstawowej). Jako funkcje uzupełniające na tym terenie wskazuje się: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkową, zieleń osiedlową, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojącą zabudowę garażową i gospodarczą (o wysokości do 6 m) oraz inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta.

12c) wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP1* (częściowo położony na terenie jednostki strukturalnej II-4) . W zależności od potrzeb i możliwości teren ten powinien mieć formę zieleni parkowej lub zieleńca. Na terenie tym wprowadza się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej.

- 13) objęcie ochroną w formie Parku Kulturowego.

Ustalenia dotyczące wiodących działań przestrzennych:

- 1) priorytetowa ochrona i rehabilitacja wartości kulturowych i przyrodniczych oraz ekspozycji Zespołu Staromiejskiego,
- 2) ustanowienie dla przeważającej części jednostki Parku Kulturowego, opracowanie planu ochrony, regulującego wszelkie przekształcenia w obszarze jednostki;
- 3) zachowanie istniejącego charakteru zagospodarowania;
- 4) prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej, zagospodarowywania terenu i gospodarki drzewostanem pod nadzorem konserwatorskim i podporządkowane jego wymogom w celu zabezpieczenia dóbr kultury przed dewastacją oraz zapewnienia warunków ich trwałego zachowania i odpowiedniej ekspozycji;
- 5) prowadzenie działalności inwestycyjnej w rejonach wskazanych jako lokalizacje obiektów archeologicznych, wymagające przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, które pozwolą wyznaczyć rzeczywiste granice obszaru chronionego obiektu i określić warunki jego zagospodarowania; do czasu wykonania takich badań na obszarach tych powinna zostać zachowana obecna forma zagospodarowania terenu;
- 6) przeprowadzenie modernizacji zespołu obiektów Domu Dziecka,
- 7) modernizacja układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury.

Oprócz powyższych ustaleń ogólnych dodatkowo ustala się dla obszarów wyodrębnionych w omawianej jednostce:

a) dla obszaru I-4.1, obejmującego Zalew, Las Komunalny i otwarte tereny, położone na zachód po tereny Osiedla Błonie, w tym część terenów kolejowych:

- 1) rewitalizację obszaru przez ukształtowanie w obrębie jednostki urządzonych przestrzeni rekreacyjno-sportowych z towarzyszącymi urządzeniami, przeznaczonych dla turystów i mieszkańców miasta;
- 2) podporządkowanie wszelkich działań inwestycyjnych potrzebie ochrony ekspozycji Starego Miasta i pozostałości renesansowego założenia lokacyjnego Zamościa;

- 1) rewitalizację obszaru przez ukształtowanie w obrębie jednostki urządzonych przestrzeni rekreacyjno-sportowych

- z towarzyszącymi urządzeniami , przeznaczonych dla turystów i mieszkańców miasta;
- 2) podporządkowanie wszelkich działań inwestycyjnych potrzebie ochrony ekspozycji Starego Miasta i pozostałości renesansowego założenia lokacyjnego Zamościa;
 - 3) ochronę przed swobodnym wprowadzaniem nowego zainwestowania kubaturowego poprzez wykonanie studium krajobrazowego wykazującego, jaka lokalizacja i forma ewentualnych obiektów kubaturowych jest możliwa i nie wpłynie degradująco na ekspozycję Zespołu Staromiejskiego;
 - 4) uwzględnienie przy ewentualnych realizacjach obiektów kubaturowych wniosków z w/w studium i prowadzenie ich pod ścisłym nadzorem konserwatorskim;
 - 5) dokonanie korekty sylwety zieleni wysokiej zgodnie ze wskazaniami w/w studium;
 - 6) urządzenie szlaków turystycznych o przebiegu nawiązującym do interesujących elementów zagospodarowania obszaru, śladów historii i punktów widokowych a także ścieżek turystycznych prowadzących poza granice miasta;
 - 7) likwidację części torowisk i obiektów zaplecza technicznego Stacji Zamość Główny oraz uporządkowanie i rehabilitację struktury przestrzennej tych terenów, ukierunkowane na zagospodarowanie usługowe i parkingi, związane z funkcją śródmiejską i turystyczną, z pozostawieniem otwartych terenów zieleni urządzonej, stanowiącej otulinę „szyi” Rotundy;
- b) dla obszaru I-4.2**, obejmującego osiedla Zamczysko i Promyk oraz tereny łąk i ogródków działkowych, położone pomiędzy ulicą Lipską a Lasem Komunalnym i Zalewem:
- 1) realizację i adaptację zabudowy istniejących osiedli mieszkaniowych (jedno – i wielorodzinnych) oraz usługowej bez możliwości zwiększenia ich zasięgu ze względu na warunki wynikające z polityki ochrony krajobrazu kulturowego;
 - 2) likwidację istniejących ogrodów działkowych wzdłuż ul. Lipskiej, przy pożądanym w dalszym horyzoncie czasowym przeznaczeniu tych terenów dla potrzeb zieleni niskiej i rekreacji;
 - 3) możliwość zagospodarowania rekreacyjnego łąk, bez wprowadzania elementów kubaturowych;
 - 4) rozważenie ewentualnej realizacji Zalewu II, jeżeli opracowania hydrogeologiczne wykażą taką możliwość bez zagrożenia dla istniejącego poziomu wód gruntowych; dodatkowy zbiornik byłby pożądanym jako element możliwy do wykorzystania dla celów rekreacyjnych.

4.3.5. USTALENIA DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ I-5 (DOLINA ŁABUŃKI)

Tereny jednostki stanowią część strefy ekologiczno-krajobrazowej miasta o najwyższych wartościach i dominującej roli krajobrazu przyrodniczo-kulturowego, związanej z ekosystemami rzek Łabuńki i Topornicy. Obejmują one obszar ograniczony od północy – wschodnią granicą jednostki I-4 (opisaną w podrozdziale 4.3.5.) oraz ul. ul. Noskowskiego i Nadrzeczna, od wschodu i południa wschodniej i południowej granicy miasta.

Kierunki polityki przestrzennej:

- 1) ochrona wartości krajobrazowych i przyrodniczych jednostki;
- 2) kontrola i ograniczenie procesów urbanizacyjnych;
- 3) wykorzystanie wybranych terenów dla rozwoju funkcji rekreacyjnych;
- 4) zachowanie czytelności i rehabilitacja historycznych elementów struktury urbanistycznej;
- 5) wprowadzanie nowej zabudowy - pod warunkiem spełnienia warunków wynikających z potrzeb ochrony krajobrazu kulturowego i ciągów widokowych.

Ustalenia dotyczące wiodących działań przestrzennych:

- 1) priorytetowa ochrona walorów przyrodniczych;
- 2) objęcie ochroną walorów przyrodniczo-krajobrazowych jednostki;
- 3) zachowanie istniejącego charakteru zagospodarowania (tj. z dominującym udziałem zielonych terenów otwartych, ogrodów działkowych oraz istniejących siedlisk),
- 4) ograniczone wprowadzenie nowej zabudowy ze względu na trudne warunki hydrogeologiczne, w tym do wyznaczonych terenów o dominującej roli usług oraz przemysłu (U+P) – w rejonie ul. Lipskiej;
- 5) utrzymanie istniejącego ujęcia wody na terenie ogrodów działkowych.

4.3.6. USTALENIA DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ I-6 (JANOWICE)

Tereny jednostki stanowią część strefy ekologiczno-krajobrazowej miasta o wysokich wartościach, związanej z ekosystemem rzeki Łabuńki. Obejmują one obszar ograniczony od północy odcinkiem północnej granicy miasta

(przylegającym w części do terenów oczyszczalni miejskiej, od wschodu – linią przebiegającą nieopodal Łabuńki skrajem Os. Os. Reymonta i Orzeszkowej oraz zachodnią granicą jednostki I-3 (opisana w podrozdziale 4.3.3.), od południoczęścią północnej granicy jednostki I-4 (opisanej w podrozdziale 4.3.4.), od zachodu – linią przebiegającą starym korytem Topornicy do połączenia z granicami miasta, okalającymi grunty wsi Chyża.

Kierunki polityki przestrzennej:

- 1) ochrona wartości krajobrazowych i przyrodniczych;
- 2) kontrola i ograniczenie procesów urbanizacyjnych;
- 3) wykorzystanie wybranych terenów dla rozwoju funkcji rekreacyjnych;
- 4) zachowanie czytelności i rehabilitacja historycznych elementów struktury urbanistycznej;
- 5) wprowadzanie nowej zabudowy – pod warunkiem spełnienia warunków wynikających z polityki ochrony krajobrazu kulturowego.

Ustalenia dotyczące wiodących działań przestrzennych:

- 1) priorytetowa ochrona i rehabilitacja wartości kulturowych i przyrodniczych;
- 2) zachowanie istniejącego charakteru zagospodarowania;
- 3) prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej, zagospodarowywania terenu i gospodarki drzewostanem pod nadzorem konserwatorskim i podporządkowane jego wymogom, w celu zabezpieczenia dóbr kultury przed dewastacją oraz zapewnienia warunków ich trwałego zachowania i odpowiedniej ekspozycji;
- 4) prowadzenie działalności inwestycyjnej w rejonach wskazanych jako lokalizacje obiektów archeologicznych, wymagające przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, które pozwolą wyznaczyć rzeczywiste granice obszaru chronionego obiektu i określić warunki jego zagospodarowania, do czasu wykonania takich badań na obszarach tych powinna zostać zachowana obecna forma zagospodarowania terenu;
- 5) wprowadzenie nowych terenów dla zabudowy usługowej, jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej oraz terenów obsługi technicznej miasta (przy oczyszczalni),
- 6) modernizacja i rozbudowa układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury.

Oprócz powyższych ustaleń ogólnych dodatkowo ustala się dla obszarów wyodrębnionych w omawianej jednostce:

- a) dla obszaru I-6.1, obejmującego tereny d. wsi Janowice, dolinę Łabuńki, w rejonie ujęć wody oraz terenów przylegających do Ogrodu Zoologicznego:
 - 1) utrzymanie istniejącego zagospodarowania i zabudowy, przy czym nawiązanie jej ewentualnego uzupełnienia, w tym o funkcje usługowe do istniejącego charakteru układów osadniczych (z ekstensywną, niską zabudową, z dominacją funkcji mieszkalnictwa (zabudowa jednorodzinna), z dużym udziałem terenów zielonych),
 - 2) zakaz zabudowy w paśmie bezpośrednio przyległym do rzeki Łabuńki i w rejonie ujęć wody,
 - 3) możliwość wprowadzania zabudowy usługowej, w tym w rejonie ul. Dzieci Zamojszczyzny i Królowej Jadwigi (np. związanej z turystyką), pod warunkiem, że nie wpłynie ona negatywnie na warunki ekspozycji zespołu staromiejskiego i będzie harmonijnie wkomponowana w krajobraz tej części miasta),
 - 4) uzupełnienie ciągów kanalizacji sanitarnej;
- b) dla obszaru I-6.2, obejmującego tereny oczyszczalni ścieków:
 - 1) adaptację istniejącej oczyszczalni ścieków;
 - 2) zakaz wprowadzenia zabudowy pomiędzy oczyszczalnią a przepompownią w obrębie Doliny Łabuńki;
 - 3) adaptację d. oczyszczalni miejskiej na podczyszczalnię wód opadowych,
 - 4) możliwość wprowadzenia urządzeń i obiektów związanych z gospodarką odpadami,
 - 5 dopuszczenie utrzymania istniejącego zagospodarowania i zabudowy, w tym mieszkaniowej.

4.3.7. USTALENIA DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ II-1 (WSCHODNIA KAROLÓWKA)

Tereny jednostki stanowią część strefy wielofunkcyjnego zainwestowania miejskiego, położoną we wschodniej części Osiedla Karolówka. Obejmują one obszar ograniczony od północy odcinkiem północnej granicy miasta przebiegającym na skraju ul. Braterstwa Broni, od wschodu – zachodnią granicą jednostki I-6 (opisaną w podrozdziale 4.3.6.), od południa – odcinkami ul. ul. Szczepreskiej i Dzieci Zamojszczyzny, od zachodu – rowem melioracyjnym bez nazwy, otaczającym od zachodu Os. Karolówka do zbiegu ulic Rolniczej i Śląskiej oraz linią przebiegającą na zachód od tej ulicy do Cmentarza Komunalnego.

Kierunki polityki przestrzennej:

- 1) racjonalne wykorzystanie przestrzeni dla różnorodnych funkcji miejskich poza śródmiejskimi;
- 2) podnoszenie jakości i standardów zamieszkania w osiedlach mieszkaniowych;
- 3) podnoszenie poziomu obsługi mieszkalnictwa;
- 4) wykorzystanie rezerw terenowych dla rozwoju mieszkalnictwa i różnorodnych form usług publicznych i komercyjnych;
- 5) w części obszaru zachowanie czytelności i rehabilitacja historycznych elementów struktury urbanistycznej.

Ustalenia dotyczące wiodących działań przestrzennych:

- 1) koncentracja działań ba rzecz rozwoju przestrzennego przede wszystkim w północnej części jednostki;
- 2) w pozostałych obszarach - zachowanie istniejącego charakteru zagospodarowania;
- 3) utrzymanie dominującej funkcji mieszkalnictwa (*zabudowy jedno- i wielorodzinnej*), a wtórnej – usług o nieśródmiejskim charakterze, w tym także nieuciążliwej działalności *gospodarczej – przy uwzględnieniu wymagań ochrony sanitarnej, wynikających z lokalizacji w sąsiedztwie cmentarza komunalnego*;
- 4) wykonanie badań geologicznych określających warunki posadowienia i wyprzedzających inwestowanie (z uwagi na zróżnicowane warunki gruntowo – wodne) oraz w miarę potrzeb stosowanie odpowiednich systemów odwodnień terenu;
- 5) zalecenie uregulowania granic administracyjnych miasta i gminy Zamość przez przyłączenie enklaw terenu należących do gminy;
- 6) ochrona zachowanych zabytkowych zespołów urbanistycznych i innych obiektów zabytkowych; zmiany zagospodarowania, adaptacje obiektów i gospodarka drzewostanem w obrębie tych zespołów do przeprowadzenia pod nadzorem konserwatorskim; dotyczy to osiedla kolejarskiego i terenów dawnego Folwarku Świnki.;
- 7) modernizacja układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury.

Oprócz powyższych ustaleń ogólnych dodatkowo ustala się dla obszarów wyodrębnionych w omawianej jednostce:

- a) **dla obszaru II-1.1**, obejmującego tereny planowanego rozwoju mieszkalnictwa w rejonie ul. Braterstwa Broni i Śląskiej:
 - 1) przygotowanie inwestycyjne dla różnych form budownictwa mieszkaniowego, uzupełnionego usługami w *tych związanych z realizacją zabudowy jedno- i wielorodzinnej wraz z usługami (MW+MN+U) w rejonie ul. Śląskiej*;
 - 2) możliwość realizacji programu usługowego, w tym o charakterze publicznym m. in szkoły podstawowej i przedszkola w rejonie ul. Śląskiej –Rolniczej –Społecznej; ~~pożądane wykształcenia dzielnicowego ośrodka usługowego w tym rejonie~~;
 - 3) uwzględnienie przy rozbudowie układu drogowego, włączenia ul. Dzieci Zamojszczyzny do ul. Braterstwa Broni i wylotu w kierunku wsi Chyża oraz przedłużenie ulicy Śląskiej jako ulicy zbiorczej i głównej w kierunku stacji Boratycze;
- b) **dla obszaru II-1.2**, obejmującego tereny istniejącego osiedla Karolówka i ich otoczenie.
 - 1) utrzymanie istniejącego charakteru zagospodarowania i zabudowy (zabudowy jednorodzinnej istniejącej, usługowej, parcelacji i układu drogowego);
 - 2) wzbogacenie programu usług, w tym zwłaszcza handlu i rzemiosła z najkorzystniejszym usytuowaniem dla tego rodzaju funkcji w rejonie ul. Śląskiej i Szczepieskiej – *możliwość realizacji programu usługowego o charakterze publicznym oraz mieszkaniowego (zabudowa wielorodzinna) pozwalającego na wykształcenie dzielnicowego ośrodka usługowo-mieszkaniowego (U+MW) w rejonie ul. Śląskiej - ks. F. Zawiszy – Parkowej, do 4 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe)*;
 - 2a) *możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej (wielorodzinnej) i usługowej na wyznaczonych w tym celu terenach oznaczonych symbolem (MW+U) – w rejonie ul. Chłodnej, ul. R. Traugutta, ul. Królowej Jadwigi, do 4 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe)*;
 - 2b) *możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej na wyznaczonym w tym celu terenie oznaczonym symbolem (MN+U+MW) – w rejonie ul. Łąkowej i ul. Królowej Jadwigi, do 4 kondygnacji, z czego czwartą kondygnację stanowi poddasze użytkowe*;
 - 3) możliwość wprowadzania nowej zabudowy, pod warunkiem dostosowania jej charakteru do istniejącej we wschodniej części obszaru (w ograniczonym stopniu, jeśli pozwolą na to warunki gruntowo-wodne i bez dysharmonizującego wpływu na krajobraz; ewentualna zabudowa winna być ekstensywnie realizowana na dużych działkach, z dużym udziałem zieleni);

- 4) wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej (jedno- i wielorodzinnej) i usługowej do maksymalnie 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe).

4.3.8. USTALENIA DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ II-2 (ZACHODNIA KAROLÓWKA)

Tereny jednostki stanowią część strefy wielofunkcyjnego zainwestowania miejskiego, położoną na wschód od Osiedla Karolówka, w części tylko zainwestowane. Obejmują one obszar ograniczony od północy – odcinkiem północnej granicy miasta, przebiegającym na skraju ul. Braterstwa Broni, od wschodu – granicą jednostki II-1 (opisaną w podrozdziale 4.3.7.), od południa – ul. Szczepczeską, od zachodu – odcinkiem zachodniej granicy miasta.

Kierunki polityki przestrzennej:

- 1) racjonalne wykorzystanie przestrzeni dla różnorodnych funkcji miejskich poza śródmiejskimi,
- 2) wykorzystanie rezerw terenowych dla rozwoju mieszkalnictwa oraz funkcji produkcyjno-przemysłowych i usługowych,
- 3) na części terenu wprowadza się funkcję przemysłu nieuciążliwego oraz usług publicznych i komercyjnych jako specjalnej strefy ekonomicznej,
- 4) w części obszaru zachowanie czytelności i rehabilitacja historycznych elementów struktury urbanistycznej.

Ustalenia dotyczące wiodących działań przestrzennych:

- 1) koncentracja działań ba rzecz rozwoju przestrzennego przede wszystkim w północno-zachodniej części jednostki;
- 2) w pozostałych obszarach - zachowanie istniejącego charakteru zagospodarowania;
- 3) utrzymanie dominującej funkcji mieszkalnictwa, a wtórnej – usług o nie śródmiejskim charakterze, w tym także nieuciążliwej działalności gospodarczej – *przy uwzględnieniu wymagań ochrony sanitarnej, wynikających z lokalizacji w sąsiedztwie cmentarza komunalnego;*
- 4) zalecenie uregulowania granic administracyjnych miasta i gminy Zamość przez przyłączenie enklaw terenu należących do gminy;
- 5) ochrona zachowanych zabytkowych zespołów urbanistycznych i innych obiektów zabytkowych; zmiany zagospodarowania, adaptacje obiektów i gospodarka drzewostanem w obrębie tych zespołów do przeprowadzenia pod nadzorem konserwatorskim;
- 6) wprowadzenie nowego zespołu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Braterstwa Broni i Śląskiej.
- 6a) *wprowadzenie nowego zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rejonie ul. Szczepczeskiej i granicy miasta Zamość przy uwzględnieniu wymagań ochrony akustycznej, wynikających z sąsiedztwa drogi krajowej nr 74;*
- 7) modernizacja i rozbudowa układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury.

Oprócz powyższych ustaleń ogólnych dodatkowo ustala się dla obszarów wyodrębnionych w omawianej jednostce:

a) dla obszaru II-2.1, obejmującego tereny planowanego rozwoju w rejonie ulic Braterstwa Broni i Rolniczej:

- 1) w części terenów pozostawia się obecne użytkowanie (rolnictwo);
- 2) pozostałe tereny przeznacza się na :
 - a) rozwój mieszkalnictwa, *związanego przede wszystkim z realizacją zabudowy jednorodzinnej*,
 - b) w części rozwój przemysłu i usług - specjalna strefa ekonomiczna - z wprowadzeniem pasa buforowego 30m - 50m (zieleni izolacyjna) oddzielającego strefę zabudowy produkcyjno - przemysłowej od terenów o odmiennym przeznaczeniu,
- 3) adaptacji podlega istniejąca zabudowa mieszkalna,
- 4) adaptację istniejących obiektów i możliwość realizacji zabudowy mieszkalnej lub usługowo-rzemieślniczej wzdłuż ul. Braterstwa Broni.

b) dla obszaru II-2.2, obejmującego rejon ul. Szczepczeskiej:

- 1) wprowadzenie zespołu zabudowy produkcyjno-przemysłowej i usługowej - elementów parku technologicznego lub specjalnej strefy ekonomicznej z utrzymaniem istniejących funkcji nauki i oświaty - zabudowa niska z dopuszczeniem dominant (w przypadku lokalizacji wysokościowych dominant należy przedłożyć ocenę oddziaływania na krajobraz;
1a) w ramach wyznaczonego terenu o dominującej roli usług nauki (Un) dopuszcza się realizacji obiektów usługowych, w szczególności z zakresu: przedsiębiorczości i innowacyjności oraz zamieszkania zbiorowego;
1b) wyznacza się teren o dominującej roli mieszkalnictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego oraz usług oznaczony symbolem MW+MN+U w rejonie ul. Szczepczeskiej i granicy miasta Zamość, w obrębie którego obowiązują wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu określone w Tab. 15. Jako przeznaczenie uzupełniające wskazuje się: obiekty budowlane do parkowania, budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu kołowego, pieszego i rowerowego, obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej lub izolacyjną. Zaleca się realizację zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 10 m od strony terenu drogi krajowej nr 74. W ramach obszaru zieleni izolacyjnej zakazuje się realizacji zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) zachowanie odrębności kompozycyjnej zabytkowego zespołu d. Szkół Rolniczych *i terenów przyległych* – rozwój zabudowy usługowej (w tym usług nauki i oświaty);
- 3) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej uzupełnienia;
- 4) wprowadzenie pasa buforowego 30m - 50m (zieleń izolacyjna) oddzielającego strefę zabudowy produkcyjno-przemysłowej od terenów o odmiennym przeznaczeniu.

4.3.9. USTALENIA DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ II-3 (MAŁA DZIELNICA PRZEMYSŁOWA)

Tereny jednostki stanowią część strefy produkcyjnej miasta położoną w jego zachodniej części. Obejmują one obszar ograniczony od północy – południowymi granicami jednostek II-2 i II-1 (opisanymi w podrozdziałach 4.3.8. i 4.3.7.), od wschodu odcinkiem starego koryta Topornicy, przechodzącego przez tereny przemysłowe i mieszkaniowe, położone na wschód od połączenia ul. Dzieci Zamojszczyzny z ul. Szczebrzeską, od południa – północnym skrajem linii kolejowej prowadzącej do stacji Zamość.

Kierunki polityki przestrzennej:

- 1) wykorzystanie obszaru jednostki dla rozwoju dominującej funkcji przemysłu i różnorodnych form działalności ekonomicznej: usług, w tym z zakresu handlu hurtowego, baz, składów, rzemiosła;
- 2) utrzymanie funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej;
- 3) wykorzystanie istniejących rezerw terenowych i infrastrukturalnych pod realizację zabudowy usługowej, obiektów przemysłowych (produkcyjnych, składów, magazynów) oraz obiektów infrastruktury technicznej.

Ustalenia dotyczące wiodących działań przestrzennych:

- 1) rehabilitacja struktur zainwestowania terenu, uwzględniająca adaptacje istniejących obiektów dla celów przemysłowych i usługowych, wymianę obiektów w złym stanie technicznym, dopełnienia i porządkowanie;
- 2) rehabilitacja przestrzenna ulicy Szczebrzeskiej;
- 3) adaptacja zabudowy mieszkaniowej przy ul. Szczebrzeskiej;
- 4) wykorzystanie niezainwestowanego terenu przy skrzyżowaniu ulic Szczebrzeskiej i Dzieci Zamojszczyzny dla wprowadzenia usług lub mieszkalnictwa, wkomponowanego w krajobraz miasta w sposób nie naruszający warunków ekspozycji zespołu staromiejskiego od strony zachodniej;
- 5) modernizacja układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury.

4.3.10. USTALENIA DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ II-4 (OSIEDLE BŁONIE)

Tereny jednostki stanowią część strefy ekologiczno-krajobrazowej i obejmują obszar osiedla i jego tereny rozwojowe. Obejmują one obszar ograniczony od północy – południową granicą jednostki II-3 (opisanej w podrozdziale 4.3.9.), od wschodu – zachodnią granicą jednostki I-4 (opisanej w podrozdziale 4.3.4.), od południa i zachodu – odcinkiem zachodniej granicy miasta.

Kierunki polityki przestrzennej:

- 1) ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
- 2) możliwość dopełnienia zabudowy w obrębie istniejących osiedli mieszkaniowych o obiekty związane z funkcją usługową,
- 3) wykorzystanie rezerw terenowych we wschodniej części jednostki dla rozwoju funkcji mieszkaniowych (zabudowa jednorodzinna oraz wielorodzinna), usługowej, zieleni urządzonej oraz z usługami rekreacji i sportu.

Ustalenia dotyczące wiodących działań przestrzennych:

- 1) adaptacja istniejących form zagospodarowania: mieszkalnictwa, usług, ogrodnictwa i obsługi rolnictwa;
- 2) możliwość dopełnienia zabudowy z dominacją jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, w obrębie istniejącego osiedla;
- 3) wprowadzenie nowych terenów dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem usługowej;
- 4) ~~wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej (teren MN+U w rejonie ul. Myśliwskiej) o niewielkich gabarytach – do 3 kondygnacji naziemnych, zlokalizowanej w otoczeniu zieleni urządzonej, zajmującej min. 65% pow. biologicznie czynnej;~~
- 5) *wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW2*. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu - zgodnie z tabelą 15. Na terenie tym dopuszcza się realizację zabudowy usługowej (wolnostojącej lub jako lokali usługowych wbudowanych w bryłę obiektów o funkcji podstawowej). Jako funkcje uzupełniające na tym terenie wskazuje się: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkową, zieleń osiedlową, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojącą zabudowę garażową i gospodarczą (o wysokości do 6 m) oraz inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta.*
- 6) *wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP1* (częściowo położony na terenie jednostki strukturalnej I-4) . W zależności od potrzeb i możliwości teren ten powinien mieć formę zieleni parkowej lub zieleńca. Na terenie tym wprowadza się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej.*
- 7) zalecenie stosowania odpowiednich systemów odwadniania terenu przy czym ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
- 8) modernizacja i rozbudowa układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury.

4.3.11. USTALENIA DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ III-1 (NOWE MIASTO)

Tereny jednostki stanowią w jej północnym fragmencie część strefy śródmiejskiej, w południowej części strefy zainwestowania miejskiego. Obejmują obszar ograniczony od północy ulicą Prymasa Wyszyńskiego, od wschodu ul. Hrubieszowską (w części) oraz Spadek i Młyńską, od południa – północną granicą jednostki I-5 (opisanej w

podrozdziale 4.3.5.), od zachodu – częścią wschodniej granicy jednostki I-2 (opisanej w podrozdziale 4.3.2.).

Kierunki polityki przestrzennej:

- 1) nasywanie obszaru funkcjami śródmiejskimi rangi ogólnomiejskiej i regionalnej, uzupełnionymi mieszkalnictwem wielorodzinnym oraz zielenią urządzoną, o wysokim standardzie estetycznym i użytkowym;
- 2) dopełnianie zabudowy dla uzyskania wysokiej intensywności wykorzystania przestrzeni;
- 3) staranne kształtowanie i rewitalizacja istniejących układów zabudowy i zieleni;
- 4) zachowanie czytelności i rehabilitacja cennych, zabytkowych elementów struktury urbanistycznej;
- 5) racjonalne wykorzystanie przestrzeni dla różnorodnych funkcji miejskich poza śródmiejskimi;
- 6) podnoszenie jakości i standardów zamieszkania w osiedlach mieszkaniowych (zabudowy jedno- i wielorodzinnej);
- 7) wykorzystanie rezerw terenowych dla rozwoju mieszkalnictwa (zabudowy jedno- i wielorodzinnej) i różnorodnych form usług publicznych i komercyjnych;
- 8) w części obszaru zachowanie czytelności i rehabilitacja historycznych elementów struktury urbanistycznej;
- 9) utrzymanie istniejących usług, wprowadzenia nowych usług oraz dopełnienie zabudowy mieszkaniowej przy głównych ciągach komunikacyjnych.

Ustalenia dotyczące wiodących działań przestrzennych:

a) dla północnej części jednostki:

- 1) rehabilitacja i porządkowanie układu urbanistycznego, opartego w znacznym stopniu na historycznym układzie ulic, parcelacji i zabudowy Nowego Miasta i Lwowskiego Przedmieścia;
- 2) wykreowanie czytelnej i spójnej struktury śródmiejskiej, nasyconej usługami o zwartym, centrotwórczym charakterze, uzupełnionymi wielorodzinnym mieszkalnictwem;
- 3) stopniowa eliminacja zagospodarowania substandardowego i tymczasowego oraz dopełnianie i intensyfikacja zabudowy, porządkowanie pierzei ulic i adaptacje budynków istniejących –ze szczególnym naciskiem na utrzymanie i wprowadzenie funkcji usługowych, zwłaszcza w parterach budynków przylegających do pierzei głównych ulic, stanowiących ciągi usługowe; adaptowane i nowe obiekty powinny odznaczać się wysokim standardem estetyczno-użytkowym;
- 4) poszanowanie historycznej siatki urbanistycznej i skali zabudowy, przy czym sposób kształtowania nowej zabudowy powinien uwzględniać wytyczne konserwatorskie, oraz wnioski ze studium krajobrazowego;
- 5) modernizacja układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury.

b) dla południowej części jednostki:

- 1) zaleca się zachowanie istniejącego charakteru zagospodarowania, przy czym zmiany zagospodarowania terenu mogą odbywać się przy zachowaniu ogólnie obowiązujących przepisów oraz ochrona na ogólnie obowiązujących zasadach;
- 2) ochrona historycznych struktur urbanistycznych (wraz z układem drogowym i historyczną parcelacją głównie w rejonie ul. Św. Piątka);
- 3) kształtowanie nowych form zagospodarowania, adaptacje obiektów i gospodarka drzewostanem pod nadzorem konserwatorskim i uwzględnienie wniosków wynikających ze studium krajobrazowego;
- 4) modernizacja układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury.

Oprócz powyższych ustaleń ogólnych dodatkowo ustala się dla poszczególnych obszarów wyodrębnionych w omawianej jednostce:

a) dla obszaru III-1.1, obejmującego ciąg ul. Partyzantów z rynkiem Nowego Miasta oraz tereny położone na północ ciągu ul. Partyzantów wraz z rynkiem Nowego Miasta, stanowiącego główną oś kompozycyjno-widokową miasta:

- 1) przekształcenie w/w ulicy w główny ciąg usługowy o śródmiejskim charakterze, o starannie ukształtowanej architekturze pierzei, dostosowanej do charakteru ulicy, z zachowaniem historycznej parcelacji terenu i ograniczeń gabarytowych i formalnych, wynikających z wytycznych konserwatorskich oraz stopniowe ograniczanie ruchu tranzytowego;
- 2) porządkowanie i dopełnianie kwartałów zabudowy *mieszkaniowej (wielorodzinnej, jednorodzinnej)* i pierzei oraz wykształcenie czytelnej siatki ulic, z wykreowaniem ciągów usługowych wzdłuż ul. Kiepury, Jasnej i Szymonowica;
- 3) uporządkowanie funkcjonalno-przestrzenne rejonu dworca PKS *w formie zintegrowanego centrum handlowo-komunikacyjnego*, jako głównego węzła integracyjnego komunikacji zbiorowej i indywidualnej, z odpowiednim udziałem usług i parkingów;
- 4) uporządkowanie funkcjonalno-przestrzenne ulicy Gminnej jako usługowego ciągu stanowiącego powiązanie funkcjonalne pomiędzy rynkiem Nowego Miasta i ul. Partyzantów a Dworcem PKS;

- 5) porządkowanie pozostałych kwartałów zabudowy i pierzei ulic, z propozycją wykreowania ciągów usługowych wzdłuż ul. Konopnickiej i Bołtucia;
 - 6) adaptację i konserwację istniejącego cmentarza prawosławnego;
 - 7) adaptację i humanizację istniejącego osiedla Konopnickiej;
- b) dla obszaru III-1.2**, obejmującego tereny położone na południe od ul. Partyzantów i Lwowskiej:
- 1) zachowanie i uporządkowanie istniejących struktur urbanistycznych, z zachowaniem ich charakteru przestrzennego, opartego na historycznej siatce ulic i parcelacji terenu i dopełnianie zabudowy z nawiązaniem do istniejącego jej charakteru, tj. niskiego budownictwa o małych gabarytach, głównie jednorodzinne z dopuszczeniem wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej, utrzymania obiektów usługowych z możliwością rozbudowy przy zachowaniu parametrów dostosowanych do zabudowy sąsiedniej;
 - 2) wprowadzanie nowych elementów przestrzennych i przekształcanie struktur urbanistycznych pod nadzorem konserwatorskim;
 - 3) ochronę przed degradacją pasma zielonego wzdłuż rzeki Łabuńki przez odpowiednie zagospodarowanie terenu na styku z tym pasmem;
 - 4) modernizacja układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury

4.3.12. USTALENIA DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ III-2 (ZACHODNIE PRZEDMIEŚCIE LUBELSKIE)

Tereny jednostki stanowią w jej środkowym fragmencie część strefy śródmiejskiej, w pozostałych części strefy zainwestowania miejskiego. Obejmują one obszar ograniczony od północy częścią północnej granicy miasta i fragmentem ul. Granicznej oraz od wschodu – linią przebiegającą od ul. Granicznej do ul. Wojska Polskiego (na wschód od ul. Lubelskiej), dalej od północy – ul. Wojska Polskiego do kościoła Św. Jana Bożego, dalej od wschodu – linia przebiegająca po zachodniej granicy terenów wojskowych do terenów Osiedla Kilińskiego i dalej do ul. Peowiaków z włączeniem zespołu terenów poszpitalnych, od południa – północną granicą jednostki I-3 (opisanej w podrozdziale 4.3.3.), od zachodu – częścią wschodniej granicy jednostki I-6 (opisanej w podrozdziale 4.3.6.).

Kierunki polityki przestrzennej:

- 1) nasywanie obszaru funkcjami śródmiejskimi rangi ogólnomiejskiej i regionalnej, uzupełnionymi mieszkalnictwem (wielorodzinnym, *jednorodzinny*) oraz zielenią urządzoną, o wysokim standardzie estetycznym i użytkowym;
- 2) dopełnianie zabudowy dla uzyskania wysokiej intensywności wykorzystania przestrzeni;
- 3) staranne kształtowanie i rewitalizacja istniejących układów zabudowy i zieleni;
- 4) zachowanie czytelności i rehabilitacja cennych, zabytkowych elementów struktury urbanistycznej;
- 5) racjonalne wykorzystanie przestrzeni dla różnorodnych funkcji miejskich poza śródmiejskimi;
- 6) podnoszenie jakości i standardów zamieszkania w osiedlach mieszkaniowych;
- 7) podnoszenie poziomu obsługi mieszkalnictwa;
- 8) wykorzystanie rezerw terenowych dla rozwoju mieszkalnictwa i różnorodnych form usług publicznych i komercyjnych;
- 9) w części obszaru zachowanie czytelności i rehabilitacja historycznych elementów struktury urbanistycznej;
- 10) utrzymanie istniejących usług, wprowadzenia nowych usług oraz dopełnienie zabudowy mieszkaniowej przy głównych ciągach komunikacyjnych.

Ustalenia dotyczące wiodących działań przestrzennych:

- 1) uporządkowanie obu pierzei ulic Lubelskiej i Piłsudskiego, stanowiących główną oś kompozycyjno-widokową tej części miasta;
- 2) estetyzacja budynków, eliminacja zabudowy substandardowej, wprowadzanie usług do parterów budynków, przede wszystkim o śródmiejskim charakterze;
- 3) stopniowe ograniczanie ruchu tranzytowego na rzecz przekształcania ulicy w ciąg usługowy;
- 4) adaptacje obiektów kubaturowych na funkcje mieszkaniowe, usługowe ogólnomiejskie i gospodarka drzewostanem w obrębie pasma terenu należącego do zespołu Koszar pod nadzorem konserwatorskim.
- 5) modernizacja układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury.

Oprócz powyższych ustaleń ogólnych dodatkowo ustala się dla poszczególnych obszarów wyodrębnionych w omawianej jednostce:

- a) **dla obszaru III-2.1**, obejmującego ciąg ulic Piłsudskiego i Lubelskiej, tereny położone na zachód od niego po dolinę Łabuńki (z Os. Reymonta i Os. Orzeszkowej), obszar pomiędzy ulicami Wojska Polskiego, Namysłowskiego, Kamienną oraz część zachodnią Osiedla Kilińskiego:

- 1) zachowanie istniejącego charakteru zagospodarowania;
 - 2) wprowadzenie zmian w zagospodarowaniu terenu z uwzględnieniem uwarunkowań krajobrazowych i infrastrukturalnych oraz utrzymaniu dominującej funkcji mieszkalnictwa, usług w ciągu ulic Piłsudskiego i Lubelskiej o śródmiejskim charakterze;
 - 3) ochronę zachowanych zespołów urbanistycznych wraz z układem drogowym i obiektów reprezentujących wartości zabytkowe, zmiany zagospodarowania, przeprowadzanie adaptacji obiektów, prowadzenie gospodarki drzewostanem w obrębie tych zespołów pod nadzorem konserwatorskim, co dotyczy przede wszystkim zachodniej części dawnego zespołu Koszar;
 - 4) rehabilitację funkcjonalno-przestrzenną istniejącej zabudowy pierzei ulicy Lubelskiej (szczególnie powinno to dotyczyć uregulowania zasad realizacji powstającej zabudowy rzemieślniczo-usługowej, dla nadania wnętrzu ulicy uporządkowanego charakteru);
- 5) rozwiązanie komunikacyjne skrzyżowania ulic Lubelskiej-Sikorskiego-1 Maja z uwzględnieniem koncentracji usług w rejonie tego węzła - zgodnie z informacjami zarządcy drogi, skrzyżowanie to uległo przebudowaniu w formie ronda;
- 6) zachowanie istniejących form zagospodarowania w obszarze położonym na zachód od ciągu w/w ulic, z możliwością porządkowania i ewentualnych dopełnień w części północnej, z pożądanym jest uzupełnianiem infrastruktury na terenie osiedli Reymonta i Orzeszkowej, zwłaszcza w zakresie rekreacji i zieleni;
 - 7) ochronę przed zabudową i dewastacją pasma wzdłuż brzegów rzeki Łabuńki;
 - 8) utrzymanie charakteru istniejącej zabudowy i użytkowania terenu w obrębie zabudowy wielorodzinnej przy ul. Wojska Polskiego i na Os. Kilińskiego z pożądanym uzupełnieniem osiedlowej infrastruktury rekreacyjnej;
 - 9) modernizacja układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury.
- b) dla obszaru III – 2.2.** obejmującego tereny położone na wschód od ul. Piłsudskiego i zawarte pomiędzy ulicami Wojska Polskiego, Peowiaków, ze wschodnią częścią Os. Kilińskiego:
- 1) zachowanie istniejącego charakteru zagospodarowania;
 - 2) wprowadzenie uzupełniającej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 3) ochronę zachowanych zespołów urbanistycznych wraz z układem drogowym i obiektów reprezentujących wartości zabytkowe, zmiany zagospodarowania, przeprowadzanie adaptacji obiektów, prowadzenie gospodarki drzewostanem w obrębie tych zespołów pod nadzorem konserwatorskim, co dotyczy przede wszystkim zespołu Koszar, stanowiącego obszar zamknięty;
 - 4) możliwość pozyskania terenów i obiektów w obrębie Koszar na funkcje mieszkaniowe (zabudowa wielorodzinna) i usługowe, np. dla szkolnictwa, nauki, przy zachowaniu jednorodności przestrzennej i zabytkowych walorów tego zespołu zabudowy, zarówno w odniesieniu do zabudowy jak i drzewostanu; w przypadku zmiany funkcji terenów obecnego garnizonu zakłada się przekształcenia jak wyżej;
 - 5) wprowadzenie wielkopowierzchniowego obiektu handlowego przy ul. Kilińskiego na tereny poprodukcyjne.
- 6) utrzymanie gabarytów istniejącej historycznej zabudowy (tj. do 3 kondygnacji). Przy wprowadzaniu ewentualnej zabudowy uzupełniającej lub ewentualnej rozbudowie istniejącej - dostosowanie parametrów zabudowy do istniejącej w sąsiedztwie. Każdą działalność inwestycyjną należy wykonywać pod warunkiem uzyskania opinii konserwatorskiej - w odniesieniu do strefy "B" ochrony konserwatorskiej oraz obiektów będących w ewidencji konserwatorskiej.

4.3.13. USTALENIA DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ III-3 (WSCHODNIE PRZEDMIEŚCIE LUBELSKIE)

Tereny jednostki stanowią część strefy zainwestowania miejskiego. Obejmują one obszar ograniczony od północy – częścią północnej granicy miasta i fragmentem linii kolejowej LHS, od wschodu częścią ul. Powiatowej i obwodnicy w ciągu ul. Legionów, od południa ul. ul. W. Jagiełły, Zygmunta Starego, częścią ul. Starowiejskiej i częścią Wojska Polskiego, dalej od południa i zachodu częścią granic północnej i wschodniej jednostki III-2 (opisanych w podrozdziale 4.3.12.).

Kierunki polityki przestrzennej:

- 1) nasycać obszar funkcjami śródmiejskimi rangi ogólnmiejskiej i regionalnej, uzupełnionymi mieszkalnictwem (wielorodzinnym, jednorodzinym) oraz zielenią urządzoną, o wysokim standardzie estetycznym i użytkowym;
- 2) dopełnianie zabudowy dla uzyskania wysokiej intensywności wykorzystania przestrzeni;
- 3) staranne kształtowanie i rewitalizacja istniejących układów zabudowy i zieleni;
- 4) zachowanie czytelności i rehabilitacja cennych, zabytkowych elementów struktury urbanistycznej;
- 5) racjonalne wykorzystanie przestrzeni dla różnorodnych funkcji miejskich poza śródmiejskimi;
- 6) podnoszenie jakości i standardów zamieszkania w osiedlach mieszkaniowych;

- 7) podnoszenie poziomu obsługi mieszkalnictwa;
- 8) wykorzystanie rezerw terenowych dla rozwoju mieszkalnictwa i różnorodnych form usług publicznych i komercyjnych, *oraz aktywności gospodarczej z zakresu usług oraz produkcji – w rejonie ul. Legionów;*
- 9) w części obszaru zachowanie czytelności i rehabilitacja historycznych elementów struktury urbanistycznej;
- 10) utrzymanie istniejących usług, wprowadzenia nowych usług oraz dopełnienie zabudowy mieszkaniowej przy głównych ciągach komunikacyjnych.

Ustalenia dotyczące wiodących działań przestrzennych:

- 1) zachowanie istniejącego charakteru zagospodarowania;
- 2) wprowadzenie zmian w zagospodarowaniu terenu z uwzględnieniem uwarunkowań krajobrazowych i infrastrukturalnych oraz utrzymaniu dominującej funkcji mieszkalnictwa i wtórnej – usług o nieśródmiejskim charakterze oraz rzemiosła;
- 3) wprowadzenie nowych terenów dla zabudowy usługowo-produkcyjnej w północnej części jednostki z ewentualnym towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej,
- 4) modernizacja układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury.

Oprócz powyższych ustaleń dodatkowo ustala się dla obszarów wyodrębnionych w omawianej jednostce:

- a) dla obszaru III-3.1, obejmującego osiedla Rataja-Sitaniec, w obszarze zawierającym się pomiędzy ul. Graniczną a granicą miasta:
 - 1) utrzymanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy wielorodzinnej – u zbiegu ul. Gen. W. Sikorskiego i ul. Powiatowej, a także uzupełnianie programu usługowego, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw. – u zbiegu ul. Lubelskiej i ul. Gen. W. Sikorskiego;
 - 2) wprowadzenie nowej zabudowy z dużym udziałem usług oraz terenów produkcji i usług w paśmie bezpośrednio przylegającym do obwodnicy miejskiej w ciągu drogi nr 17 oraz terenów usługowych przy ul. Lubelskiej (znajdującej się w gminie Zamość);
 - 3) realizację połączenia drogowego z rejonem Dworca Zamość Północny z możliwością wykorzystania ciągu ul. Witosa;
- b) dla obszaru III-3.2, obejmującego tereny Osiedla Powiatowe oraz tereny położone pomiędzy ul. Graniczną i Sikorskiego:
 - 1) utrzymanie istniejących form zagospodarowania na terenie dzisiejszych ogródków działkowych, w dalszej perspektywie czasowej możliwość przekształcenia tego obszaru na otwarte tereny zielone z infrastrukturą rekreacyjną (niewskazane jest przeznaczanie tego terenu na budownictwo mieszkaniowe);
 - 2) ~~wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na terenach tzw. Zakola;~~
 - 3) zalecenie wykonania badań geologicznych określających warunki posadowienia, wyprzedzających inwestowanie, oraz o ile zajdzie taka potrzeba- zastosowanie odpowiednich systemów odwodnień terenu (z uwagi na zróżnicowane warunki gruntowo –wodne);
 - 4) rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego wraz z usługami (os. Królów Polskich) oraz aktywności gospodarczej z zakresu usług – w rejonie ul. Legionów.

4.3.14. USTALENIA DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ III-4 (CENTRALNA DZIELNICA PRZEMYSŁOWA)

Tereny jednostki stanowią część strefy produkcyjnej, położonej w centrum miasta. Obejmują one obszar ograniczony od północy – częścią południowej granicy jednostki III-3 (opisanej w podrozdziale 4.3.13), od wschodu – obwodnicą w ciągu ul. Legionów, od południa – północnym skrajem fragmentu linii kolejowej do Hrubieszowa, od zachodu – wschodnią granicą jednostki III-2 (opisaną w podrozdziale 4.3.12.).

Kierunki polityki przestrzennej:

- 1) wykorzystanie obszaru jednostki dla rozwoju dominującej funkcji przemysłu i różnorodnych form działalności ekonomicznej: usług, handlu hurtowego, baz, składów, rzemiosła;
- 2) utrzymanie funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej przy dopuszczeniu lokalizacji zabudowy wielorodzinnej oraz usługowej na terenach d. jednostki wojskowej (w rejonie ul. Wojska Polskiego);
- 3) wykorzystanie istniejących rezerw terenowych i infrastrukturalnych, pod realizację zabudowy usługowej, obiektów przemysłowych (produkcyjnych, składów, magazynów) oraz obiektów infrastruktury technicznej.

Ustalenia dotyczące wiodących działań przestrzennych:

- 1) wykorzystanie istniejącego zainwestowania, rezerw terenowych i infrastrukturalnych dla rozwoju zróżnicowanej działalności produkcyjnej: przemysłu, handlu hurtowego, rzemiosła, baz, składów, oraz usług, obsługi biznesu i administracji gospodarczej;
- 2) rehabilitacja zainwestowania terenu, uwzględniająca adaptacje istniejących obiektów dla celów przemysłowych i usługowych, wymianę obiektów w złym stanie technicznym, dopełnienia i porządkowanie;
- 3) możliwość wykorzystania terenów i obiektów dla potrzeb imprez targowych i wystawienniczych;
- 4) realizacja łącznika drogowego pomiędzy Peowiaków a ul. Powiatową;
- 5) przeanalizowanie celowości utrzymania istniejących bocznic kolejowych;
- 6) modernizacja układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury. .

4.3.15. USTALENIA DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ III-5 (OSIEDLA MONTE CASSINO IZAMOYSKIEGO)

Tereny jednostki stanowią część strefy wielofunkcyjnego zainwestowania miejskiego. Obejmują one obszar ograniczony od północy – południową granicą jednostki III-4 (opisanej w podrozdziale 4.3.14.), od wschodu – obwodnicą w ciągu ul. Legionów, od południa północną granicą jednostki III-1 (opisanej w podrozdziale 4.3.11.).

Kierunki polityki przestrzennej:

- 1) racjonalne wykorzystanie przestrzeni dla różnorodnych funkcji miejskich poza śródmiejskimi;
- 2) podnoszenie jakości i standardów zamieszkania w osiedlach mieszkaniowych;
- 3) podnoszenie poziomu obsługi mieszkalnictwa;
- 4) wykorzystanie rezerw terenowych dla rozwoju mieszkalnictwa i różnorodnych form usług publicznych i komercyjnych, w tym wyznaczenia terenów o dominującej roli mieszkalnictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego oraz usług (MW+MN+U) w rejonie ul. Bohaterów Monte Cassino;
- 5) utrzymanie istniejących usług, wprowadzenia nowych usług oraz aktywności gospodarczej – tereny U+P (w rejonie ul. Legionów), dopełnienie zabudowy mieszkaniowej przy głównych ciągach komunikacyjnych.

Ustalenia dotyczące wiodących działań przestrzennych:

- 1) zachowanie układu przestrzennego jednostki z dominującym udziałem współczesnej zabudowy wielorodzinnej z infrastrukturą usługową przy poprawie bioklimatu, warunków zamieszkania i przeprowadzeniu humanizacji tej zabudowy, związanej z uzupełnianiem urządzeń rekreacyjnych, zieleni osiedlowej, kształtowaniem małej architektury itp.;
- 2) uzupełnianie zabudowy przy zapewnieniu odpowiednich przestrzeni dla zieleni i rekreacji osiedlowej oraz parkowania;
- 3) rozbudowa układów zieleni izolacyjnej (wysokiej i niskiej) pomiędzy terenami osiedlowymi ul. Legionów i Wyszyńskiego;
- 4) wprowadzenie nowych terenów dla wielorodzinnej i jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej ~~w północnej części jednostki~~;
- 5) wprowadzenie nowych obiektów usługowych na wolnych terenach przy ul. Wyszyńskiego;
- 6) modernizacja i rozbudowa układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury.

4.3.16. USTALENIA DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ III-6 (OSIEDLA PRZY OBWODNICY)

Tereny jednostki stanowią część strefy wielofunkcyjnego zainwestowania miejskiego. Obejmują one obszar ograniczony od północy – częścią południowej granicy jednostki III-8 (opisanej w podrozdziale 4.3.18.), od wschodu – częścią wschodniej granicy miasta, od południa – częścią północnej granicy jednostki I-5 (opisanej w podrozdziale 4.3.5.), od zachodu – wschodnią granicą jednostki III-1 (opisanej w podrozdziale 4.3.11.).

Kierunki polityki przestrzennej:

- 1) racjonalne wykorzystanie przestrzeni dla różnorodnych funkcji miejskich poza śródmiejskimi;
- 2) podnoszenie jakości i standardów zamieszkania w osiedlach mieszkaniowych (jednorodzinnych, wielorodzinnych);
- 3) podnoszenie poziomu obsługi mieszkalnictwa;
- 4) wykorzystanie rezerw terenowych dla rozwoju mieszkalnictwa i różnorodnych form usług publicznych i komercyjnych.

Ustalenia dotyczące wiodących działań przestrzennych:

- 1) zachowanie charakteru przestrzennego osiedli Słoneczny Stok i Młyńska ze współczesną zabudową wielorodzinną

i infrastrukturą usługową, przy poprawie bioklimatu warunków zamieszkania i przeprowadzeniu humanizacji zabudowy osiedlowej, związanej z uzupełnianiem urządzeń rekreacyjnych, zieleni osiedlowej, kształtowaniem małej architektury itp.;

- 2) uzupełnianie zabudowy przy zapewnieniu odpowiednich przestrzeni dla zieleni i rekreacji osiedlowej oraz parkowania;
- 3) wprowadzenie zieleni izolacyjnej (wysokiej i niskiej) pomiędzy osiedlem Stoneczny Stok i ul. Legionów.
- 4) modernizacja układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury.

Oprócz powyższych ustaleń dodatkowo ustala się dla obszarów wyodrębnionych w omawianej jednostce:

- a) **dla obszaru III - 6.1**, obejmującego tereny jednostki położone na północ ~~południe~~ od ul. Lwowskiej:
 - 1) adaptacja istniejących obiektów usługowych, m.in. szpitala;
 - 2) uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej, w rejonie ul. Lwowskiej i Kresowej;
 - 3) wykorzystanie rezerwy terenu przy ul. Legionów obok terenów szpitala dla lokalizacji obiektów *usługowych*, w szczególności usług publicznych;
 - 4) realizacja uzbrojenia na terenach przewidzianych pod nową zabudowę,
 - 5) zagospodarowanie otoczenia węzła *ul. Al. Jana Pawła II* w ciągu drogi nr 17 z ul. Lwowską ze znaczącym udziałem usług, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- b) **dla obszaru III-6.2**, obejmującego tereny jednostki położone na południe od ul. Lwowskiej:
 - 1) rehabilitacja i porządkowanie układu urbanistycznego w północno-zachodniej części subjednostki,
 - 2) wprowadzenie nowej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na terenie Os. Wólka Miejska z utrzymaniem istniejącego charakteru zagospodarowania rejonu ul. Nadrzecznej,
 - 3) adaptację terenów d. bazy Polmozbytu dla potrzeb usługowych.

4.3.17. USTALENIA DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ III-7 (MAJDAN)

Tereny jednostki położone są w części w strefie ekologiczno-krajobrazowej i w części w strefie wielofunkcyjnego zainwestowania miejskiego. Obejmują one obszar ograniczony od północy i wschodu – częściami północnej w wschodniej granicy miasta, od zachodu – częścią wschodniej granicy jednostki III-3 (opisanej w podrozdziale 4.3.13.).

Kierunki polityki przestrzennej:

- 1) ochrona wartości zabytkowych układu urbanistycznego dawnej wsi Majdan;
- 2) podnoszenie jakości i standardów zamieszkania;
- 3) podnoszenie poziomu obsługi mieszkalnictwa;
- 4) wykorzystanie rezerw terenowych dla rozwoju mieszkalnictwa przy jednoczesnej ochronie układu dawnej ulicówki wsi Majdan;
- 5) wprowadzenie dróg dojazdowych obsługujących nowe tereny mieszkalnictwa jednorodzinne jako równoległych do ulicy Majdan, z możliwością ich włączenia do istniejącego układu komunikacyjnego.

Ustalenia dotyczące wiodących działań przestrzennych:

- 1) ochrona krajobrazu przyrodniczo–kulturowego terenów związanych z ekosystemem Czarnego Potoku;
- 2) zachowanie istniejącego charakteru zagospodarowania w obszarze dawnego układu zabudowy wsi Majdan;
- 3) wykorzystanie rezerw terenu dla rozwoju mieszkalnictwa po wyczerpaniu rezerw na ten cel istniejących w obrębie innych jednostek;
- 4) modernizacja zespołu zabudowy jednorodzinnej przy ul. Powiatowej;
- 5) dopuszczenie wprowadzenia zabudowy usługowej w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Legionów w ciągu drogi nr 17;
- 6) modernizacja i rozbudowa układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury.

Oprócz powyższych ustaleń ogólnych, ustala się dla obszarów wyodrębnionych w omawianej jednostce:

- a) **dla obszaru III-7.1**, obejmującego tereny otwarte, położone na północ od terenów dawnej wsi Majdan:
 - 1) zachowanie istniejącego charakteru zagospodarowania terenów otwartych;
 - 2) zakaz wprowadzania nowej zabudowy, ze względu na trudne warunki hydrogeologiczne poza otoczeniem ul. Powiatowej, dla którego wskazuje się uporządkowanie i ewentualne dopelnienie zabudowy mieszkalnej i mieszkalno-usługowej;
 - 3) przygotowanie budowy ujęcia wody Czarny Potok z wyznaczeniem stref ochronnych;
- b) **dla obszaru III-7.2**, obejmującego tereny dawnej wsi Majdan i ich otoczenia:

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1) utrzymanie istniejącego zagospodarowania w obrębie dawnego układu zabudowy wsi Majdan, przy czym ewentualne uzupełnienia zabudowy powinno nawiązywać do istniejącego charakteru wsi z ekstensywną, niską zabudową;2) realizację zespołów zabudowy jednorodzinnej w południowej części subjednostki. |
|---|

4.3.18. USTALENIA DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ III-8 (WSCHODNIA DZIELNICA MIESZKALNO-USŁUGOWA)

Tereny jednostki położone są w strefie produkcyjnej we wschodniej części miasta. Obejmują one obszar ograniczony od północy południową granicą jednostki III-7 (opisanej w podrozdziale 4.3.17.), od wschodu i w części od południa – częścią wschodniej granicy miasta, dalej od południa – fragmentem ul. Hrubieszowskiej, od zachodu wschodnimi granicami jednostek III-4 i III-5 (opisanymi w podrozdziałach 4.3.14. i 4.3.15.).

Kierunki polityki przestrzennej:

- 1) wykorzystanie obszaru jednostki dla rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego z usługami, *oraz aktywności gospodarczej: usług, w tym handlu hurtowego, przemysłu (produkcji, baz, składów i rzemiosła)*;
- 2) utrzymanie funkcji obsługi technicznej miasta;
- 3) modernizacja i rozbudowa układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury;
- 4) wprowadzenie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w paśmie przylegającym do ul. Legionów
- 5) zakaz zabudowy w strefie sieci energetycznych oraz GPZ

Oprócz powyższych ustaleń ogólnych, dodatkowo ustala się dla obszarów wyodrębnionych w omawianej jednostce:

a) dla obszaru III-8.1, obejmującego północną część jednostki:

- 1) wprowadzenie usług w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw. oraz przemysłu (produkcji, baz, składów i rzemiosła) – tereny oznaczone symbolem U+P w paśmie bezpośrednio położonym przy ul. Legionów oraz wzdłuż terenów kolejowych;
- 2) wprowadzenie terenów zabudowy mieszkalnictwa (wielorodzinnego, jednorodzinnego) z towarzyszeniem usług – tereny oznaczone symbolem MW+MN+U w rejonie ul. J. Kilińskiego, zaś w pozostałej części jednostki zabudowy jednorodzinnej i usługowej – tereny oznaczone symbolem MN+U;
- 3) działania na rzecz scalania działek przed wprowadzeniem nowych inwestycji z uwagi na rozdrobnioną strukturę władania i dominująca własność prywatną do wielkości zgodnej z potrzebami potencjalnych inwestorów i prowadzenie przez samorząd miejski aktywnej polityki związanej z gospodarką nieruchomościami w tym obszarze;

b) dla obszaru III-8.2, obejmującego południową część jednostki:

- 1) wprowadzenie usług, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw. w paśmie przylegającym do ul. Legionów;
- 2) prowadzenie terenów zabudowy mieszkalnictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego wraz z towarzyszącymi usługami w centralnej części jednostki – tereny oznaczone symbolem MW+MN+U w rej. ul. Hrubieszowskiej, z wykorzystaniem istniejących korytarzy linii energetycznych dla wprowadzenia terenów zieleni urządzonej;
- 3) adaptacja istniejących obiektów infrastrukturalnych i przemysłowych z możliwością ich modernizacji i rozbudowy oraz uzupełniania o funkcje usługowe,
- 4) przed wprowadzeniem nowych inwestycji działania na rzecz scalania działek z uwagi na rozdrobnioną strukturę władania i dominującą formę własności prywatnej do wielkości zgodnej z potrzebami potencjalnych inwestorów, pożądane prowadzenie przez samorząd miejski aktywnej polityki związanej z gospodarką nieruchomościami w tym obszarze i pozyskanie terenu do komunalnych zasobów gruntów;
- 5) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej w południowej części subjednostki.

4.4. PRIORYTETOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ PRZESTRZENNYCH

4.4.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE REWALORYZACJI I REWITALIZACJI

Wśród obszarów wymagających przeprowadzenia rewaloryzacji i rewitalizacji wskazuje się w studium:

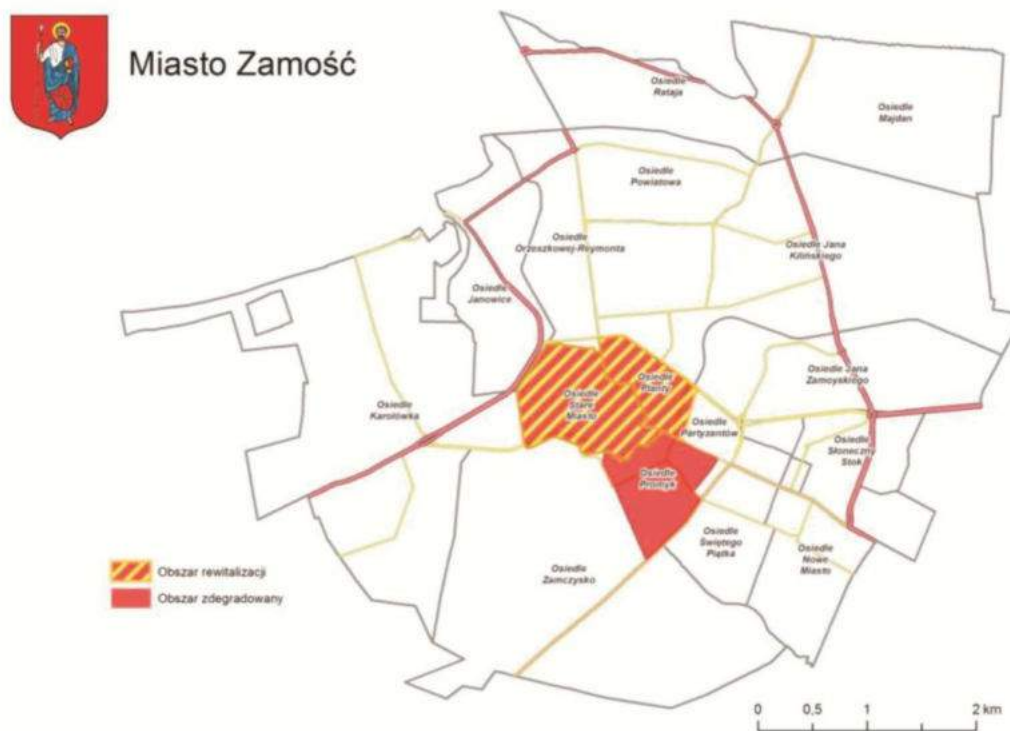
- 1) jednostki I-1 i I-2, obejmujące Zespół Starego Miasta z terenami pofortecznymi – ze względu na potrzebę rewaloryzacji i rewitalizacji zabytkowych struktur wpisanych na listę Światowego Dziedzictwa;
- 2) jednostkę I-3, obejmującą tzw. III Obwód Strategiczny - ze względu na potrzebę rewaloryzacji, rewitalizacji

- i uporządkowania zabytkowych i współczesnych struktur zabudowy, wpisanych na listę Światowego Dziedzictwa,
- 3) południową część jednostki III-1.1, obejmującą obszar Nowego Miasta, ze szczególnym uwzględnieniem otoczenia ulicy Partyzantów, Gminnej i rejonu dworca PKS - ze względu na potrzebę porządkowania i dopełniania struktur zabudowy, wykształconą w znacznej części na historycznej siatce parcelacyjnej, z ukierunkowaniem na stworzenie struktury śródmiejskiej, nasyconej funkcjami usługowymi o skoncentrowanym charakterze;
 - 4) wschodnią część jednostki III-2.1., obejmującą otoczenie ulic Lubelskiej i Piłsudskiego – ze względu na potrzebę uporządkowania urbanistycznego wnętrza głównej wlotowej ulicy do miasta;
 - 5) jednostkę I-4, obejmującą rejon Zalewu, Lasu Komunalnego, sąsiadującą z Zespołem Starego Miasta, stanowiącą główną przestrzeń rewitalizacji i kreowania urządzonego obszaru rekreacyjnego – ze względu na potrzebę kompleksowego zagospodarowania dla funkcji krajoznawczych, rekreacji i turystyki, z uwzględnieniem wymogów ochrony krajobrazu kulturowego i wartości przyrodniczych.

Zalecane jest objęcie wybranych fragmentów w/w jednostek programami rewitalizacji, obejmującymi działania nie tylko o charakterze planistycznym, ale społecznym, organizacyjno-finansowym i marketingowym.

Na obszarze miasta Zamość realizowano działania rewitalizacyjne w oparciu o następujące programy: (1) Lokalny Program Rewitalizacji Starego Miasta w Zamościu na lata 2009-2015; (2) Lokalny Program Rewitalizacji części dzielnicy Nowe Miasto w Zamościu obejmującej Rynek Nowego Miasta z terenami przyległymi na lata 2009-2015”.

Na chwilę obecną, Miasto Zamość nie posiada Gminnego Programu Rewitalizacji, wobec czego nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszarów zdegradowanych, w znaczeniu określonym w art. 41 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 z późn. zmianami). Jednakże w nawiązaniu do podjętej Uchwały Nr XXX/380/2017 Rady Miasta Zamość z dn. 29. 05. 2017 r. w sprawie Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Zamość na lata 2017-2023 wraz z późniejszą aktualizacją (Uch. Nr XXXIV/436/2017 Miasta Zamość z dn. 30. 10. 2017 r.), w niniejszym dokumencie Studium uwzględnia się wyznaczone w LPR 2017-2023 obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji, zawarty na poniższej rycinie.



Ryc. 12 Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.
 Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Zamość na lata 2017-2023.

Wyznaczony obszar zdegradowany (Os. Stare Miasto, Os. Planty, Os. Promyk) stanowi miejsce największego

magazynu w skali miasta zjawisk kryzysowych odnośnie sfery: społecznej, gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej i środowiskowej. Ostatecznie, obszar rewitalizacji obejmuje w całości jednostki: Os. Stare Miasto i Os. Planty zajmując łącznie 132 ha, co stanowi 4,3% powierzchni miasta, zamieszkały przez ok. 8% mieszkańców – spełniając wymogi określone w art. 10 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Granice obszaru rewitalizacji stanowią następujące ulice: ul. Studzienna i ul. Peowiaków (od północy), ul. G. Orlicza-Dreszera (od wschodu), ul. Partyzantów / ul. Okopowa, ul. Dr. Męcz. Rotundy, ul. Szczepieńska (od południa) oraz ul. Podleśna (od zachodu).

Zgodnie z wizją LPR 2017-2023 należy zakładać, że, cyt.: „obszar rewitalizacji stanie się miejscem bezpiecznym, pobudzającym do inicjatyw gospodarczych i obywatelskich wykorzystujących posiadane zasoby i potencjał. Miejscem w którym nowoczesność i tradycja łączą się w sposób sprzyjający rozwojowi całego Zamościa jako miasta atrakcyjnego zarówno dla jego mieszkańców jak i odwiedzających turystów”. W myśl określonego w ww. programie rewitalizacji celu głównego, ograniczenie natężenia negatywnych zjawisk i procesów oraz poprawa jakości i standardu życia (poprzez optymalne wykorzystanie zasobów i potencjału) będzie następować w następujących sferach rewitalizacji: społecznej, gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej i środowiskowej. W sferze przestrzenno-funkcjonalnej zakładane jest ukształtowanie przestrzeni zgodnie z wymaganiami ładu przestrzennego oraz zapewnienie wysokiej dostępności i jakości infrastruktury. Ponadto, w sferze technicznej przewiduje się lepszy stan techniczny infrastruktury publicznej poprzez zastosowanie rozwiązań podnoszących bezpieczeństwo i komfort życia mieszkańców, zaś w przypadku sfery środowiskowej oczekiwane jest zwiększenie ochrony i poszanowania środowiska przyrodniczego, przy jednoczesnej optymalizacji korzystania z zasobów naturalnych. W związku z powyższym przewidywana jest m. in. realizacja węzła komunikacji integrującego transport publiczny (autobusowy, kolejowy) z indywidualnym (samochodowym, rowerowym) na terenach pomiędzy Rondem Rady Europy a ul. Partyzantów, czy też zwiększenie dostępności zalewu miejskiego jako miejsca aktywnej rekreacji w sąsiedztwie zamojskiego zespołu staromiejskiego.

Dla obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ..., nie ustala się obszarów wymagających rewaloryzacji i rewitalizacji. Ponadto obowiązują ustalenia zawarte w niniejszym rozdziale 4.4.1.

4.4.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE DZIAŁAŃ REHABILITACYJNYCH I PORZĄDKUJĄCYCH

Wśród obszarów wymagających przeprowadzenia działań rehabilitacyjnych i porządkowych wskazuje się w studium:

- 1) jednostkę III-3.1., obejmującą tereny osiedla Rataja-Sitaniec ze względu na duże rezerwy terenu, wymagającego uporządkowania i dopełniania, związanego z realizacją zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi,;
- 2) jednostki III-1.2. i III-6.2., obejmujące tereny Nowej Osady, rejon ul. Św. Piątka, tereny dawnej wsi Wólka - ze względu na potrzebę uporządkowania struktur zabudowy opartych na historycznej siatce parcelacyjnej o istotnym znaczeniu kulturowym oraz ze względu na możliwości dopełnienia istniejącej zabudowy, związanego przede wszystkim z realizacją zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi;
- 3) jednostki III-4 i II-3, obejmujące tereny produkcyjne, wymagające rehabilitacji, restrukturyzacji, uporządkowania - ze względu na konieczność racjonalnego wykorzystania rezerw terenowych dla przemysłu i różnorodnych form działalności ekonomicznej;
- 4) jednostkę I-6.1., obejmującą tereny dawnej wsi Janowice, wymagające uporządkowania i rehabilitacji ze względu na istniejące możliwości dopełniania i porządkowania zabudowy; muszą być one jednak podporządkowane przyjętym zasadom ochrony krajobrazu historycznego układu przestrzennego.

Dla obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ..., nie ustala się obszarów wymagających działań rehabilitacyjnych i porządkowych. Ponadto obowiązują ustalenia zawarte w niniejszym rozdziale 4.4.2.

4.4.2a. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Dla obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ..., nie ustala się obszarów wymagających rekultywacji lub remediacji.

4.4.2b. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Dla obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ..., nie ustala się obszarów zdegradowanych.

4.4.3. PRIORYTETOWE OBSZARY ROZWOJU ZAINWESTOWANIA

Wśród priorytetowych obszarów rozwojowych wskazuje się w studium:

- 1) jednostki II-1.1 oraz III-8.1. i III-8.2., stanowiące główne obszary rozwojowe dla mieszkalnictwa, po wykorzystaniu rezerw terenowych w obrębie istniejącego zainwestowania;
- 2) jednostki II-2., stanowiące główne obszary rozwojowe dla **mieszkalnictwa**, działalności gospodarczej i przemysłu o dużej terenochłonności;

- 3) jednostkę I-4, stanowiącą tereny urządzonego obszaru rekreacyjno-krajoznawczego, związanego z funkcjami turystyki i rekreacji.

4.4.4. OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ – KIERUNKI ROZWOJU

Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej wskazuje się w studium w obrębie części jednostek II-2.1., II-4.1., I-6.1., I-4.1. i 4.2., I-5 oraz na terenie jednostki III-7. Są one wskazane do utrzymania istniejącego charakteru ich użytkowania -rolnictwa. W obszarach rozwoju planowanego zainwestowania zaleca się utrzymanie użytkowania rolniczego do czasu przeznaczenia terenu pod odpowiednie inwestycje.

Dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej z przewagą: gruntów ornych (RO, R) oraz łąk (RL) oraz ogrodników działkowych (ZD) wyznacza się następujące kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej: (1) utrzymanie dotychczasowego rolniczego zagospodarowania bez możliwości lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, które służą produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu; (2) wykluczenie możliwości lokalizacji ferm hodowlanych: drobiu, trzody chlewnej, rogacizny i zwierząt futerkowych oraz prowadzenia wyspecjalizowanych gospodarstw rolnych, gdzie prowadzi się chów lub hodowlę większej liczby zwierząt, stanowiących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko).

Na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej należy dążyć do: (1) ochrony istniejących okazów zieleni i wprowadzanie nowej zieleni śródpolnej jako formy ochrony gleb przed erozją i suszą; (2) zagwarantowania obsługi komunikacyjnej z układu dróg wewnętrznych śródpolnych; (3) utrzymania istniejących wód powierzchniowych z możliwością ich rozbudowy bądź prowadzenie działań z zakresu renaturalizacji (renaturyzacji).

Dla obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ..., nie ustala się obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Ponadto obowiązują ustalenia zawarte w niniejszym rozdziale 4.4.4.

4.4.5. OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY ZE WZGLĘDÓW KRAJOBRAZOWO-PRZYRODNICZYCH

Dla utrzymania procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów oraz wymogów ochrony przyrody (utrzymanie procesów ekologicznych stabilności ekosystemów, zachowanie bioróżnorodności ekologicznej, zapewnienie ciągłości istnienia gatunków roślin, zwierząt i grzybów wraz z ich siedliskami, przez ich utrzymanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony wskazuje się na dominującą rolę Łabuńki i dolinę Topornicy jako korytarza ekologicznego wymagającego ochrony planistycznej w obszarze całego miasta oraz w części południowo – wschodniej miasta wchodzącego w obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000.

Zaleca się w studium wyłączenie z zabudowy fragmentów terenów w obrębie jednostek strukturalnych:

- 1) I-4 w rejonie Zalewu i ul. Lipskiej,
- 2) I-5 w dolinie Łabuńki,
- 3) III-7.1. w rejonie Czarnego Potoku,
- 4) w części - w obrębie jednostki I-6. wzdłuż rzeki Łabuńki oraz w pasmach terenów położonych pod energetycznymi liniami przesyłowymi.

Dla obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ..., nie ustala się obszarów wyłączonych z zabudowy ze względów krajobrazowo-przyrodniczych. Ponadto obowiązują ustalenia zawarte w niniejszym rozdziale 4.4.5.

4.4.6. OBSZARY ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ ZADAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ PAŃSTWA

W/w obszary to korytarz transportowy związany z realizacją wschodniej obwodnicy miasta w ciągu ul. Legionów i z trasą LHS, wskazaną do modernizacji .

4.5. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

W nawiązaniu do wieloletniej prognozy finansowej na lata 2016-2020 (Uch. Nr XIV/171/2015 Rady Miasta Zamość z dnia 29 grudnia 2015 r. z późn. zmianami) oraz Strategii Rozwoju Miasta Zamość na lata 2008-2020 do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami) należy zaliczyć:

- 1) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- 2) budowę i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji plynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, w szczególności związanych z wyznaczeniem nowych terenów inwestycyjnych oraz rozbudowy szkieletowej szerokopasmowej sieci światłowodowej, poprawiającej dostępność szerokopasmowego internetu;
- 3) budowę i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 4) budowę oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulację i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością jednostki samorządu terytorialnego;
- 5) opiekę nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad

- zabytkami;
- 6) budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, szkół publicznych, samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;
 - 7) zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;
 - 8) ochronę zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk poprzez ustanowienie na tych terenach form ochrony przyrody oraz modernizację ogrodów zoologicznych/botanicznych;
 - 9) wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa, rozbudowę systemu ścieżek/ dróg rowerowych w mieście umożliwiających utworzenie miejskiej sieci rowerowej i połączenia jej z projektowanymi rowerowymi ścieżkami regionalnymi i międzynarodowymi.

Dla obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ..., nie ustala się obszarów lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ponadto obowiązują ustalenia zawarte w niniejszym rozdziale 4.5.

4.6 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW ZAWIERAJĄCYCH ZADANIA RZĄDOWE, SŁUŻĄCE REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU KRAJOWYM

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2015 r., poz. 5441) przewidywana jest modernizacja linii kolejowej nr 72 Zamość – Hrubieszów Miasto (na odcinku Zawada – Zamość). Jednocześnie, dla tejże linii kolejowej został wdrożony proces przygotowania inwestycji „Modernizacja linii kolejowej nr 72 Zamość – Hrubieszów Miasto”, ujętej w projekcie Krajowego Programu Kolejowego na lata 2014-2020.

Dla obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ..., nie ustala się obszarów lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Ponadto obowiązują ustalenia zawarte w niniejszym rozdziale 4.6.

4.7. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na chwilę obecną, na terenie miasta Zamość nie wyznacza się obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Jednakże, biorąc pod uwagę konieczność zapewnienia bezpieczeństwa publicznego w obliczu coraz częściej występujących ekstremalnych zjawisk atmosferycznych i zaburzeń klimatycznych, należy w planach miejscowych: (1) zakazać możliwości zabudowy na terenach zagrożonych powodzią, w tym na terasach zalewowych dolin rzecznych Łabuńki i Topornicy, gdzie wody gruntowe występują na głębokości 0,5 m p. p. t., ale także w okresowo zalewanych terasach Czarnego Potoku (wody gruntowe na głębokości 0,5-2,0 m p. p. t.); (2) dopuszczać modernizację i rozbudowę infrastruktury przeciwpowodziowej; (3) nakazywać utrzymanie i zwiększanie naturalnej retencji oraz powierzchni retencyjnej zbiorników wodnych (zalewu miejskiego); (4) dopuszczać renaturalizację dolin rzecznych (w tym renaturyzację rzek); (5) dopuszczać utrzymanie i modernizację urządzeń melioracyjnych. Ponadto, ze względu, iż miejski odcinek rzeki Łabuńki otoczony jest wałami przeciwpowodziowymi, na czas ich istnienia/funkcjonowania należy stosować przepisy prawa zawarte w ustawie – Prawo wodne, zapewniające szczelności i stabilność posadowienia wałów przeciwpowodziowych.

Dla obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ..., nie ustala się obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. Ponadto obowiązują ustalenia zawarte w niniejszym rozdziale 4.7.

4.8. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na obszarze miasta Zamość nie występują obiekty ani obszary, dla których należałoby wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

Dla obszaru V zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ..., nie określa się obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

4.9. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. Z 2015 R. POZ. 2120)

Na obszarze miasta Zamość nie występuje Pomnik Zagłady, którego granice obszaru oraz strefy ochronnej są ustanawiane na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Dla obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ..., nie ustala się obszarów pomników zagłady.

4.10. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na podstawie ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2016 r. poz. 1629 z późn. zmianami) tereny zamknięte stanowią tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo

państwa. W myśl art. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej miasta nie dotyczy terenów zamkniętych. W związku z powyższym, w Studium określa się granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Zgodnie z Decyzją Nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w reSORcie obrony narodowej, nieruchomości gruntowe 1-Zamość: dz. 1/21, 1/120, 1/121, 1/122, 1/124, 1/125, 1/126 stanowią tereny zamknięte resortu obrony narodowej, oznaczone graficznie na rys. 4 (Zał. nr 2 do Studium). Jednocześnie, wszelkie planowane obiekty na terenie miasta Zamość, o wysokości równej lub większej od 50m nad poziomem terenu, przed ich realizacją podlegają zgłoszeniu do właściwych służb z zakresu ruchu lotniczego Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Oprócz tego, w granicach miasta znajdują się nieruchomości kolejowe uznane za tereny zamknięte (oznaczone graficznie na zał. 1 Kierunki), które zgodnie z Decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r., w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. U. Min. Infrastruktury i Rozwoju z 2014 r., poz. 25) są terenami o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.

Obręb	Numer działki	Powierzchnia (ha)
1 - Miasto Zamość	1	1,8835
1 - Miasto Zamość	1	0,5490
1 - Miasto Zamość	3	1,2315
1 - Miasto Zamość	7	0,8516
1 - Miasto Zamość	11/18	0,2779
1 - Miasto Zamość	11/25	6,9359
1 - Miasto Zamość	11/31	2,4520
1 - Miasto Zamość	16	1,0524
1 - Miasto Zamość	25/3	2,8134
1 - Miasto Zamość	42/1	0,1462
1 - Miasto Zamość	44	5,2002
1 - Miasto Zamość	125	3,7907
1 - Miasto Zamość	152	1,4485
1 - Miasto Zamość	152	5,1213
1 - Miasto Zamość	235	2,3915
1 - Miasto Zamość	245/3	4,3316
1 - Miasto Zamość	287/4	2,4037
m. Zamość		42,8809

Tab. 16 Wykaz działek ewidencyjnych przez które przebiegają linie kolejowe uznane jako tereny zamknięte
Źródło: opracowanie sporządzone na podstawie informacji zawartych w wykazie do Decyzji nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r., w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. U. Min. Infrastruktury i Rozwoju z 2014 r., poz. 25).

Jednakże, dla potrzeb zapewnienia warunków przestrzennych do funkcjonowania systemu obronności państwa na terenie miasta Zamość należy stosować rozwiązania planistyczne umożliwiające bezkolizyjne funkcjonowanie obiektów i terenów zamkniętych w reSORcie obrony narodowej. Przy projektowaniu obiektów budowlanych lokalizowanych przy linii kolejowej należy wziąć pod uwagę strefy uciążliwości dla sąsiadujących z nią obszarów oraz dopuszczalne odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi toru, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, m. in. ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 1727 z późn. zm.) oraz aktów wykonawczych do powyższej ustawy.

W obszarze V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ..., nie występują tereny zamknięte.

4.11. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI O UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA

W nawiązaniu do zapisów PZPWL (2015) wskazuje się możliwość utworzenia Parku Kulturowego Renesansowego Założenia Lokacyjnego Zamościa jako lokalnego obszaru funkcjonalnego z zakresu ochrony krajobrazu kulturowego.

Obszar Parku Kulturowego stanowiłby formę ochrony planistycznej, polegającej na wzmocnieniu ochrony funkcjonalnej i kompozycyjnej zabudowy zabytkowej przy jednoczesnym zakazie lokalizacji obiektów budowlanych negatywnie oddziaływujących na krajobraz – zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdz. 5.1a Studium.

5. KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO

5.1. ZAŁOŻENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Układ urbanistyczny miasta, forma, stan zachowania i sposób użytkowania jego zespołów zabudowy, obiektów i terenów, przebieg i znaczenie dróg, lokalizacja rzek i kanałów – to efekt kilkowiekowych dziejów tego miejsca, przekształceń przestrzennych i funkcjonalnych oraz wydarzeń historycznych, często dramatycznych. Zamość – to miasto o wybitnych wartościach kulturowych. O ich wysokiej randze w skali całego miasta decyduje ilość i jakość zabytkowych zespołów i elementów dawnej struktury przestrzennej, ciągłość powiązań krajobrazowych i funkcjonalnych między nimi oraz ich autentyczność. Dziełem wyjątkowym pod względem urbanistycznym, architektonicznym, artystycznym oraz sztuki fortyfikacyjnej jest układ urbanistyczny Starego Miasta i otaczających go XIX w. fortyfikacji. Wyrazem uznania dla wybitnych wartości tych terenów jest fakt wpisania Zamościa w 1992 roku na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturowego i Przyrodniczego UNESCO oraz uznanie w 1994 roku za Pomnik Historii. Inne obszary i elementy dawnego Założenia Lokacyjnego Zamościa, pozostające w dobrym stanie (zwłaszcza pod względem wartości krajobrazowych) wskazuje się do zintegrowanej ochrony wartości kulturowych i przyrodniczych poprzez utworzenie w ich obrębie Parku Kulturowego Renesansowego Założenia Lokacyjnego Zamościa.

Ochrona i właściwe kształtowanie środowiska kulturowego są jednym ze strategicznych celów rozwoju miasta i powinno być to uwzględnione w sposobie prowadzenia polityki przestrzennej na jego terenie, w związku z tym, że nie ma zasadniczych konfliktów między ochroną środowiska kulturowego a potrzebami rozwojowymi miasta. Może ono być nowoczesnym miastem rozwijającym się na kanwie szeroko rozbudowanej w przeszłości, zabytkowej struktury przestrzennej.

Wśród ogólnych ustaleń i uwarunkowań dla prowadzenia polityki przestrzennej w odniesieniu do środowiska kulturowego, specjalnego znaczenia nabiera:

- 1) określenie zakresu niezbędnych uzupełnień rozpoznania stanu zasobów kulturowych i uwarunkowań ich rozwoju oraz stworzenie wystarczającej bazy danych dla podejmowania decyzji planistycznych i konserwatorskich;
- 2) określenie zakresu i zasad na jakich winna sprawowana być ochrona i nadzór konserwatorski nad stanem zespołów i obiektów oraz ich przekształceniami, oraz zagospodarowaniem terenów;
- 3) dokonanie wskazań w formie ustaleń i zaleceń dla opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 4) wprowadzenie pojęcia rewitalizacji jako skutecznej formy organizacji procesu realizacji kompleksowych prac w tym zakresie w wybranych jednostkach.

Dla umożliwienia realizacji przyjętych w studium założeń polityki przestrzennej w zakresie ochrony i kształtowania środowiska kulturowego niezbędne jest podjęcie prac nad następującymi opracowaniami studialnymi:

- a) studium krajobrazowym (potrzeba opracowania tego studium wiąże się z brakiem szczegółowego rozpoznania uwarunkowań krajobrazowych w obszarze miasta); winno ono wskazać wnioski, wprowadzone z udziałem służb konserwatorskich i umożliwiające podejmowanie decyzji w zakresie:
 - określenia granic obszarów ochrony krajobrazowej i ekspozycji zabytkowych struktur przestrzennych, w tym zwłaszcza zespołu staromiejskiego oraz zlokalizowania osi, punktów i ciągów widokowych,
 - ustalenia ram przestrzennych dla kształtowania lokalizacji i gabarytów nowej zabudowy, możliwości przekształceń istniejącej oraz określenia dopuszczalnych form zagospodarowania terenów położonych w obrębie ograniczonej dostępności inwestycyjnej ze względów krajobrazowych,
 - określania dopuszczalnej wysokości zabudowy w obszarze całego miasta, w tym również kształtowania dominant.
- b) studium terenów pofortecznych (opracowanie tego studium winno objąć tereny zajmowane przez fortyfikacje murowane, otaczające zespół staromiejski oraz dzieła obronne twierdzy XIX wiekowej; niezbędne jest

- kontynuowanie już podjętych prac nad tym tematem i zinterpretowanie posiadanych materiałów w celu uzyskania wniosków i ustaleń, które stworzą podstawy dla podejmowania decyzji planistycznych i projektowych, w pracach nad opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tych terenów o cechach planu rewitalizacji);
- c) studium historyczno-urbanistyczne Starego Miasta (po ponad 20 latach od opracowania poprzedniego studium, niezbędne jest dokonanie jego weryfikacji i uzupełnienie informacji na temat zabytkowej zabudowy całego Zespołu; studium to jest potrzebne dla właściwego opracowania planu miejscowego (o cechach planu rewitalizacji).

Podstawę ochrony konserwatorskiej tworzą w obszarze miasta:

- 1) rejestr zabytków (stanowiący podstawę prawną dla opiniowania i uzgadniania rozwiązań planistycznych i projektowych i załączony w aneksie do niniejszej zmiany studium w rozdz. 9.2 oraz gminna ewidencja zabytków, wymagające weryfikacji i uzupełnień w trakcie prac nad opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego),
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej „A”, „B” i „K”, określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta z 2006 roku.

Wśród obszarów i zespołów nie ujętych w rejestrze zabytków i ewidencji konserwatorskiej zwraca się szczególną uwagę na konieczność objęcia ochroną następujących zabytkowych zespołów:

- 1) wybranych terenów Nowego Miasta (w ramach dawnych przedmieść: lwowskiego, hrubieszowskiego oraz Nowej Osady) i wnętrza urbanistycznych ulic Św. Piątka i Partyzantów oraz rynku Nowej Osady wraz z przyległymi kwartałami,
- 2) wnętrza urbanistycznego dawnego traktu lubelskiego w ciągu ul. Piłsudskiego,
- 3) zespołu dawnej zabytkowej wsi Janowice,
- 4) zespołu dawnej zabytkowej wsi Majdan.

Szczególne miejsce wśród obszarów chronionych powinien zająć cały obszar, planowanego do utworzenia Parku Kulturowego Renesansowego Założenia Lokacyjnego Zamościa. Powołanie Parku do istnienia wiąże się z wymogiem opracowania dla niego planu ochrony.

Studium zakłada podjęcie w wybranych obszarach miasta, a zwłaszcza w obrębie Starego Miasta procesu ich rewitalizacji, obejmującego kompleksowe działania, prowadzone przede wszystkim na terenach zdegradowanej i zdekapitalizowanej zabudowy, na terenach zamieszkałych najczęściej przez ubogich mieszkańców. Działania te winny doprowadzić do korzystnych przekształceń w obszarze ściśle określonych jednostek urbanistycznych, zarówno pod względem poprawy stanu technicznego i kulturowego zabudowy, jak i sytuacji społecznej i gospodarczej. Swoim zakresem obejmują one zagadnienia organizacji, finansowania i zarządzania tymi jednostkami. (Obszary wymagające rewitalizacji wskazane zostały w rozdz. 4.4.1. studium).

5.1a. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Zgodnie z *Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (2015 r.) do działań ukierunkowanych na zachowanie wartości obiektów dziedzictwa kulturowego należy uznać: (1) rewitalizację oraz rewitalizację, układów i zespołów urbanistycznych; (2) restaurowanie zespołów rezydencjonalnych; (3) rewitalizację obiektów techniki i przemysłu; (4) restaurowanie i zabezpieczanie Twierdzy Zamość.*

W celu podkreślenia tradycji i tożsamości regionalnej należy eksponować znajdujące się na terenie miasta obiekty renesansu lubelskiego (Katedra, Synagoga) oraz mające charakter sanktuarium (Sanktuarium Matki Bożej Opieki w Zamościu). Ponadto potencjał kulturowy Zamościa należy wykorzystywać do kształtowania i utrwalania tożsamości regionalnej poprzez rozwój turystyki i zintegrowanego rozwoju infrastruktury turystycznej – pasmo Jana III Sobieskiego, pasmo pogranicza kulturowego.

W zakresie kształtowania krajobrazu kulturowego uznaje się za niezbędne: (1) kontynuowanie tradycyjnych form osadnictwa; (2) utrzymanie regionalno-historycznej skali i struktury jednostek osadniczych; (3) skupianie zabudowy na zasadzie dogęszczania istniejącej struktury jednostek osadniczych, przy kontynuowaniu historycznego układu i charakteru; (4) ograniczanie realizacji napowietrznych linii energetycznych w otoczeniu obiektów i zespołów zabytkowych na rzecz sieci podziemnych; (5) stosowanie form zabudowy nawiązujących do tradycyjnego

budownictwa; (6) utrzymanie obiektów małej architektury współtworzących walory krajobrazu kulturowego; (7) ochronę ciągów alejowych wzdłuż dróg. Za elementy ekspozycji kulturowych uznaje się: (1) elementy ekspozycji czynnej: punkty widokowe, osie i ciągi widokowe, powiązania widokowe; (2) elementy ekspozycji biernej: panoramy, strefy ekspozycji widokowej zabytkowych obiektów i zespołów urbanistycznych, ekspozycje wewnątrz krajobrazowych, dominanty architektoniczne, otwarcia widokowe.

Względem obiektów i zespołów zabytkowych ustala się: (1) zachowanie zabytków z wyeksponowaniem ich wartości wraz z ich najbliższym otoczeniem w celu zachowania tożsamości kulturowej miejsca; (2) zagwarantowanie ochrony krajobrazowej, historycznych sylwet przestrzennych i osi widokowych, a także ekspozycji oraz obserwacji archeologicznej. W odniesieniu do zabytkowych układów urbanistycznych nakazuje się: (1) zachowanie i uczynienie historycznych układów i funkcji rynków oraz sieci ulicznej; (2) zachowanie lub odtwarzanie historycznego ukształtowania terenu zabytkowego zespołu miejskiego (w tym cech obronności) i układu komunikacyjnego; (3) zachowanie lub odtwarzanie elementów układów zieleni komponowanej; (4) zachowanie powiązań przestrzenno-funkcyjnych elementów zespołów urbanistycznych; (5) ochronę sylwet miast poprzez prawidłowe zagospodarowanie stref ekspozycji zespołów urbanistycznych; (6) kształtowanie uzupełniającej zabudowy w dostosowaniu do założeń historycznych, (7) uporządkowanie ruchu kołowego uwzględniające potrzeby ograniczania uciążliwości komunikacji i likwidowania kolizji przestrzennych.

Na terenie m. Zamość rekomendowanymi do ochrony jako dobro kultury współczesnej należy uznać: Os. im. Jana Zamoyskiego, Centrum Kultury Filmowej, Dom Dziecka (przy ul. Źródlanej), przy czym wskazane obiekty nie wyczerpują katalogu wszystkich obiektów, które mogą być wskazane jako tego typu forma ochrony. Obiekty i założenia o szczególnej wartości kulturowej uznane za dobra kultury współczesnej należy objąć ochroną planistyczną na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wskazując je graficznie i określając zasady ich ochrony w planie miejscowym.

W myśl PZPWL (2015) Miasto Zamość jako ośrodek koncentracji obiektów zabytkowych (powyżej 5 obiektów wpisanych do rejestru zabytków) powinien kształtować i utrzymywać tożsamość regionalną oraz wykorzystywać potencjał kulturowy do celów turystycznych – pasmo Jana III Sobieskiego, pasmo pogranicza kulturowego. W ramach wykorzystania turystycznego walorów kulturowych wskazuje się na rozwój infrastruktury turystycznej związanej z przebiegiem szlaków turystycznych o zasięgu: (a) europejskim (szlak Via Regia), (b) ponadregionalnym (Szlak Chasydzki, Szlak Pogranicza Kultur, Polski Szlak Obiektów UNESCO, Polski Szlak Twierdz i Umocnień), (c) regionalnym (Szlak Ordynacji Zamojskiej, Szlak Historyczny, Szlak Przenikania Kultur, Szlak Pamiątek Kultury Żydowskiej, Szlak Architektury Sakralnej, Szlak Jana III Sobieskiego). Oprócz tego w kształtowaniu zagospodarowania obszarów turystycznych należy m. in. zapewnić dostępność strefy brzegowej zbiorników (przestrzenie publiczne), podnosić estetykę zabudowy, zachowywać naturalne elementy krajobrazu oraz uwzględniać funkcję rekreacyjną zielonego pierścienia w zakresie wypoczynku codziennego i świątecznego.

Na podstawie konwencji w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego z dnia 16 XII 1972 r. (Dz. U. z 1976 nr 32 poz. 190 i 191), wpisanie obszaru Staromiejskiego Zespołu Zabytkowego na listę Światowego Dziedzictwa Kultury UNESCO, nakłada na państwo obowiązek jego ochrony przed zniszczeniem i zachowanie go w możliwie niezmienionej postaci. Ponadto uznanie za pomnik historii „Zamość – historyczny zespół miasta w zasięgu obwarowań XIX wieku” dodatkowo podkreśla celowość zachowania miasta renesansowego stanowiącego wybitne osiągnięcie urbanistyki europejskiej XVI w. oraz zespołu fortyfikacji obrazującego przemianę architektury militarnej XVI- XIX wieku – ze względu na wartości historyczne, przestrzenne, architektoniczne oraz wartości niematerialne.

Wobec obiektów zabytkowych wpisanych do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego, opisanych w Rozdz. 3.4.4. Uwarunkowań nakazuje się: (1) zachowanie zabytków w ich obecnej formie przestrzennej wraz z ich najbliższym otoczeniem; (2) utrzymanie w miarę możliwości pierwotnych funkcji obiektów zabytkowych (dopuszcza się możliwość dokonania zmian w sposobie użytkowania, o ile zostaną zaakceptowane przez służby konserwatorskie); (3) użytkowanie gwarantujące zachowanie i utrzymanie zabytku; (4) przywracanie, w miarę możliwości, utraconych wartości obiektom przy poprawie standardu funkcjonalnego i technicznego; (5) zagospodarowanie terenów otaczających w sposób zgodny z zabytkowym charakterem obiektu; (6) zagwarantowanie stref ochrony krajobrazowej i osi widokowych, stref ekspozycji i stref obserwacji archeologicznej; (7) pozyskiwanie inwestorów zainteresowanych zagospodarowaniem i rewaloryzacją obiektów zabytkowych. Wobec obszarów i obiektów figurujących w rejestrze zabytków wszelkie zmiany zagospodarowania oraz wszelkie prace inwestycyjne, remontowe, inwestycje liniowe, podziały nieruchomości i inne wymagają zgody Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W wypadku

wydania zgody obowiązuje ściśle przestrzeganie zaleceń i wytycznych konserwatorskich określonych przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W wypadku sporządzania planów miejscowych obejmujących te obszary strefy ochrony planistycznej muszą być wyraźnie oznaczone graficznie oraz posiadać odpowiedni opis zasad zagospodarowania.

Względem obiektów zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, wskazanych w Rozdz. 3.4.5. Uwarunkowań, wszelkie zmiany zagospodarowania terenu oraz prace prowadzone przy wymienionych obszarach i obiektach podlegają opiniowaniu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.

W stosunku do udokumentowanych stanowisk archeologicznych, wymienionych w Rozdz. 3.4.6. Uwarunkowań, obowiązuje nakaz ochrony zabytków archeologicznych, nawarstwień kulturowych i reliktyw zabudowy poprzez obowiązek zgłoszenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który określi konieczność przeprowadzenia archeologicznych badań przedinwestycyjnych. Ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w przypadku znalezienia przedmiotu, co, do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym należy zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ponadto, mając na uwadze stan dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdz. 3.4. Uwarunkowań) oraz waloryzacji zasobów kulturowych (Aneks Rozdz. 1), w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość (Uch. Nr XLV/499/06 R. M. w Zamościu z dnia 26.06.2006 r.), określa się ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla: stref ochrony konserwatorskiej (strefa „A”, strefa „B”), strefy ochrony krajobrazu naturalnego (strefa „K”) oraz stanowisk archeologicznych wyznaczonych na rys nr 4 – Synteza ustaleń Studium (Zał. nr 2 do Uchwały). Zasady te należy uwzględnić przy sporządzaniu planów miejscowych.

W odniesieniu do strefy „A” ochrony konserwatorskiej, przedmiotem ochrony są: (1) układ urbanistyczny Starego Miasta w obrysie dawnej Twierdzy Renesansowej (z jego podziałem na bloki zabudowy i parcele z wolnostojącymi obiektami ograniczonymi przez sieć ulic i placów); (2) murowane i ziemne dzieła budownictwa obronnego lub ich relikty w obrębie Terenów Pofortecznych (pochodzące z okresu budowy Twierdzy Renesansowej, jej późniejszej przebudowy oraz z okresu XIX-wiecznej modernizacji), a także poforteczny układ wodny; (3) krajobraz kulturowy Starego Miasta i Terenów Pofortecznych; (4) zabytki wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego; (5) zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, (6) zespół zieleni urządzonej Parku Miejskiego, (7) stanowiska archeologiczne; (8) wartości niematerialne, w tym nazwy historyczne ulic i placów. W strefie „A” nakazuje się ochronę konserwatorską (w tym rekonstrukcję) Zespołu Staromiejskiego i Terenów Pofortecznych poprzez:

1. nakaz ochrony obiektów zabytkowych wpisanych do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego i ich użytkowania wyłącznie w sposób zgodny z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, z wprowadzeniem takiego programu i sposobu użytkowania, aby uwzględniały one możliwości adaptacyjne historycznego układu i gabarytów pomieszczeń oraz minimalizowały ingerencje w zabytkową substancję obiektów;
2. nakaz dla zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków: (a) uzyskania wytycznych konserwatorskich dla prac projektowych, remontowych i budowlanych, (b) opracowania programów użytkowych zagospodarowania zabytków i ich otoczenia, (c) opracowania programów prac konserwatorskich, (d) opracowania na podstawie wytycznych i wyników badań koncepcji architektoniczno-budowlanych, (e) uzgodnienia projektów budowlanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
3. nakaz kształtowania i zagospodarowania istniejących obiektów i terenów (nie ujętych w Rejestrze Zabytków Woj. Lubelskiego oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków), w sposób zapewniający: (a) utrzymanie gabarytów i form obiektów harmonijnie skomponowanych z ich zabytkowym otoczeniem, (b) eliminację obiektów dysharmonijnych w ramach przeprowadzenia prac remontowych, (c) utrzymanie lub stworzenie właściwych warunków ekspozycyjnych dla wartości zabytkowych w ich otoczeniu, (d) ochronę reliktyw zabytkowego układu i tworzących go obiektów, w tym archeologicznych;
4. nakaz dla obiektów planowanych do realizacji w zabudowie uzupełniającej: (a) uzyskania wytycznych konserwatorskich na etapie opracowania dla nich programów użytkowych, koncepcji funkcjonalno-przestrzennych i zagospodarowania otoczenia, (b) opracowania koncepcji architektoniczno-budowlanych, wykonanych z uwzględnieniem w/w wytycznych i przeprowadzonych wcześniej badań archeologicznych oraz analiz krajobrazowych w zakresie uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, (c) uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektów budowlanych;

5. nakaz ochrony zabytków archeologicznych, nawarstwień kulturowych i relikwów zabudowy poprzez obowiązek uzyskania uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zakresu wszelkich planowanych prac ziemnych, przeprowadzenia wskazanego przez niego zakresu badań archeologicznych z uzyskaniem pozwolenia na przeprowadzenie tych badań oraz wykonania ich dokumentacji (na koszt inwestora);
6. nakaz prowadzenia prac budowlanych wyłącznie na podstawie projektów budowlanych, uzupełnionych o uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projekty wykonawcze, z możliwością opracowania niektórych ich elementów (w ramach prowadzenia nadzorów autorskich);
7. nakaz wprowadzenia funkcji usługowych w parterach kamienic, wchodzących w skład poszczególnych Bloków zabudowy Starego Miasta oraz funkcji mieszkalnych na wyższych kondygnacjach, za wyjątkiem obiektów dla których dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowych powyżej parteru na podstawie uzgodnionej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków koncepcji funkcjonalno-przestrzennej, o ile powierzchnia pomieszczeń przeznaczona dla tych funkcji nie przekroczy 50% łącznej powierzchni użytkowej kondygnacji położonych powyżej parteru;
8. nakaz utrzymania funkcji zarówno usługowej jak i mieszkalnej w obrębie jednej kamienicy – obiektu wpisanego do rejestru zabytków poza budynkami, przeznaczonymi w planie do wykorzystania na cele usługowe;
9. zakaz wprowadzania przebić w ścianach szczytowych dla łączenia pomieszczeń o funkcjach mieszkalnych lub usługowych;
10. nakaz stosowania materiałów tradycyjnych w ramach prowadzonych prac remontowych i budowlanych,
11. nakaz likwidacji obiektów dyszarmicznych w stosunku do historycznego układu urbanistycznego lub warunków ekspozycji obiektów zabytkowych z ich otoczeniem,
12. nakaz usunięcia reklam, anten i innych urządzeń nie spełniających ustaleń planu;
13. zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów o charakterze okazjonalnym, związanych z przeprowadzeniem imprez i spotkań;
14. dopuszczenie realizacji wiat przystankowych wg indywidualnych projektów, uzgodnionych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przy okalających zabudowę Starego Miasta (ul. Królowej Jadwigi, północnej części ul. Akademickiej i ul. Łukasieńskiego);
15. zakaz budowy masztów np. telefonii komórkowej i radiofonii;
16. zakaz lokalizacji na dachach anten telewizyjnych na podporach powyżej 1 m wysokości;
17. nakaz uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zezwoleń na usuwanie drzew lub krzewów oraz kształtowanie zieleni;
18. dopuszczenie tymczasowego użytkowania obiektów mieszkalnych, usługowych i gospodarczych, przeznaczonych w planie do likwidacji - do czasu wprowadzenia form i sposobów użytkowania terenu ustalonych w planie;
19. zakaz lokalizacji wolnostojących reklam (dotyczy wszystkich bloków zabudowy z dziedzińcami);
20. dopuszczenie realizacji osłon pojemników na śmieci wg indywidualnego projektu budowlanego.

W strefie „A” ochrony konserwatorskiej wymagane jest uzyskanie zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla wszelkich działań, prowadzonych w obszarach przestrzeni publicznych ulic, placów i dziedzińców wewnętrznych (w blokach zabudowy) w zakresie obejmującym: (1) kompozycję i ukształtowanie nawierzchni; (2) ukształtowanie małej architektury; (3) ukształtowanie zespołów zieleni urządzonej, (4) zaprojektowanie kolorystyki elewacji; (5) rozmieszczenie oświetlenia; (6) wprowadzenie elementów informacji wizualnej i reklam; (7) rozmieszczenie urządzeń takich jak anteny telewizyjne, wentylatory na eksponowanych elewacjach i połaciach dachowych.

W obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, przedmiotem ochrony są: (1) układ urbanistyczny otoczenia Starego Miasta i Terenów Pofortecznych z siecią ulic i placów, otoczenie głównych ulic dojazdowych na Stare Miasto (ul. Piłsudskiego i ul. Partyzantów z Rynkiem Nowego Miasta oraz tereny d. rezydencji Zamoyskich na Zamczysku); (2) tereny z wglądami na panoramy Starego Miasta i Tereny Poforteczne; (3) zabytki objęte wpisem do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z ich otoczeniem; (4) zabytki objęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków; (5) zabytkowe zespoły zieleni urządzonej, w tym Cmentarz Parafialny; (6) zabytki archeologiczne; (7) wartości niematerialne (w tym historyczne nazwy ulic i placów). W strefie „B” nakazuje się ochronę konserwatorską zachowanych elementów zabytkowych, poprzez:

1. nakaz ochrony zabytków wpisanych do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego oraz użytkowania ich w sposób zgodny z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, z wprowadzeniem takiego programu i sposobu ich użytkowania, aby uwzględniły one możliwości adaptacyjne historycznego układu i gabarytów pomieszczeń oraz minimalizowały ingerencje w zabytkową substancję;
2. nakaz dla zabytków, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków: (a) uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wytycznych konserwatorskich dla prac projektowych, remontowych, budowlanych, z dopuszczeniem zalecenia w tych wytycznych przeprowadzenia badań naukowo-historycznych, archeologicznych,

- architektonicznych, konserwatorskich i analiz krajobrazowych, (b) opracowania programów użytkowych zagospodarowania zabytków i ich otoczenia, (c) opracowania programów prac konserwatorskich, (d) uzgodnienia projektów budowlanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
3. nakaz dla obiektów remontowanych i rozbudowywanych oraz planowanej do wprowadzenia uzupełniającej zabudowy uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozytywnej opinii dla programów użytkowych oraz koncepcji funkcjonalno-przestrzennych i zagospodarowania otoczenia przed sporządzeniem projektów budowlanych;
 4. nakaz ochrony ciągów widokowych i wglądów na panoramy Starego Miasta;
 5. zakaz budowy masztów telefonii komórkowej i radiofonii oraz wolnostojących reklam;
 6. nakaz ochrony zabytków archeologicznych, nawarstwień kulturowych i reliktyw zabudowy poprzez obowiązek uzyskania uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zakresu wszelkich planowanych prac ziemnych, przeprowadzenia wskazanego przez niego zakresu badań archeologicznych z uzyskaniem pozwolenia na przeprowadzenie tych badań oraz wykonania ich dokumentacji (na koszt inwestora).

W ramach strefy „K” ochrony krajobrazu naturalnego, przedmiotem ochrony są: (1) historyczny układ terenów lasów komunalnych, zieleni urządzonej Ogrodu Zoologicznego oraz terenów Zalewu; (2) tereny z wglądami na panoramy Starego Miasta i Terenów Pofortecznych. W strefie „K” nakazuje się objęcie ochroną konserwatorską krajobrazu i ekspozycji zabytkowego Zespołu Staromiejskiego w oparciu o wnioski konserwatorskie zawarte w opracowaniu „Zamość studium krajobrazowe. Analiza sposobu zagospodarowania strefy południowego przedpola zabytkowego zespołu miasta wraz z XIX-wiecznymi umocnieniami.”

Ustala się możliwość utworzenia Parku Kulturowego Renesansowego Założenia Lokacyjnego Zamościa, obejmującego przede wszystkim tereny położone w wyznaczonych strefach ochrony konserwatorskiej (strefa „A”, strefa „B”, strefa „K”), dla którego zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu powinny być określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z zapisami „Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Miasta Zamość na lata 2015-2018” (Uch. Nr IX/81/2015 R. M. Zamość z dnia 22 czerwca 2015 r.). Wiążące dla miasta są ustalenia w zakresie ochrony środowiska kulturowego wynikające z prawa lokalnego. Ustalone w ww. Programie priorytety, cele strategiczne i wynikające z nich cele operacyjne oraz kierunki działania wyznaczają politykę gminy w zakresie ochrony zabytków na lata 2015-2018. W szczególności, odnośnie struktury funkcjonalno-przestrzennej ważnymi kierunkami działań jest zachowanie i ochrona Starego Miasta (wpisanego na listę UNESCO) oraz utrzymanie i eksponowanie pozostałych zasobów dziedzictwa kulturowego miasta, w tym: ochrona i rewaloryzacja obiektów (np. Pałacu Zamoyskich, Akademii Zamoyskiej, dwie kwarty Rynku Nowego Miasta) oraz realizacji nowych inwestycji – np. tzw. „Wielkiej Zalewy” na terenach pofortecznych południowego przedpola Twierdzy Zamość.

5.2. PODZIAŁ OBSZARU MIASTA NA STREFY I JEDNOSTKI KULTUROWE

W przyjętej w rozdz. 4.2 zmiany studium strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta zostały wyodrębnione trzy strefy kulturowe:

- 1) SK-I, Renesansowego Założenia Lokacyjnego Miasta,
- 2) SK-II, Zachodniej części Miasta,
- 3) SK-III, Wschodniej części miasta.

Podstawą podziału miasta na w/w strefy stało się wyodrębnienie terenów najwartościowszych pod względem zabytkowym i krajobrazowym, zajmujących jego centralną część. Obejmują one Stare Miasto oraz teren twierdzy, skupiający szereg zespołów, obiektów i terenów, które stanowiły komponenty kompozycyjne lub funkcjonalne Renesansowego Założenia Lokacyjnego Zamościa. W otoczeniu tych terenów rozwinęła się zabudowa dawnych przedmieść, które tworzą strefę Zachodnią i Wschodnią. Wprowadzenie w/w stref ma uczynić strukturę przestrzenną i funkcjonalną miasta podstawą dla prowadzenia zróżnicowanej polityki przestrzennej w ich obszarze. W obrębie w/w stref dokonano ich podziału na poszczególne jednostki kulturowe (strukturalne). Uwzględniono przy tym on ich charakterystykę: przestrzenną, historyczną i funkcjonalną, warunki krajobrazowe oraz stan zachowania i funkcjonowania elementów tworzących dawną i współczesną strukturę przestrzenną miasta.

Strefa SK-I Renesansowego Założenia Lokacyjnego Miasta obejmuje najcenniejsze pod względem zabytkowym i krajobrazowym obszary. Tworzą ją: układ urbanistyczny miasta renesansowego w obrysie murów bastionowych,

obszar dawnej twierdzy w granicach III Obwodu Strategicznego oraz dawne tereny zalewowe, położone między rzeką Łabuńką a rzeką Topornicą a także tereny dawnego folwarku Janowice. W ramach strefy wydzielono następujące jednostki kulturowe:

- 1) I-1 (Zespół Staromiejski),
- 2) I-2 (Tereny Poforteczne),
- 3) I-3 (III Obwód Strategiczny),
- 4) I-4 (Zalew i Zamczysko),
- 5) I-5 (Dolina Łabuńki),
- 6) I-6 (Janowice).

Strefa SK–II Zachodniej Części Miasta obejmuje jego obszar położony między jego zachodnią granicą miasta a terenami Renesansowego Założenia Lokacyjnego Miasta. Strefa ta od północy graniczy z gruntami wsi Hyże, od zachodu – z gruntami wsi Płoskie i Mokre, położonymi na terenie gminy Zamość. W ramach tej strefy wydzielono następujące jednostki kulturowe:

- 1) II-1 (Wschodnia Karolówka),
- 2) II-2, (Zachodnia Karolówka),
- 3) II-3 (Mała Dzielnica Przemysłowa),
- 4) II-4 (Osiedle Błonie).

Strefa SK–III Wschodniej Części Miasta obejmuje tereny położone na wschód od Renesansowego Założenia Lokacyjnego Miasta. Są to obszary położone na prawym brzegu rzeki Łabuńki, z wyłączeniem terenów zabytkowego układu urbanistycznego Starego Miasta i otaczających go fortyfikacji w obrębie III Obwodu Strategicznego. W ramach tej strefy wydzielono następujące jednostki kulturowe:

- 1) III-1 (Nowe Miasto),
- 2) III-2 (Zachodnie Przedmieście Lubelskie),
- 3) III-3 (Wschodnie Przedmieście Lubelskie),
- 4) III-4 (Centralna Dzielnica Przemysłowa),
- 5) III-5 (Osiedla Monte Cassino i Zamojskiego),
- 6) III-6 (Osiedla przy Obwodnicy),
- 7) III-7 (Majdan),
- 8) III-8 (Wschodnia Dzielnica Przemysłowa).

Dla każdej z w/w jednostek określone zostały poniżej zasady ochrony i kształtowania środowiska kulturowego. (Charakterystykę ich identyfikacji kulturowej określono w aneksie do zmiany studium w poz. 9.1.)

5.3. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO W JEDNOSTKACH KULTUROWYCH

5.3.1. USTALENIA DLA JEDNOSTKI I-1 (ZESPÓŁ STAROMIEJSKI)

Jednostka obejmuje układ urbanistyczny renesansowego Zespołu Staromiejskiego w granicach dawnych fortyfikacji bastionowych. Jest ona zlokalizowana w centrum współczesnej struktury przestrzennej miasta. Zabytkowy zespół urbanistyczny jednostki podlega na mocy prawa ochronie konserwatorskiej i jest wpisany do rejestru zabytków wraz ze wszystkimi zabytkowymi obiektami, jakie znajdują się w obrębie jednostki. Objęty jest strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, ustaloną w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta z 1994 roku. Od 1992 roku jest wpisany na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturowego i Przyrodniczego UNESCO, zaś w 1994 roku uznany został za Pomnik Historii.

Ustalenia ogólne dotyczące ochrony środowiska kulturowego

- 1) objęcie Zespołu opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o cechach planu rewaloryzacji, poprzedzonym wykonaniem:
 - Studium historyczno-urbanistycznego,
 - Studium terenów pofortecznych,
 - Studium krajobrazowego.
- 2) włączenie Zespołu do projektowanego Parku Kulturowego Renesansowego Założenia Lokacyjnego Zamościa,
- 3) prowadzeniem wszelkiej działalności inwestycyjnej, mającej wpływ na stan obiektów i zagospodarowanie terenów Zespołu tylko na podstawie wytycznych konserwatorskich i za zezwoleniem służb konserwatorskich,

- 4) objęcie całości obszaru ochroną archeologiczną,
- 5) objęcie całości obszaru Zespołu kompleksowym programem rewitalizacji.

5.3.2. USTALENIA DLA JEDNOSTKI I-2 (TERENY POFORTECZNE)

Jednostka obejmuje pierścień dawnych dzieł obronnych, stanowiących zewnętrzne, XIX wieczne fortyfikacje, otaczające Zespół Staromiejski oraz otwarte tereny ich przedpola wraz z Rotundą. Zabytkowy zespół fortyfikacji XIX w. podlega na mocy prawa ochronie konserwatorskiej: Jest on wpisany do rejestru zabytków (z elementami fortyfikacji murowanych bastionowych) i objęty strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej z granicami skorygowanymi w stosunku do ustaleń przyjętych w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta z 1994 roku. Tereny jednostki obejmują obszar wpisany w 1992 r. na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturalnego i Przyrodniczego UNESCO i uznany w 1994 r. za Pomnik Historii „Zamość – historyczny zespół miasta w zasięgu obwarowań XIX wieku”, gdzie celem ochrony jest zachowanie, ze względu na wartości historyczne, przestrzenne, architektoniczne oraz wartości niematerialnego miasta renesansowego, wybitnego osiągnięcia urbanistyki europejskiej XVI w., oraz zespołu fortyfikacji obrazującego przemiany architektury militarnej od XVI do XIX wieku.

Ustalenia ogólne dotyczące ochrony środowiska kulturowego

- 1) objęcie zespołu fortyfikacji XIX w. opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o cechach planu rewitalizacji (wraz z układem urbanistycznym Zespołu Staromiejskiego), poprzedzonym wykonaniem:
 - Studium terenów pofortecznych,
 - Studium Krajobrazowym,
- 2) szczegółowe wyznaczenie w ramach prac nad w/w planem nowego przebiegu granic strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej – *wskazanego w rysunku nr 2 zmiany studium,*
- 3) doprowadzenie do likwidacji zabudowy degradującej krajobraz jednostki (zwłaszcza dotyczy to dyslokacji obiektów d. Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej z otoczenia Rotundy),
- 4) odnowa Parku Miejskiego oraz selektywna redukcja drzewostanów zajmujących tereny dawnych fortyfikacji dla ich wyeksponowania oraz pełnego obrysu dawnej Twierdzy,
- 5) staranne wytyczenie przebiegu południowego obejścia Zespołu Staromiejskiego i jego włączenia po wschodniej stronie zespołu w rejon ul. Sienkiewicza,
- 6) włączenie jednostki do projektowanego Parku Kulturowego Renesansowego Założenia Lokacyjnego Zamościa,
- 7) prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej, mającej wpływ na stan zabudowy i zagospodarowanie terenów jednostek tylko na podstawie wytycznych konserwatorskich i za zezwoleniem służb konserwatorskich.
- 8) objęcie w całości obszaru ochroną archeologiczną,
- 9) objęcie obszaru jednostki wraz z Zespołem Staromiejskim kompleksowym programem rewitalizacji.

5.3.3. USTALENIA DLA JEDNOSTKI I-3 (III OBWÓD STRATEGICZNY)

Jednostka obejmuje tereny tzw. III Obwodu Strategicznego stanowiącego zewnętrzną granicę zwartego zespołu zmodernizowanej twierdzy. Obszar jednostki chroniony jest pod względem konserwatorskim przez objęcie strefą „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, związaną z ochroną elementów zabytkowej struktury Twierdzy XIX wiecznej, znajdujących się na terenie jednostki oraz wartości krajobrazowych Zespołu Staromiejskiego.

Ustalenia ogólne dotyczące ochrony środowiska kulturowego

- 1) uporządkowanie i rehabilitacja terenów, położonych po południowej i zachodniej stronie ul. Peowiaków, terenów dawnej stacji przeladunkowej przy ul. Peowiaków, po wschodniej stronie cmentarza katolickiego oraz między przedpołem bastionu VII i ul. Peowiaków (w rejonie dawnego Urzędu Wojewódzkiego),
- 2) uporządkowanie terenów stadionu miejskiego i jego otoczenia,
- 3) udział służb konserwatorskich w procesach decyzyjnych w obszarze jednostki w trakcie kształtowania wytycznych konserwatorskich oraz w trakcie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5.3.4. USTALENIA DLA JEDNOSTKI I-4 (ZALEW I ZAMCZYSKO)

Jednostka obejmuje południową część Renesansowego Założenia Lokacyjnego Zamościa, skupiającą tereny, na których dominują elementy przyrodnicze; rozciąga się między południową stroną dawnej twierdzy i ul. Szczepreskiej a dawną groblą żdanowską (obecnie ul. Lipską); od strony zachodniej granicę tworzy zespół Os. Błonie. Tereny jednostki

pozostają objęte strefami ochrony konserwatorskiej B (częściowej), K (krajobrazowej), E (ekspozycji) i W (archeologicznej), ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 1994 r. i utrzymanymi w zmianie studium.

Ustalenia ogólne dotyczące ochrony środowiska kulturowego

- 1) włączenie jednostki, pomniejszonej o zespoły osiedli Zamczysko i Promyk, do projektowanego Parku Kulturowego Renesansowego Założenia Lokacyjnego Zamościa
- 2) objęcie jednostki opracowaniem studium krajobrazowego, którego wyniki zaakceptowane przez służby konserwatorskie, umożliwią dokonanie ustaleń dotyczących zagospodarowania terenu i kształtowania ewentualnie nowych obiektów (ich lokalizacji, gabarytów) na ściśle określonych obszarach jednostki;
- 3) włączenie jednostki w procesy rozwoju przestrzennego i ekonomicznego miasta i poddanie jej procesowi adaptacji dla potrzeb rekreacji i turystyki, z uwzględnieniem wskazań z opracowania;
- 4) wykorzystanie w trakcie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki inspiracji płynących z form dawnego zagospodarowania obszaru: istnienia znacznie większego Zalewu niż obecnie, użytkowania wysp i nabrzeży dawnego Zalewu, z wykorzystaniem warunków ekspozycyjnych zespołu staromiejskiego i krajobrazowych; wszelkie projekty wymagają tu uzyskania wytycznych konserwatorskich oraz, w miarę potrzeb i stwarzanych zagrożeń, wykonania badań archeologicznych;
- 5) prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej w obszarze jednostki, wpływającej na stan zasobów oraz zagospodarowanie terenu tylko za zezwoleniem służb konserwatorskich;
- 6) objęcie ochroną archeologiczną miejsc lokalizacji d. obiektów – militarnych, rezydencjonalnych i folwarku; w miejscach tych należy przeprowadzić badania archeologiczne wyprzedzająco w stosunku do planowanej inwestycji;
- 7) nawiązanie współpracy z Gminą Zamość dla skoordynowania i poszerzenia Parku Kulturowego Założenia Lokacyjnego o obszar Żdanowa.

5.3.5. USTALENIA DLA JEDNOSTKI I-5 (DOLINA ŁABUŃKI)

Jednostka obejmuje południowo-wschodnią część Renesansowego Założenia Lokacyjnego Zamościa, w całości zajęta przez dawne zalewowe tereny rzeki Łabuńki. Obszar od strony północnej ograniczony jest skarpią uregulowanej obecnie rzeki w południowej części jednostki znajdują się tereny ogrodów działkowych, przylegających do pobliskiej wsi Skokówki. Od wschodu jednostkę zamyka granica miasta, za którą ciągną się otwarte tereny w stronę wsi Kalinowice i Pniówek.

Ustalenia ogólne dotyczące ochrony środowiska kulturowego

- 1) objęcie ochroną krajobrazu terenów dawnej wsi z uwzględnieniem skarpy i pasa ochronnego rzeki Łabuńki,
- 2) utrzymanie obecnego charakteru obszaru jednostki z ustabilizowaniem istniejącego zagospodarowania pasa terenu po wschodniej stronie ul. Lipskiej, zlokalizowanego na granicy strefy ochrony ekspozycji Zespołu Staromiejskiego przy historycznym trakcie.

5.3.6. USTALENIA DLA JEDNOSTKI I-6 (JANOWICE)

Jednostka obejmuje północną część Renesansowego Założenia Lokacyjnego, położoną po obu stronach Łabuńki na północny zachód od granic III Obwodu Strategicznego. Od strony północnej jednostkę częściowo zamykają obiekty oczyszczalni ścieków. Jest ona połączona z otwartymi obszarami terenów położonych między wsią Hyża i Sitaniec. Część obszaru jednostki jest objęta strefami ochrony konserwatorskiej, K - krajobrazowej, E - ekspozycji i W - archeologicznej, ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 1994 r. i utrzymanych w zmianie studium.

Ustalenia ogólne dotyczące ochrony środowiska kulturowego

- 1) objęcie obszaru jednostki opracowaniem studium krajobrazowego;
- 2) uporządkowanie i rehabilitacja istniejącej zabudowy i układów przestrzenno-funkcjonalnych; możliwe jest wprowadzenie na tym obszarze nowej zabudowy m.in. przy wykorzystaniu inspiracji płynących z historii tego miejsca, np. związanych z lokalizacją dawnego folwarku Janowice z atrakcyjną willą; konieczne jest przeprowadzenie przy tym rozpoznania archeologicznego, poprzedzającego działania inwestycyjne;
- 3) objęcie terenu jednostki (lub jego część) programem rewitalizacji.

5.3.7. USTALENIA DLA JEDNOSTKI II-1 (WSCHODNIA KAROLÓWKA)

Jednostka obejmuje tereny położone na wschód od kanału Topornicy i ograniczające go od wschodu tereny Założenia Lokacyjnego Zamościa. Ochronie konserwatorskiej podlegają w obszarze jednostki zespół podworski „Karolówka” z parkiem krajobrazowym, wpisany do rejestru zabytków oraz tereny dawnego osiedla kolejowego, wpisanego do ewidencji konserwatorskiej.

Ustalenia ogólne dotyczące ochrony środowiska kulturowego

- 1) objęcie obszaru jednostki opracowaniem studium krajobrazowego;
- 2) uzyskanie wytycznych konserwatorskich dla planowanych inwestycji w pasie terenu ciągnącym się między istniejącym osiedlem a terenami zieleni wzdłuż kanału Topornicy, naprzeciw historycznej wsi Janowice i miejsca lokalizacji dawnego folwarku – ze względu na umiejscowienie tego terenu na skraju strefy ochrony ekspozycji Zespołu Staromiejskiego i Twierdzy; w obszarze tym postuluje się wprowadzenie ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej, na dużych działkach, w zieleni.

5.3.8. USTALENIA DLA JEDNOSTKI II-2 (ZACHODNIA KAROLÓWKA)

Jednostka obejmuje tereny położone w północno-zachodniej części miasta, użytkowane przede wszystkim rolniczo. Usytuowane są między zespołem zabudowy osiedla Karolówka a zachodnią granicą miasta (na styku z wsią Płoskie), po północnej stronie ul. Szczepieszkiej. W obrębie jednostki znajduje się zespół szkół rolniczych, wpisany do rejestru zabytków.

Ustalenia ogólne dotyczące ochrony środowiska kulturowego

- 1) utrzymanie istniejącego charakteru zagospodarowania terenu w obrębie terenów mieszkaniowych i szkolnictwa zabytkowych obiektów dawnego zespołu szkół rolniczych;
- 2) określenie dopuszczalnych gabarytów dla wprowadzenia nowej zabudowy produkcyjno-usługowej w otoczeniu w/w zespołu zabytkowego z uwzględnieniem zaleceń ze studium krajobrazowego.

5.3.9. USTALENIA DLA JEDNOSTKI II-3 (MAŁA DZIELNICA PRZEMYSŁOWA)

Jednostka zajmuje obszar położony przy zachodniej granicy miasta, pomiędzy ul. Szczepieszką a linią kolejową. Na terenie jednostki znajduje się zabytkowy Zespół Szkół Mechanicznych, wpisany do ewidencji konserwatorskiej.

Ustalenia ogólne dotyczące ochrony środowiska kulturowego

- 1) utrzymanie charakteru jednostki, jako terenów przemysłowo-składowo-usługowych, z uzupełnieniem, rehabilitacją i uporządkowaniem zabudowy;
- 2) utrzymanie ochrony konserwatorskiej dla zabytkowego Zespołu Szkół Mechanicznych,
- 3) uzyskanie wytycznych konserwatorskich dla starannego ukształtowania ul. Szczepieszkiej, będącej „bramą” do zabytkowego zespołu staromiejskiego i twierdzy, przy uwzględnieniu zaleceń ze studium krajobrazowego.

5.3.10. USTALENIA DLA JEDNOSTKI II-4 (OSIEDLE BŁONIE)

Jednostka obejmuje obszar położony między zachodnią granicą miasta, linią kolejową po stronie północnej oraz zachodnią granicą terenów Renesansowego Założenia Lokacyjnego Zamościa.

Ustalenia ogólne dotyczące ochrony środowiska kulturowego

- 1) utrzymanie istniejącego charakteru zagospodarowania terenu z dominującą jednorodziną zabudową mieszkaniową;
- 2) uwzględnienie uwarunkowań krajobrazowych przy wprowadzeniu nowej zabudowy ~~produkcyjno-usługowej~~ **mieszkańcowej wielorodzinnej** we wschodniej części jednostki, zwłaszcza w pasie terenu położonym na styku z terenami projektowanego Parku Kulturowego Założenia Lokacyjnego Zamościa; uwarunkowania dotyczące zwłaszcza dopuszczalnych gabarytów powinny zostać ustalone w wyniku opracowania studium krajobrazowego.

5.3.11. USTALENIA DLA JEDNOSTKI III-1 (NOWE MIASTO)

Jednostka obejmuje tereny między ul. Prymasa Wyszyńskiego, wschodnią granicą III Obwodu Strategicznego

Twierdzy, skarpią rzeki Łabuńki; od strony wschodniej jednostkę ogranicza linia nowych osiedli na styku z zabytkową strukturą Nowej Osady. Obszar jednostki chroniony jest pod względem konserwatorskim dzięki wpisom wielu obiektów do rejestru zabytków oraz w części systemowi stref ochrony konserwatorskiej i krajobrazowej, ustalonymu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 1994 r. i utrzymanemu w zmianie studium.

Ustalenia ogólne dotyczące ochrony środowiska kulturowego

- 1) objęcie jednostki opracowaniem studium krajobrazowego;
- 2) uzyskanie wytycznych konserwatorskich przed rozpoczęciem działań inwestycyjnych na terenach skupionych wzdłuż ul. Partyzantów (osi widokowej Zespołu Staromiejskiego), ul. Młyńskiej oraz na Rynku w Nowej Osadzie wraz z przyległymi kwartałami;
- 3) prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych, wiążących się ze zmianą stanu obiektów zabytkowych i zagospodarowaniem terenu w obrębie zabytkowej struktury jednostki po uzyskaniu wytycznych konserwatorskich;
- 4) objęcie wybranych obszarów jednostki programem rewitalizacji (dotyczy to szczególnie terenów przy ul. Partyzantów i zespołu Nowej Osady).

5.3.12. USTALENIA DLA JEDNOSTKI III-2 (ZACHODNIE PRZEDMIEŚCIE LUBELSKIE)

Jednostka obejmuje tereny między rzeką Łabuńką, Centralną Dzielnicą Przemysłową z urbanistycznym wnętrzem traktu lubelskiego. Obszar jednostki objęty jest ochroną konserwatorską w oparciu o wpisy obiektów do rejestru zabytków oraz systemem stref ochrony konserwatorskiej i krajobrazowej, ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 1994 roku i utrzymanych w zmianie studium.

Ustalenia ogólne dotyczące ochrony środowiska kulturowego

- 1) objęcie jednostki opracowaniem studium krajobrazowego;
- 2) uzyskanie wytycznych konserwatorskich przed rozpoczęciem działań inwestycyjnych na terenach położonych przy dawnym trakcie lubelskim, w tym również na terenach koszar; wewnątrz to wymaga uporządkowania i rehabilitacji krajobrazowej, właściwego ukształtowania zabudowy w rejonie skrzyżowania traktu lubelskiego z ul. Graniczną, stanowiącego „bramę” do Zespołu Staromiejskiego;
- 4) rozpoznanie konserwatorskie i przygotowanie wytycznych konserwatorskich dla zespołu dawnych koszar przy ewentualnej zmianie użytkownika i w zależności od zakresu zamierzeń inwestycyjnych.

5.3.13. USTALENIA DLA JEDNOSTKI III-3 (WSCHODNIE PRZEDMIEŚCIE LUBELSKIE)

Jednostka położona jest na północny wschód od terenów Zachodniego Przedmieścia Lubelskiego, od strony południowej sąsiaduje z koszarami i Centralną Dzielnicą Przemysłową.

Ustalenia ogólne dotyczące ochrony środowiska kulturowego

- 1) poddanie analizom terenów jednostki w ramach studium krajobrazowego dla określenia dopuszczalnych gabarytów nowej zabudowy;
- 2) zachowanie historycznych przebiegów ulic.

5.3.14. USTALENIA DLA JEDNOSTKI III-4 (CENTRALNA DZIELNICA PRZEMYSŁOWA)

Jednostka obejmuje tereny położone na wschód od terenów Wschodniego Przedmieścia Lubelskiego.

Ustalenia ogólne dotyczące ochrony środowiska kulturowego

- 1) objęcie obszaru jednostki studium krajobrazowym;
- 2) objęcie części terenów jednostki programem rewitalizacji.

5.3.15, 16 i 18. USTALENIA DLA JEDNOSTEK III-5 (OSIEDLI MONTE CASSINO I ZAMOYSKIEGO, OSIEDLI PRZY OBWODNICY, WSCHODNIEJ DZIELNICY PRZEMYSŁOWEJ)

Jednostki tworzą zwarty kompleks, położony we wschodniej części miasta, obejmujący zróżnicowane pod względem przestrzennym i funkcjonalnym tereny znajdujące się między: dawną wsią Majdan, Centralną Dzielnicą Przemysłową oraz zespołem Nowego Miasta. Obszar ten ze względu na brak obiektów zabytkowych nie jest przedmiotem szczególnych zaleceń w zakresie ochrony środowiska kulturowego.

Ustalenia ogólne dotyczące ochrony środowiska kulturowego

- 1) ustalenie w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi, dotyczących np. dopuszczalnej wysokości nowej zabudowy, z uwzględnieniem wyników prac nad studium krajobrazowym (dla przeciwdziałania lokalizacji negatywnych dominant dla panoramy Zespołu Staromiejskiego).
- 2) uwzględnienie przebiegu historycznych dróg, w tym dawnej drogi do Jarosławca, czyli ul. Łanowej, głównej drogi na terenie Wschodniego Przedmieścia Lubelskiego.

5.3.17. USTALENIA DLA JEDNOSTKI III-7 (MAJDAN)

Jednostka zajmuje teren dawnej wsi Majdan wraz z jej najbliższym otoczeniem; podzielone trasą linii kolejowej i ograniczone od północy Czarnym Potokiem.

Ustalenia ogólne dotyczące ochrony środowiska kulturowego

- 1) utrzymanie ochrony zabytkowego układu osadniczego dawnej wsi;
- 2) utrzymanie właściwej skali zabudowy przy rozwoju terenów mieszkaniowych;
- 3) objęcie północnej części jednostki ochroną jej wartości przyrodniczo-krajobrazowych.

W zakresie ustaleń dotyczących obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ..., obowiązują ustalenia zawarte w rozdziałach 5.1, 5.2 i 5.3.

5.4. ZAŁOŻENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

5.4.1. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Wskazania dla polityki przestrzennej w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego miasta, uwzględniają następujące uwarunkowania związane z ochroną:

- 1) wód podziemnych (z uwagi na położenie miasta nad zbiornikiem wód podziemnych, zasilających wszystkie ujęcia wody),
- 2) wód powierzchniowych tj. Łabuńki, Topornicy, Czarnego Potoku, zbiorników wody i systemów melioracyjnych miasta,
- 3) walorów przyrodniczych i krajobrazowych (dających możliwości realizacji funkcji wypoczynku i rekreacji), a także pomników przyrody,
- 4) powierzchni ziemi i gleby oraz gruntów rolnych,
- 5) powietrza atmosferycznego,
- 6) przed hałasem.

Rozwój przestrzenny miasta podlega znacznym ograniczeniom ze względów przyrodniczych, w tym związanych z położeniem miasta w strefie ochrony ujęć wody, występowaniem terenów podmokłych oraz znacznego areалу gleb chronionych. Z drugiej strony wysokie walory krajobrazowo-przyrodnicze miasta stanowią jego niewątpliwą atut i wymagają wyeksponowania i ochrony. Przy kształtowaniu rozwoju przestrzennego miasta i opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaleca się uwzględnianie wskazań, obejmujących:

- 1) szczególne uwarunkowania dla lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w obrębie granic miasta z zachowaniem ograniczeń i nakazów, określonych dla strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Łabuńka”; dotyczy to również terenów północno-wschodnich miasta, które obecnie znajdują się poza granicami w/w strefy i mogą znaleźć się w strefie ochrony ujęcia "Czarny Potok", zakazy jakie określone są w decyzji UW w Zamościu z 30.07.1998 r. w sprawie strefy zewnętrznej ujęcia "Łabuńka" dotyczą:
 - wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do ziemi i wód powierzchniowych,
 - rolniczego wykorzystywania ścieków,
 - stosowania nawozów i środków ochrony roślin,
 - budowy zakładów przemysłowych, których działalność jest szkodliwa dla środowiska mimo zastosowania technicznych środków neutralizujących zanieczyszczenia,
 - budowy ferm hodowlanych,
 - składowania środków i odpadów promieniotwórczych,
 - lokalizacji nowych cmentarzy oraz grzebania zwierząt,
 - wydobywania kopaliny, w tym torfów;
 - przewozu toksycznych środków przemysłowych obwodnicą przebiegającą w bezpośredniej bliskości studni;

- dotąd dodatkowo wskazuje się, że inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska mogą być lokalizowane w granicach ochrony pośredniej ujęć jedynie na podstawie ocen oddziaływania na środowisko ze szczególną analizą oddziaływania na wody podziemne; stacje paliw płynnych mogą być lokalizowane w granicach strefy ochronnej wyłącznie pod warunkiem spełnienia warunków technicznych jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych; istniejące w strefie ochronnej stacje paliw oraz inne zbiorniki paliw powinny być przebudowane z uwzględnieniem wymagań dla bezpiecznych zbiorników;
- 2) aktualizacja zadań, ustalenie obowiązków i kompetencji w sprawie realizacji nakazów i zakazów ujętych w decyzji o ustanowieniu stref ochrony pośredniej ujęć wody, m.in. z uwzględnieniem zasad bezpiecznego używania nawozów sztucznych i środków ochrony roślin;
 - 3) przygotowanie inwestycyjne budowy ujęcia wody Czarny Potok z uwzględnieniem uwarunkowań technicznych rozbudowy miejskiej sieci wodociągowej w Zamościu;
 - 4) administracyjne zobowiązanie użytkowników starych zbiorników na oleje napędowe lub opałowe do określenia stanu technicznego tych zbiorników, ustalenia stopnia zagrożenia dla wód podziemnych oraz sposobów ich zabezpieczenia przed niekontrolowanymi wyciekami;
 - 5) opracowanie oceny oddziaływania na środowisko dla cmentarza komunalnego przy ulicy Braterstwa Broni przed podjęciem działań zmierzających do jego rozbudowy, określającej sposoby zabezpieczenia wód podziemnych pod kwaterami, jeżeli ich zagrożenie wyniknie to z treści oceny;
 - 6) sporządzenie studium identyfikacji i ochrony środowiska naturalnego dla terenów o dominującej roli krajobrazu przyrodniczo - kulturowego, związanych z ekosystemem rzeki Topornicy i Łabuńki na całej długości tych rzek, w obrębie granic miasta; wnioski ze studium uwzględnić należy w opracowaniach planistycznych i projektowych; układ otwartych terenów zielonych związanych z ekosystemami rzek Łabuńki, Topornicy i Czarnego Potoku, na który składają się tereny łąk, Zalewu, lasów komunalnych, ogródków działkowych i terenów użytkowanych rolniczo, tworzy obszary i pasma o wysokich walorach i zasobach krajobrazowych, gdzie działalność inwestycyjna powinna być wykluczona lub dopuszczona pod ściśle określonymi warunkami; konieczne jest kompleksowe uregulowanie prawnej ochrony tych terenów, która umożliwi kontrolowane wykorzystanie tego obszaru dla pożądaných funkcji (rekreacji, rolnictwa) z zachowaniem ich walorów krajobrazowych, kulturowych i przyrodniczych;
 - 7) ustanowienie (na podstawie w/w studium identyfikacji i ochrony środowiska naturalnego) obszarów ochrony krajobrazu przyrodniczego obejmujących fragmenty jednostki doliny Łabuńki i doliny Czarnego Potoku;
 - 8) ustanowienie Parku Kulturowego obejmującego oprócz zespołu Starego Miasta część terenów pozalewowych w dolinie rzeki Topornicy i Łabuńki – zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdz. 5.4.1a Studium;
 - 9) wykorzystanie wybranych terenów zielonych w dolinie rzeki Topornicy i Łabuńki, dla funkcji rekreacyjnych i wprowadzenie związanych z tym zadań do opracowań planistycznych;
 - 10) ograniczenie w maksymalnym stopniu działalności inwestycyjnej o charakterze gospodarczym i mieszkalnym w otoczeniu rzeki Topornica, przed zaporą piętrzącą wodę dla potrzeb zbiornika rekreacyjnego (kąpieliska miejskiego), a także:
 - utrzymanie istniejących sposobów użytkowania w/w zbiornika w jego części południowej, gdzie prowadzi się gospodarkę rybną,
 - możliwość powiększenia zbiornika przy wykorzystaniu istniejących urządzeń piętrzących na rzece Topornicy w części północnej przeznaczonej na cele rekreacyjne;
 - 11) systematyczną modernizację i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej pod kątem podczyszczania wód deszczowych odprowadzanych bezpośrednio do rzeki; na terenie nowych inwestycji, gdzie zachodzi prawdopodobieństwo powstania odpadów niebezpiecznych lub substancji ropopochodnych zanieczyszczających wody opadowe, należy wymagać podczyszczenia wód odprowadzanych do kanalizacji deszczowej (separacji) do jakości wymaganej przepisami;
 - 12) objęcie ochroną rzeki Łabuńki z pasem zieleni na całej długości w granicach miasta z uwzględnieniem wskazań, określonych w poz. 6;
 - 13) lokalizowanie inwestycji ciepłochłonnych i energochłonnych (w tym przemysłu), we wschodniej części miasta, najlepiej w zasięgu lub w pobliżu istniejących sieci grzewczych;
 - 14) zakaz lokalizowania inwestycji energochłonnych (przemysłu) w zachodniej części miasta;
 - 15) preferowanie zasilania inwestycji w ciepło z sieci miejskiej oraz z własnych kotłowni gazowych lub olejowych i sukcesywne przebudowywanie istniejących indywidualnych urządzeń grzewczych na urządzenia proekologiczne;
 - 16) opracowanie oceny oddziaływania na środowisko dla ciepłowni miejskiej w rejonie Szopinka i ustanowienie na podstawie tej oceny obszaru ograniczonego użytkowania wokół jej terenów;
 - 17) opracowanie oceny oddziaływania dla miejskiej oczyszczalni ścieków i ustanowienie na tej podstawie obszaru ograniczonego użytkowania wokół jej terenów;
 - 18) zachowanie zasady wcześniejszego przygotowania sieci kanalizacyjnej przed wprowadzeniem nowych inwestycji;

- 19) prowadzenie systematycznej rozbudowy istniejącego systemu kanalizacji w obszarach zabudowy mieszkalnej;
- 20) usuwanie wszystkich odpadów (komunalnych i przemysłowych) na zewnętrzne składowisko odpadów, a odpadów niebezpiecznych do odbiorców tych odpadów;
- 21) przeznaczanie w pierwszej kolejności pod rozwój przestrzenny miasta terenów, które zostały wcześniej wyłączone z produkcji rolnej oraz dostosowanie dokumentacji formalno-prawnej związanej z przeznaczeniem gruntów rolnych na cele nierolnicze do kierunków rozwoju i zainwestowania określonych w studium; ochrona gruntów rolnych na terenie miasta stanowi istotne zagadnienie z uwagi na występujące tu gleby chronione klas II, III i IV, z punktu widzenia potrzeb jego przestrzennego rozwoju przeznaczenie tych gruntów na cele inwestycyjne jest nieuniknione, należy jednak oszczędnie gospodarować terenami, przeznaczonymi do zabudowy, m.in. wykorzystywać możliwości dopełnień w obszarach już zainwestowanych;
- 22) otoczenie ochroną wpisaną do rejestru pomników przyrody oraz zespołów zadrzewień, w tym na terenie koszar, szpitala miejskiego, cmentarza parafialnego i prawosławnego;
- 23) rozbudowa istniejącego systemu terenów zielonych oraz rewitalizacja i uzupełnienia istniejących terenów zieleni miejskiej i osiedlowej, przy uwzględnieniu także miejskich przestrzeni publicznych z udziałem zieleni, skwerów, zadrzewień i trawników;
- 24) preferowanie inwestycji drogowych prowadzących do odciążenia wewnętrznego układu komunikacyjnego miasta tranzytowym ruchem samochodowym, zwłaszcza na kierunku Lublin-Tomaszów i Lublin-Biłgoraj;
- 25) ograniczenie zabudowy mieszkalnej w pobliżu głównych punktów zasilania miasta przy ul. Hrubieszowskiej, Powiatowej, Dzieci Zamojszczyzny a także pod liniami przesyłowymi średniego i wysokiego napięcia, do odległości wyznaczonej przepisami i normami;
- 26) uwzględnienie przy lokalizacji nowych inwestycji obiektów istniejącego systemu melioracji oraz odbudowę, rehabilitację i modernizację tego systemu oraz budowę nowych obiektów.

5.4.2. OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ

Utrzymuje się w studium obszary, objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych:

- 1) strefę ochrony pośredniej – zewnętrznej dla dwóch ujęć wody miejskich- Łabuńka i Zamczysko, ~~objęte decyzją Urzędu Wojewódzkiego OSG 6210/41/98 z. 07 1998~~ – w oparciu o ustalenia zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- 2) Obszar Najwyższej Ochrony GZWP – Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 - Chełmsko-Zamojski – zgodnie ze sporządzoną „Dokumentacją określającą warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych GZWP nr 407 (Chełm-Zamość)”, zatwierdzoną decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 24.07.1997 r. (KDH/1/013/6017/97),
- 3) Jednolita Części Wód Podziemnych (PLGW2300107); Jednolita Części Wód Powierzchniowych rzeki Łabuńka do Czarnego Potoku (PRLW20002324249) – zgodnie z Rozporządzeniem nr 5/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 3 kwietnia 2015 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód regionu wodnego Środkowej Wisły (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2015 r., poz. 1284),
- 4) formy ochrony przyrody: Obszar Natura 2000 "Dolina Łabuńki i Topornicy" (PLH060087), Obszar Natura 2000 "Dolina Górnej Łabuńki" (PLB060013), 9 10 pomników przyrody – zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 2021 r. poz. 2134 z późn. 1098 ze zm.),
- 5) ogród zoologiczny – zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 2021 r. poz. 1098 ze zm. 2134 z późn. zm.),
- 6) lasy ochronne – zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2017 r. poz. 788).

Zakłada się w studium ~~wprowadzenie~~ wskazanie do ustanowienia następujących form ochrony prawnej na terenie miasta:

- 1) Parku Kulturowego, obejmującego najcenniejsze fragmenty Renesansowego Założenia Lokacyjnego Miasta, w tym Zespół Staromiejski, tereny poforteczne oraz sąsiadujące z nimi na południu tereny pozalewowe;
- 2) stref ochrony krajobrazu przyrodniczego dla zielonych terenów otwartych zlokalizowanych w części północno – wschodniej miasta w dolinie Czarnego Potoku oraz w części południowo – zachodniej w dolinie Łabuńki – System Przyrodniczy Miasta Zamość (forma ochrony planistycznej zdefiniowana w Rozdz. 5.4.3 Studium);
- 3) stref ochronnej bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody Czarny Potok (z chwilą jego uruchomienia i rozpoczęcia eksploatacji) – w oparciu o ustalenia zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- 4) stref ograniczonego użytkowania dla istniejących obiektów uciążliwych, w tym dla oczyszczalni ścieków i ciepłowni miejskiej w rejonie Szopinka.

5.4.3 OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Do naczelnych zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego należy zaliczyć: (1) ochronę i oszczędne gospodarowanie przestrzeniami niezurbanizowanymi; (2) wykluczanie lokalizacji „nowych” terenów pod urbanizację pod funkcje mogące powodować kolizje funkcjonalno-przestrzenne – harmonizowanie struktury osadniczej i ekologicznej; (3) zachowywanie w zagospodarowaniu przestrzennym integralności ekologicznej przestrzeni krajobrazowej – wzmacnianie odporności środowiska na antropopresję.

W obecnym stanie prawnym nie obowiązują strefy ochronne istniejących ujęć wód podziemnych oraz nie wyznaczono obszaru ochronnego udokumentowanego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 407) jako ustalenia wprost wynikające z ustawy – Prawo wodne. Z tego względu, w celu ochrony wód podziemnych, ustala się nakaz uwzględniania udokumentowanych złóż wód podziemnych, obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych oraz zasięgów stref ochronnych ujęć na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze. W odniesieniu do obszarów położonych w granicach stref ochrony ujęć wód podziemnych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody, w tym zakazy uniemożliwiające zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia, zgodnie z rozporządzeniem dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej i decyzjami organów właściwych do ustanawiania strefy ochronnej. Pomimo tego, w celu ochrony zasobów podziemnych, należy wykluczać na etapie sporządzania planów miejscowych możliwości realizacji przedsięwzięć wpływających negatywnie na stan jakościowy i ilościowy wód podziemnych. Osiągnięcie dobrego stanu wód powierzchniowych oraz podziemnych, w znaczący sposób polega na utrzymaniu standardów środowiska, w tym czystości wód oraz oczyszczonych ścieków wprowadzanych do wód - zgodnie z przepisami prawa. W tym celu, uwzględnia się następujące szczegółowe warunki i sposoby ochrony, określone w Rozporządzeniu nr 5/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 3 kwietnia 2015 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód regionu wodnego Środkowej Wisły (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2015 r., poz. 1284). W wodach podziemnych objętych korzystaniem nie mogą zachodzić zmiany ilościowe skutkujące trwałym obniżeniem statycznego poziomu zwierciadła wody w warstwach wodonośnych, a także pogorszeniem ich stanu chemicznego, wynikającego ze zmiany naturalnych warunków zasilania. Pobory wód podziemnych nie mogą powodować: (1) trwałego obniżenia statycznego zwierciadła wód podziemnych w warstwach wodonośnych; (2) zagrożenia dla osiągnięcia celów środowiskowych dla wód powierzchniowych i wód podziemnych; (3) zagrożenia dla osiągnięcia celów środowiskowych na obszarach chronionych, a w szczególności dla ekosystemów lądowych bezpośrednio zależnych od wód podziemnych; (4) zanieczyszczenia użytkowych warstw wodonośnych wód podziemnych w wyniku inwazji zanieczyszczeń pochodzenia geogenicznego. Ustala się następującą kolejność korzystania z wód do celów rolniczych, w szczególności zapełniania stawów rybnych, nawodnień rolniczych i innych zabiegów agrotechnicznych: (1) z zasobów wód powierzchniowych; (2) z zasobów wód podziemnych czwartorzędowego piętra wodonośnego; (3) z zasobów wód podziemnych pięter wodonośnych starszych niż czwartorzędowe.

W nawiązaniu do ustaleń Decyzji Urzędu Wojewódzkiego OSG-6210/41/98 (nieobowiązującej od dnia 31.12.2012 r., nakazuje się, aby w planach miejscowych obejmujących przeważającą część miasta – ograniczonych od strony północnej i wschodniej: ul. Braterstwa Broni, ul. Sikorskiego i ul. Legionów – uwzględniano potrzeby prawidłowego funkcjonowania i ochrony istniejących ujęć wód podziemnych, poprzez ustalenie następujących ograniczeń w sposobie zagospodarowania, np.: (1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do ziemi i wód powierzchniowych; (2) zakazuje się rolniczego wykorzystywania ścieków; (3) zakazuje się budowy zakładów przemysłowych, których działalność z założenia profilu produkcji jest szkodliwa dla środowiska mimo zastosowania technicznych środków neutralizujących zanieczyszczenia; (4) zakazuje się budowy ferm hodowlanych; (5) zakaz składowania środków i odpadów promieniotwórczych; (6) zakazuje się wydobywania kopalni, w tym torfów; (7) zakazuje się przewozu toksycznych środków przemysłowych w bezpośredniej bliskości studni.

Ponadto, wskazane jest objęcie ochroną zlewni górnej Łabuńki w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wodnych: (1) Jednolitej Części Wód Podziemnych (PLGW2300107); (2) Jednolitej Części Wód Powierzchniowych rzeki Łabuńka do Czarnego Potoku (PRLW20002324249). Dla potrzeb ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wodnych należy na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnić: (a) ochronę mokradeł, w tym dolin rzecznych oraz pozadolinnych podmokłości przed odwodnieniem,

(b) uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej, (c) eliminację ognisk zanieczyszczeń wód, (d) wykluczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które mogą spowodować nieosiągnięcie celów środowiskowych zawartych w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza. Dla potrzeb zabezpieczenia wód płynących należy zapewnić kształtowanie: (a) naturalnej obudowy rzek, (b) pasów ochronnych zieleni oraz (c) warunków siedliskowych lasów. Oprócz tego, w celu zwiększenia odporności środowiska na zagrożenia ekstremalne, dla dolin rzecznych należy określać zasady zagospodarowania umożliwiające prowadzenie działań stabilizacyjnych bądź zmierzające do ich renaturalizacji (zmeliorowane łąki i torfowiska), zaś w celu rewaloryzacji zdegradowanych elementów przyrodniczych należy ustalać: (a) sukcesywną likwidację zabudowy substandardowej, znajdującej się na terenach zagrożonych powodzią bądź częstymi podtopieniami, (b) eliminowanie funkcji terenów ze sztuczną nawierzchnią (placów, składów itp.), (c) likwidację wysypisk, gruzowisk i rekultywację skażonych gleb łąkowych, (d) otwieranie zieleni nadrzecznej.

W stosunku do dziko występujących zwierząt, należących do gatunków objętych ochroną ścisłą lub częściową na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2014 r., poz. 1348), wprowadza się następujące zakazy: (1) umyślnego zabijania; (2) umyślnego okaleczania lub chwytania; (3) umyślnego niszczenia ich jaj lub form rozwojowych; (4) transportu; (5) chowu; (6) zbierania, pozyskiwania, przetrzymywania lub posiadania okazów gatunków; (7) niszczenia siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania; (8) niszczenia, usuwania lub uszkadzania gniazd, mrowisk, nor, legowisk, żeremi, tam, tarlisk, zimowisk lub innych schronień; (9) umyślnego uniemożliwiania dostępu do schronień; (10) zbywania, oferowania do sprzedaży, wymiany lub darowizny okazów gatunków; (11) wwożenia z zagranicy lub wywożenia poza granicę państwa okazów gatunków; (12) umyślnego przemieszczania z miejsc regularnego przebywania na inne miejsca; (13) umyślnego wprowadzania do środowiska przyrodniczego.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, grunty leśne zlokalizowane w granicach administracyjnych miast zaliczono do lasów ochronnych. W lasach ochronnych należy prowadzić gospodarkę leśną w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez nie celów, dla których zostały wydzielone: (1) zachowanie trwałości lasów, poprzez: dbałość o stan zdrowotny i sanitarny, preferowanie naturalnego odnowienia lasu, ograniczanie regulacji stosunków wodnych do prac uzasadnionych potrzebami odnowienia lasu oraz użytkowania sąsiadujących z lasami ochronnymi gruntów nieleśnych, ograniczanie trwałego odwadniania bagien śródleśnych. (2) zagospodarowanie i ochronę lasów, w tym: kształtowanie struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększania różnorodności biologicznej i zwiększania odporności lasu na czynniki destrukcyjne, stosowanie indywidualnych sposobów zagospodarowania i ochrony poszczególnych drzewostanów, ustalanie etatu cięć według potrzeb hodowlanych lasu, ograniczanie stosowania zrębów zupełnych do najsłabszych siedlisk leśnych oraz prowadzenia śinki drzew, zrywki i wywozu drewna w sposób zapewniający w maksymalnym stopniu ochronę gleby i roślinności leśnej oraz zakaz pozyskiwania żywicy i karpiny.

Mając na uwadze, że na terenie m. Zamość znajdują się powiązania przyrodnicze (o znaczeniu regionalnym) wymagające: (a) kształtowania ciągłości przyrodniczej, (b) rewaloryzacji dolin rzecznych, (c) priorytetowego zwiększania retencji w oparciu o zbiornik małej retencji, uznaje się, za niezbędne zachowanie korytarzy ekologicznych, w tym: (a) zapewnienie infrastruktury oraz naturalnych sposobów umożliwiających łączność ekologiczną (w tym także swobodną migrację zwierząt), (b) kształtowanie pasmowych struktur przyrodniczych, (c) zwiększanie ciągłości leśnych korytarzy ekologicznych, (d) restytucję użytków zielonych w dolinach rzecznych, (e) odbudowę stosunków hydrologicznych. Wobec czego, w strukturze przestrzennej miasta wyodrębnia się układ terenów o nadrzędnych funkcjach hydrologicznych, biologicznych i klimatycznych oraz wypoczynkowo-rekreacyjnych stabilizujących i zasilających walory przyrodnicze – **System Przyrodniczy Miasta Zamość (SPM)**. Wyznaczona forma ochrony planistycznej stanowi „optimum” powierzchniowe niezbędne dla potrzeb ochrony środowiska i jego zasobów, przyrody i krajobrazu (wskazanych w wykonanym w 2015 r. opracowaniu ekofizjograficznym), w odniesieniu do dotychczasowych zapisów polityki przestrzennej miasta (zawartych w niniejszym dokumencie Studium). Strukturę Systemu Przyrodniczego Miasta Zamość stanowią przede wszystkim: (1) doliny rzeczne: (a) Łabuńki i Topornicy – korytarz ekologiczny rangi regionalnej, łączący ekosystemy doliny Bugu (międzynarodowego korytarza ekologicznego poprzez Huczwę z dopływami), (b) Czarnego Potoku – lokalny korytarz ekologiczny powiązany funkcjonalnie z doliną Łabuńki; (2) kompleks lasu komunalnego, obszaru Zamczyńska i zalewu miejskiego – fragment obszaru węzłowego leśno-wodno-łąkowego. Doliny rzeczne wraz z lasem i zalewem stanowią środowisko bytowania ptaków i innych zwierząt będących przedmiotem ochrony Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r., poz. 2183). Wyznaczony układ przestrzenny SPM ma zapewnić

optymalizację tworzenia struktury osadniczej przy zachowaniu najważniejszych obszarów zapewniających prawidłowe funkcjonowanie środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym: (1) główne korytarze przewietrzania; (2) formy ochrony przyrody (obszary Natura 2000); (3) obszary węzłowe i korytarze systemu przyrodniczego; (4) ważniejsze skupiska zieleni leśnej i parkowej; (5) tereny na których wystąpienie powodzi jest prawdopodobne (wg wstępnej oceny ryzyka powodziowego). W tym celu ustala się zasady, które pozwolą na dostosowywanie zagospodarowania przestrzennego (istniejącego, projektowanego) do cech naturalnych, walorów i odporności środowiska na antropopresję: (1) nakaz utrzymania zasięgu przestrzennego i form użytkowania terenów otwartych – wód powierzchniowych, zieleni urządzonej, ogrodów tematycznych, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, form ochrony przyrody; (2) zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem: usług turystyki, sportu i rekreacji o znaczeniu ogólnomiejskim o ponadlokalnym; (3) dopuszczenie realizacji działań związanych z renaturalizacją dolin rzecznych w szczególności w rejonie zalewu miejskiego oraz renaturyzacji koryt rzecznych: Łabuńki, Topornicy oraz Czarnego Potoku; (4) dopuszczenie realizacji, odnowy i przebudowy zespołów zieleni urządzonej, wprowadzenie dolesień w obrębie terenów lasów komunalnych oraz zespołów zieleni izolacyjnej; (5) dopuszczenie realizacji infrastruktury komunikacyjnej i technicznej służącej ochronie: środowiska, przyrody, przeciwpowodziowej oraz potrzeb turystyczno-rekreacyjnym i krajobrazowym (np. ścieżki dydaktyczne, plaże, przystanie wodne, bulwary, punkty i platformy widokowe i inne).

W odniesieniu do obszarów objętych formą ochrony przyrody obowiązują zasady, wynikające z przepisów prawa z zakresu ochrony przyrody (Dz.U. z 2015 r. poz. 1651) oraz wynikające z innych aktów prawnych. Wobec obszarów Natura 2000 należy stosować się także do zasad zagospodarowania określonych w aktach prawa ustanawianych przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Zgodnie z Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 24 listopada 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Górnej Łabuńki PLB060013 (Dz. U. Woj. Lub. z. 2014 r., poz. 3985) zakres działań ochronnych obejmuje przede wszystkim działania obligatoryjne takie jak: (1) zachowanie siedlisk gatunku położonych na trwałych użytkach zielonych; (2) ekstensywne użytkowanie kośne lub kośno - pastwiskowe trwałych użytków zielonych; (3) zapobieżenie zalesianiu lub zaoraniu siedliska. Wobec czego, przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów objętych ww. formą ochrony należy ustalać przeznaczenie poszczególnych terenów podporządkowując się (jako nadrzędnej) zasadzie zachowania ciągłości przyrodniczej ekosystemów oraz wzmocnienia przyrodniczego obszaru poprzez pozostawienie odpowiedniej ilości przestrzeni niezabudowanej wewnątrz jak i w najbliższym otoczeniu obszaru Natura 2000. Względem ustanowionych pomników przyrody, zasady zagospodarowania służące ochronie pomników przyrody powinny wynikać z ich rodzaju, gatunku, położenia w terenie. Zakazy określone w planach miejscowych służyć powinny ochronie pomnika przed umyślnym niszczeniem, uszkodzaniem, czy też zmianą warunków siedliskowych.

W przypadku ogrodu zoologicznego należy ze szczególną starannością utrzymać obszar ogrodu, wykluczając przy tym realizacji na jego terenie obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z działalnością ogrodu oraz prowadzenie działalności naukowej i edukacyjnej związanej z prowadzoną uprawą roślin oraz hodowlą zwierząt gatunków zagrożonych wyginieciem, w celu ich ochrony ex situ.

W myśl ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu dokument Studium powinien uwzględniać także zasady ochrony krajobrazu. Zgodnie ze znowelizowaną ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) pod pojęciem „krajobrazu” należy rozumieć „postrzeganą przez ludzi przestrzeń, zawierającą elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowaną w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka”. W tym celu, ustawodawca wskazał na potrzebę sporządzenia audytu krajobrazowego przez właściwy organ samorządu wojewódzkiego, który ma określić m. in. lokalizację krajobrazów priorytetowych. Na potrzeby wyznaczenia krajobrazów priorytetowych ww. audyt ma dokonać ich identyfikacji, charakterystyki i oceny wartości, a następnie wskazać zagrożenia uniemożliwiające ich zachowanie. W oparciu o przeprowadzone analizy dokument ten określi rekomendacje i wnioski dotyczące zasad kształtowania i ochrony krajobrazów uznanych za szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno - widokowe. Wyznaczenie krajobrazów priorytetowych oraz określenie wytycznych dotyczących kształtowania i zachowania krajobrazu nastąpi w drodze uchwały Sejmiku Województwa, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dlatego też, kształtowanie harmonijnego krajobrazu kulturowego powinno odbywać się głównie poprzez: (1) utrzymanie regionalno-historycznej skali struktur osadniczych; (2) skupianie zabudowy na zasadzie dogęszczania

struktur osadniczych przy zachowaniu ich historycznego układu i charakteru; (3) otaczanie wysoką zielenią obiektów dysharmonijnych. W tym celu ustala się: (1) zachowanie otwartego charakteru krajobrazu zalewowych den dolin Łabuńki, Topornicy oraz Czarnego Potoku, poprzez wykluczenie nowej zabudowy kubaturowej; (2) zalesianie gruntów marginalnych, nieprzydatnych dla rolnictwa, nieużytków, zagrożonych erozją w obszarze wododziału, w zakresie niekolidującym z wymaganiami siedlisk i gatunków chronionych w obszarach Natura 2000 lub objętych ochroną gatunkową; (3) realizacji elementów „zielonego pierścienia m. Zamość” w powiązaniu do założeń polityk przestrzennych sąsiednich gmin (gm. Zamość, gm. Sitno) jako narzędzia ochrony krajobrazu ograniczającego postępującą suburbanizację; (4) zwiększenie powierzchni terenów zieleni oraz poprawa gospodarowania zielenią; (5) zachowanie istniejących elementów ekspozycji (w szczególności historycznej zabudowy Starego Miasta): (a) czynnej: punkty widokowe, ciągi widokowe, osie widokowe, powiązania widokowe, (b) biernej: panoramy, panoramy miasta i miejscowości, strefy ekspozycji widokowej obiektów, zespołów i elementów rzeźby terenu, ekspozycje wewnątrz krajobrazowych, dominanty naturalne i urbanistyczne, otwarcia widokowe; (6) zachowanie najistotniejszych elementów ekspozycji szerszego otoczenia Zamościa, szczególnie kierunków południowych (d. folwarku Mokre, wsi Żdanów i Rostocza Środkowego) – punkt widokowy z dzwonnicy przy Katedrze i z Ratusza; (7) kształtowanie ładu przestrzennego poprzez separacje funkcji uciążliwych tj. przemysłu i niektórych usług od mieszkalnictwa, a także wykluczenie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z południowych części miasta ze względów widokowych i kulturowych – jedyną dominantą krajobrazową w tej części miasta powinna stanowić tylko historyczna zabudowa i układ Starego Miasta górujący nad pozostałą zabudową; należy ponadto eksponować pozostałą zabytkową zabudowę; (8) przeznaczanie nowych terenów pod funkcję zabudowy wielorodzinnej tylko poprzez powiększanie osiedli już istniejących z zachowaniem odpowiedniej przestrzeni przeznaczonej pod niezbędne tereny zieleni.

Wszystkie obszary i obiekty chronione zarówno istniejące jak i projektowane należy uwzględnić w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i chronić je odpowiednimi zapisami dotyczącymi zarówno bezpośrednio ich, jak i terenów z nimi sąsiadujących, a mających wpływ na ich stan i funkcjonowanie.

W zakresie ustaleń dotyczących obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego dla V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ..., obowiązują ustalenia zawarte w niniejszym rozdziale 5.4.

Rozdział 6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

6.1. PODSYSTEM TRANSPORTU DROGOWEGO

Podstawowe kierunki rozwoju transportu drogowego na terenie miasta, przyjęte w studium obejmują:

- 1) modernizację i rozbudowę krajowych połączeń drogowych ułatwiających ruch tranzytowy i jednocześnie stwarzających dobre powiązania miasta z krajem i zagranicą,
- 2) modernizację i rozbudowę układu ulicznego miasta dla poprawy sprawności systemu transportu miejskiego.

W tym celu, zakłada się utrzymanie, modernizację i rozbudowę układu drogowego, mającego na celu poprawę efektywności i płynności ruchu kołowego, w szczególności w odniesieniu do obwodnic miejskich: (1) „**obwodnicy hetmańskiej**”, biegnącej przez północną i wschodnią część miasta: ul. Legionów / Al. Jana Pawła II; (2) „**obwodnicy zachodniej**”, biegnącej po zachodniej stronie miasta: ul. Szczepieszka / ul. Dzieci Zamojszczyzny / Al. 1 Maja / ul. Lubelska, tak aby dążyć do stworzenia układu promienisto-obwodowego komunikacji drogowej.

Jako podstawowe powiązania w układzie dróg krajowych i międzynarodowych przyjmuje się następujące trasy dróg krajowych:

- 1) drogę krajową nr 17 klasy GP, przebiegającą w ciągu ulic Legionów, Alei Jana Pawła II (obwodnica hetmańska) i Lwowskiej na kierunku z Lublina do Tomaszowa i dalej do Lwowa.
- 2) drogę krajową nr 74 klasy GP, przebiegającą w ciągu ulic Szczepieszkiej i Dzieci Zamojszczyzny, Alei 1-Maja i Lubelskiej (obwodnica zachodnia) do połączenia w rejonie Os. Sitaniec z drogą nr 17 i dalej nakładającą się na drogę nr 17, by od jej skrzyżowania z ul. Prymasa S. Wyszyńskiego przejść w ul. Hrubieszowską na kierunku z Janowa Lubelskiego i Biłgoraja do Hrubieszowa.

Podstawowy wewnętrzny układ drogowy miasta tworzą ulice zbiorcze:

- 1) ul. Braterstwa Broni w części w nowym przebiegu od połączenia ze skrzyżowaniem ul. Dzieci Zamojszczyzny i dalej w istniejącym przebiegu do skrzyżowania z ul. Śląską,
- 2) ul. Śląska (w całym przebiegu),
- 3) ul. Błonie i Łanowa (j.w. z docelowym przedłużeniem na terenie gm. Zamość do drogi powiatowej nr 3248L),

- 4) ul. Szczepieszka – nowy odc. Ul. Droga Męczenników Rotundy nad Łabuńką – Altanowa- od Sienkiewicza – Peowiaków do połączenia ze skrzyżowaniem z ul. Prymasa S. Wyszyńskiego (stanowiące południowe obejście Starego Miasta),
- 4a) *ulica, od skrzyżowania ul. H. Sienkiewicza z ul. Altanową do ul. Lipskiej (drogi wojewódzkiej DW849) uwzględniająca koncepcje zagospodarowania w rejonie Zalewu Miejskiego,*
- 5) ul. Lubelska (od skrzyżowania z Al. 1-Maja z ul. Wojska Polskiego) i Marszałka J. Piłsudskiego (do skrzyżowania z ul. Peowiaków),
- 6) ul. Sikorskiego (w całym przebiegu),
- 7) ul. Wojska Polskiego i Starowiejska (na całym przebiegu),
- 8) projektowana nowa ulica zbiorcza, przebiegająca z ul. Legionów przez tereny Wschodniej Dzielnicy Przemysłowej do połączenia z projektowaną nową ulicą zbiorczą, przebiegającą przez w/w tereny w rejonie ciepłowni miejskiej,
- 9) ul. Jana Kilińskiego (w całym przebiegu),
- 10) projektowana nowa ulica zbiorcza, przebiegająca od skrzyżowania ul. Kilińskiego z ul. Legionów do wsi Szopinek,
- 11) ul. Hetmana J. Zamoyskiego (w całym przebiegu),
- 12) projektowana nowa ulica zbiorcza, przebiegająca od skrzyżowania ul. Hetmana J. Zamoyskiego z ul. Legionów w rejon ciepłowni miejskiej i dalej do połączenia z ul. Hrubieszowską,
- 13) ul. Sadowa-Peowiaków-Prymasa S. Wyszyńskiego (w całym przebiegu),
- 14) ul. Partyzantów i Lwowska (od skrzyżowania z ul. Peowiaków do skrzyżowania z ul. Al. Jana Pawła II),
- 15) ul. Żdanowska – Św. Piątka-Krasnobrodzka (w całym przebiegu z celowym przedłużeniem na terenie gm. Zamość do drogi powiatowej nr 3247L),
- 16) ul. Lipska i Orłąt Lwowskich (j.w.),
- 17) ul. Reja i Hrubieszowska
- 18) projektowany odcinek nowej ulicy zbiorczej od połączenia ~~ul. Peowiaków~~ z ul. Prymasa S. Wyszyńskiego poprzez ul. Prosta do ul. K. Namysłowskiego z ul. Powiatową (j.w.), *gdzie ze względu na przebieg drogi przez tereny d. nowego cmentarza żydowskiego (zał. w 1907 r.), prace projektowe i realizacyjne powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem terenu np. nieinwazyjnymi badaniami georadarowymi.*

W/w układ uzupełniony zostaje o dwa nowe odcinki ulic zbiorczych, jeden poprowadzony na obrzeżu terenów produkcyjno-przemysłowych przy zachodniej granicy miasta i drugi – poprowadzony od ul. Sienkiewicza do ul. Lipskiej (przy rezygnacji z utrzymania jako ulicy zbiorczej łącznika ul. Krasnobrodzkiej i Lwowskiej). Wprowadza się także korekty przebiegu ulic zbiorczych we wschodniej części miasta.

Przy modernizacji i rozbudowie opisanego wyżej podstawowego układu ulic należy:

- 1) uwzględnić budowę urządzeń do priorytetowego prowadzenia pojazdów transportu zbiorowego w miejscach tego wymagających,
- 2) zachować ciągłość przebiegu ulic miejskich powiązanych z terenami gminy Zamość,
- 3) wyposażyć w odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych osiedla, zakłady pracy i inne obiekty wymagające obsługi ruchem kołowym .
- 4) objąć tereny Starego Miasta strefą ruchu uspokojonego z ograniczoną dostępnością dla ruchu samochodowego, regulowaną administracyjnie i ekonomicznie; tereny te obsługiwać winny parkingi strategiczne położone w ich otoczeniu,
- 5) przyjąć układ ścieżek rowerowych opracowaną w 1998 r. w oparciu o „Koncepcję ścieżek rowerowych” (przez ZUT NOT Lublin) oraz rozważyć wzbogacenie tego układu o trasy rowerowe przy obwodnicy Hetmańskiej, także w obszarze ograniczonym ulicami Zamoyskiego, Legionów, Jana Pawła II, Lwowską, Krasnobrodzką, Sienkiewicza i Wyszyńskiego,
- 6) przeanalizować celowość realizacji obwodnicy południowej miasta w ciągu drogi krajowej Nr 74 (w zmianie studium) oraz wskazuje się potrzebę budowy obwodnicy północnej Zamościa w ciągu drogi krajowej nr 74 (na przedłużeniu trasy ul. Legionów w kierunku zachodnim (do istniejącej drogi krajowej Nr 74), przyjmowaną we wcześniejszych opracowaniach planistycznych jako optymalny przebieg dróg krajowych w relacji (wschód-zachód),
- 7) utrzymywać i dostosowywać parametry techniczne dróg w odniesieniu do ich klasyfikacji, w szczególności w odniesieniu do dróg krajowych i wojewódzkich, np. budowę drugiej jezdni DK17 / DK74 w ciągu ul. Legionów (od Ronda L. Skulskiego do miejsca przed torami kolejowymi) oraz przebudowę DK 74 na odcinku od granic miasta (ul. Szczepieszka) do mostu na Al. 1-go Maja.
- 8) zapewnić obsługę komunikacyjną dla obszarów położonych w rejonach dróg klasy GP (ul. Legionów, Al. Jana Pawła II, ul. Szczepieszka) poprzez układy komunikacyjne, spełniające wymogi bezpieczeństwa ruchu drogowego odnośnie: warunków połączeń dróg, dopuszczalnych odstępów między skrzyżowaniami oraz stosowania zjazdów, zgodnie

- z obowiązującymi przepisami prawa,
- 9) zachować dotychczasową dostępność do szlaków komunikacyjnych z terenów usług specjalnych (kompleks wojskowy),
 - 10) zapewnić odpowiednią ochronę akustyczną zabudowy mieszkaniowej i przeznaczonej na stały pobyt ludzi od dróg krajowych klasy „GP”,
 - 11) zapewnić lokalizację miejsc parkingowych w ramach parkingów ogólnodostępnych oraz miejsc postojowych na terenach poszczególnych właścicieli gruntów,
 - 12) dążyć do organizacji systemu komunikacji zbiorowej pozwalającej na ukształtowanie: (a) struktury międzygałęziowego węzła o znaczeniu ponadregionalnym (integrującego transport drogowy i kolejowy), (b) integracji transportu zbiorowego i indywidualnego, w tym komunikacji rowerowej – budowa węzła komunikacji integrującego transport publiczny i indywidualny na terenach pomiędzy Rondem Rady Europy a ul. Partyzantów.

Odnośnie infrastruktury komunikacyjnej Rada Miasta Zamość podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia „Programu gospodarczego budowy i przebudowy dróg na terenie miasta Zamość na lata 2016-2018” (Uch. Nr VIII/73/2015 Rady Miasta Zamość z dnia 28 maja 2015 r.), zakładając realizację budowy i przebudowy ok. 17 km wybranych odcinków dróg publicznych. Jednakże, w ramach działań niskoemisyjnych w sektorze transportu zakłada się wzmacnianie rozwoju transportu publicznego oraz transportu „ekologicznego” (np. rowerowego). W myśl przyjętego „Planu Gospodarki Niskoemisyjnej dla Miasta Zamość” (Uch. Nr X/101/2015 r. R. M. Zamość z dnia 31 sierpnia 2015 r.), wskazana jest: (a) modernizacja systemu transportu publicznego (tabor komunikacji zbiorowej: o obniżonym poziomie emisji CO₂), (b) modernizacja systemu organizacji transportu i zarządzania ruchem (wyznaczenie buspasów, system sygnalizacji świetlnej, system zarządzania transportem zbiorowym), (c) budowa węzłów przesiadkowych, (d) budowa oraz modernizacja dróg rowerowych.

W nawiązaniu do „Planu zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego w Zamościu na lata 2014- 2028” (Uchwała Nr XXXV/380/2013 Rady Miasta Zamość z dnia 25 lipca 2013 r.), zakłada się, że w ciągu najbliższych lat nastąpi zwiększenie konkurencyjności i atrakcyjności transportu publicznego w Zamościu. Ważnym elementem jego poprawy będzie zakup nowego niskopodłogowego taboru, co powinno podnieść jakość i komfort podróży. Po drugie należy przewidywać rozszerzenie płatnej strefy parkowania w centrum miasta, zwiększając popularność transportu publicznego. Ponadto skomunikowanie komunikacji miejskiej z komunikacją dalekobieżną pozwoli skrócić czas dotarcia do celu oraz podniesie, jakość podróży. Dlatego w drugim okresie prognozowania, czyli po roku 2017 jest planowany wzrost podróży komunikacją miejską. W przypadku nowych, rozwijających się rejonów Zamościa korytarze główne i podstawowe komunikacji publicznej wraz z lokalizacją przystanków powinny być przewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego. Zaplanowane powinny być również odpowiednie pętle autobusowe, umożliwiające bezpieczne manewrowanie oraz postój autobusów. Wytyczone w korytarzach głównych ulice powinny posiadać pasy ruchu wyłącznie dla autobusów oraz stwarzać możliwość zorganizowania ścieżek rowerowych wzdłuż ulic. Zgodnie z danymi Zarządu Dróg Grodzkich, w najbliższym czasie przewiduje się realizację dróg rowerowych (o łącznej dł. 11,5 km) wzdłuż określonych ulic, przy czym należy uwzględnić przy ich budowie specjalnej infrastruktury dla rowerzystów i pieszych, aby oddzielić ich od intensywnego ruchu zmotoryzowanego oraz w stosownych przypadkach, zmniejszyć pokonywane przez nich odległości.

6.2. PODSYSTEM TRANSPORTU KOLEJOWEGO

Należy przewidywać, że podsystem transportu kolejowego na obszarze miasta Zamość będzie funkcjonował w oparciu o istniejącą linię kolejową nr 72 o znaczeniu regionalnym (w zakresie transportu pasażerskiego, towarowego) oraz linii nr 65 o znaczeniu międzynarodowym (LHS). W tym celu, dla linii kolejowej nr 72 został wdrożony proces przygotowania inwestycji dla zadania pn. „Modernizacja linii kolejowej nr 72 Zamość – Hrubieszów Miasto”, ujęty w projekcie Krajowego Programu Kolejowego na lata 2014-2020. Realizacja tego zadania będzie współfinansowana w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020.

Jednakże, w studium zakłada się dla układu transportu kolejowego, że:

- 1) obsługa kolejowa miasta zostanie oparta: (1) na istniejących liniach kolejowych, przy uwzględnieniu możliwości odtworzenia obwodnicy północnej oraz (2) na funkcjonowaniu: stacji Zamość Główny, Zamość Płn. (w zakresie ruchu pasażerskiego) i stacji Zamość Bortatycze (w zakresie ruchu towarowego), położonej poza granicami administracyjnymi miasta Zamość (gm. Zamość),
- 2) obsługa techniczna miasta będzie mieć miejsce w rejonie Szopinka (ew. czasowo ładowni Nowa Osada) lub będzie się odbywała w powiązaniu ze stacją: Zamość Główny oraz Zamość Płn,
- 3) w celu ochrony obszaru Zespołu Staromiejskiego (wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa Kultury UNESCO)

docelowo ulegnie likwidacji linia kolejowa (na terenie m. Zamość) od stacji: Zamość Główny w kierunku do Hrubieszowa; zaś Dworzec PKP w Zamościu (stacja Zamość Główny) będzie mieć docelowo charakter dworca czolowego; do momentu likwidacji tego odcinka linii, dopuszcza się możliwość prowadzenia prac modernizacyjnych (remontów, ew. przebudowy) istniejącej linii kolejowej z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów prawa, w dostosowaniu do nadrzędnych funkcji związanych z ochroną wartości historycznych obszaru Zespołu Staromiejskiego wraz z obiektami fortyfikacyjnymi (wpisanego na listę Światowego Dziedzictwa Kultury UNESCO).

Względem terenów położonych w bliskim sąsiedztwie linii kolejowych (także gruntów użytkowanych lub zagospodarowanych jako tereny kolejowe), nie należy wyznaczać terenów chronionych akustycznie: (a) zabudowę mieszkaniową (wielorodzinną, jednorodziną) oraz zamieszkania zbiorowego, (b) zabudowę mieszkaniowo-usługową, (c) zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz domy opieki społecznej, (d) zabudowę zagrodową, (e) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, wskazanych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Wobec czego, przewiduje się na tych obszarach lokalizację obiektów z zakresu: (a) usług, (b) przemysłu (produkcji, składy, magazyny), (c) infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Ponadto planowane inwestycje muszą spełniać wymogi określone w przepisach prawa: (a) ustawy o transporcie kolejowym, (b) rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (c) rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon śnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

Na obszarach zajętych pod linie kolejowe oraz towarzyszące im tereny o dominującej roli infrastruktury technicznej (IN) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z funkcją usługową oraz przemysłową (produkcyjną, składowo-magazynową). Ponadto, ze względu na szczególne znaczenie gospodarczo-obronne, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 3 listopada 2015 r. w sprawie wykazu przedsiębiorstw o szczególnym znaczeniu gospodarczo-obronnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1871 z późn. zm.) należy zapewnić przestrzenne warunki funkcjonowania i rozwoju przedsiębiorstwa PKP LHS Sp. z o.o.

6.3. PODSYSTEM TRANSPORTU LOTNICZEGO

W studium zakłada się, że podsystem transportu lotniczego będzie opierał się przede wszystkim w oparciu o cywilne lotnisko „Zamość”, zlokalizowane w miejscowości Mokre (gm. Zamość) – w odległości 3,9 km od centrum miasta Zamość. Pomimo, że obecnie lotnisko to obsługuje indywidualne loty małych samolotów, w tym loty turystyczne, planuje się udział Miasta Zamość w rozbudowie lotniska dla potrzeb uruchomienia ruchu pasażerskiego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, na obszarze miasta obowiązują strefy dopuszczalnych wysokości obiektów budowlanych i naturalnych względem lotniska Zamość. Na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały wyznaczone są zasięgi poszczególnych stref, przy jednoczesnym określeniu wartości granicznej wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, wyrażonej w wartości mierzonej zgodnie z układem wysokościowym, tj. wysokości nad poziomem morza.

Ponadto, w granicach administracyjnych miasta Zamość przewiduje się funkcjonowanie lądowisk śmigłowców, w szczególności lądowiska Zamość – Szpital (nr ewid. 291) związanego z funkcjonowaniem Samodzielny Publiczny Szpital Wojewódzki im. Papieża Jana Pawła II w Zamościu, skąd odbywają się starty i lądowania śmigłowców sanitarnych i ratowniczych (o dopuszczalnej masie startowej do 5700 kg).

W zakresie ustaleń dotyczących kierunków rozwoju systemu transportowego dla V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ..., obowiązują ustalenia zawarte w niniejszym rozdziale 6.

Rozdział 7. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

7.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ

Ekspluatowane ujęcia wody na terenie miasta posiadają duże rezerwy, szczególnie ujęcia przemysłowe (wykorzystywane w ok.10%), co sprzyja jego dalszemu rozwojowi. Ze względu na dobrą jakość wody poziomu kredowego (m.in. z ujęcia "Łabuńka") istnieje możliwość wykorzystania jej rezerw dla potrzeb przemysłu spożywczego i przetwórczego.

W studium zakłada się przeprowadzenie gruntownej modernizacji istniejącej sieci wodociągowej oraz jej rozbudowę, a także utworzenie jej pierścieniowego systemu, co umożliwi bezawaryjny przesył wody do wszystkich odbiorców oraz zlikwiduje ograniczenia w zaopatrzeniu w wodę północnej i południowej części miasta. Przewidywane do realizacji ważniejsze odcinki sieci wodociągowej w mieście to m.in.:

- 1) przebudowa magistral w rejonie ujęcia „Łabuńka”,
- 2) spięcie sieci wzdłuż ul. Legionów do ul. Kilińskiego,
- 3) spięcie sieci w ul. Wyszyńskiego z siecią w ul. Kilińskiego,
- 4) spięcie sieci od ujęcia wody „Łabuńka” wzdłuż ul. Dzieci Zamojszczyzny do ul. Lubelskiej,
- 5) spięcie sieci w ul. Lwowskiej z siecią w ul. Krasnobrodzkiej,
- 6) budowa sieci dosyłowych z ujęcia „Czarny Potok”.

W nawiązaniu do ww. wykazu inwestycji, zgodnie z informacjami zarządcy sieci, przebudowa magistrali w rejonie ujęcia „Łabuńka” i sieć wodociągowa w ul. Legionów do ul. Kilińskiego została wykonana.

Przewidywane włączenie rezerwowego ujęcia wody "Czarny Potok", zlokalizowanego w północnej części miasta do sieci miejskiej umożliwi wymianę starych odcinków magistralnych, realizację systemu pierścieniowego sieci, zapewni rozbudowę miasta praktycznie w każdym kierunku, z możliwością dostaw wody dla potrzeb przyległych miejscowości.

Należy zapewnić dostęp mieszkańcom miasta do urządzeń zaopatrujących w wodę (o jakości z godnie z obowiązującymi normami) oraz odprowadzających ścieki bytowe do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej. Wskazana jest budowa i rozbudowa systemów odbioru wód opadowych i roztopowych oraz ich oczyszczania. W tym celu należy uwzględnić plany inwestycyjne dotyczące określonej aglomeracji ściekowej ([Uch. Nr XXXVII/596/2013 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 28 października 2013 r.](#) Uchwała Nr XXVII/439/2020 Rady Miasta Zamość z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granicy aglomeracji Zamość; Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 7 stycznia 2021 r. poz. 95).

W myśl zatwierdzonego przez Radę Miasta Zamość opracowania p. n. „Wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych kanalizacyjnych PGK spółka z o.o. na lata 2017-2019” (zwany dalej WPRiM 2017-2019) – Uch. Nr XXIII/284/2016 Rady Miasta Zamość z dnia 24. 11. 2016 r.). W latach 2017-2019 r., przewiduje się realizację przedsięwzięć rozwojowo-modernizacyjnych, w tym: urządzeń wodociągowych i przedsięwzięć racjonalizujących zużycie wody. Łączne nakłady na realizację zadań z zakresu sieci wodociągowej i stacji uzdatniania wody wyniosą ok. 2,9 mln zł.

W celu ograniczenia strat wody i poprawy niezawodności systemu zaopatrzenia w wodę przewiduje się: (1) modernizację i wymianę ok. 1800 mb. sieci wodociągowej w ulicach (ul. Orzeszkowej, ul. Łanowa, ul. Młyńska, ul. Hrubieszowska, ul. Błonie, ul. Okrzei, ul. Letnia, ul. Dembołowskiego); (2) rozbudowę sieci wodociągowej o łącznej długości ok. 2500 mb., w celu zapewnienia dostaw wody nowym odbiorcom oraz poprawy niezawodności dostawy wody (ul. Legionów, ul. Zapolskiej, ul. Norwida, ul. Batorego, ul. Malczewskiego, ul. Namysłowskiego, ul. Wyszyńskiego, ul. Lipska i inne). W ramach modernizacji procesu uzdatniania wody zostaną wykonane wymiany urządzeń i instalacji oraz zamontowanie monitoringu studni, zgodnie zadaniami i celami określonymi w WPRiM 2017- 2019. Ponadto przewiduje się budowę studni na ujęciu „Czarny Potok”.

7.2. ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW SANITARNYCH

Istniejąca oczyszczalnia mechaniczno– biologiczna, o dużej skuteczności oczyszczania ścieków (z redukcją BZT-5 do 99,9% i zawiesiny ogólnej do 98.6%), ma ponad 50% rezerwę przepustowości. Daje to możliwość przyjęcia ścieków z obszaru nowych terenów zainwestowania miejskiego jak i z miejscowości przyległych do miasta (takich np. jak wieś Sitaniec, Szopinek, Kalinowice, Płoskie, Wysokie, itd.). W studium zakłada się rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej w zakresie obejmującym m.in.:

- 1) sieć kanalizacji sanitarnej na osiedlach: Rataja -Sitaniec-Błonie, Majdan, Janowice Duże-Błonie,
- 2) skanalizowanie terenów przewidzianych w studium do zainwestowania: na wschód od ul. Legionów) oraz na zachód i północ od osiedla Karólówka,
- 3) wyeliminowanie kanalizacji ogólnospławnej i oddzielenie ścieków opadowych od systemu kanalizacji sanitarnej.

W nawiązaniu do ww. wykazu inwestycji, w oparciu o informacje zarządcy sieci, stwierdza się, że sieć kanalizacji sanitarnej na osiedlach: Rataja, Majdan i Janowice została już zrealizowana. W myśl zatwierdzonego przez Radę Miasta Zamość opracowania p. n. „Wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych kanalizacyjnych

PGK spółka z o.o. na lata 2017-2019” (Uch. Nr XXIII/284/2016 Rady Miasta Zamość z dnia 24. 11. 2016 r.) w latach 2017-2019 r. przewidują się realizację przedsięwzięć rozwojowo-modernizacyjnych, w tym: urządzeń wodociagowych, (b) urządzeń kanalizacyjnych, (c) przedsięwzięć racjonalizujących zużycie wody oraz odprowadzania ścieków, zgodnie z celami i zadaniami określonymi w WPRiM 2017-2019. Realizacja poszczególnych przedsięwzięć wymagać będzie poniesienia nakładów inwestycyjnych w wysokości prawie 19 mln zł. Dla poprawy funkcjonowania sieci kanalizacyjnej, planuje się modernizację kanałów sanitarnych w ulicach (ul. Okrzei, ul. Krasnobrodzka, ul. Wyszyńskiego, ul. Starowiejska, ul. Sienkiewicza, ul. Dzieci Zamojszczyzny). Ponadto, na potrzeby modernizacji Oczyszczalni Ścieków zostaną wykonane przebudowy określonych urządzeń i instalacji – rozdzielni NN, osadników wstępnych, reaktora biologicznego, komory armatury pompowni pośredniej, komory rozdziału dopływu ścieków do osadników wtórnych, separatora piasku, maszynowni WKFZ oraz budowa instalacji do deamonifikacji i zbiornika biogazu.

Funkcjonowanie nowoczesnej oczyszczalni komunalnej, z dużą rezerwą przepustowości, daje możliwość rozwoju przestrzennego miasta, pod warunkiem uporządkowania i rozbudowania sieci kanalizacji rozdzielczej. Zastosowanie nowoczesnej technologii oczyszczania, z wyeliminowaniem laguno-poletek do odwadniania i osuszania osadów, daje możliwość ograniczenia strefy uciążliwości obiektu do minimum, po empirycznych badaniach wpływu na środowisko.

7.3. ODPROWADZENIE WÓD DESZCZOWYCH

W studium zakłada się dla zapewnienia skuteczności odprowadzania wód opadowych w mieście:

- 1) wyeliminowanie ogólnospławnych kanałów, szczególnie poza Starym Miastem,
- 2) realizację kanału deszczowego w ul. Szymonowicza (od ul. Kiepury do ul. Orlicz-Dreszera),
- 3) realizację systemów kanalizacji deszczowej dla osiedla: Szwedzka, Wojska Polskiego, Planty, Korczaka, oraz na pozostałych terenach budownictwa jednorodzinnego (zwłaszcza tam, gdzie ostatnio podniósł się poziom wód gruntowych),
- 4) adaptację d. oczyszczalni ścieków komunalnych na podczyszczalnię ścieków opadowych,
- 5) stałe utrzymanie przepustowości kolektorów burzowych poprzez okresowe odmulanie wpustów i kanałów,
- 6) realizację na wylotach kanałów do odbiorników urządzeń oczyszczających (separatorów substancji ropopochodnych, łapaczy błota, osadników sedimentacyjnych itp.), dla poprawy jakości wód powierzchniowych,
- 7) realizację obiektów i urządzeń służących gromadzeniu spływu opadowego, rozszczepiania wody do gruntu oraz stopniowego odprowadzania wód do innych odbiorników wód deszczowych (np. zbiorniki infiltracyjno- odparowujące, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne), w szczególności związanych z funkcjonowaniem obiektów użyteczności publicznej oraz obiektów przemysłowych (produkcyjnych, magazynowych) i usługowych.)

W nawiązaniu do ww. wykazu inwestycji, zgodnie z informacjami zarządcy sieci i oczyszczalni ścieków stwierdza się, że realizowanie kanału deszczowego w ul. Szymonowicza, zaś stara oczyszczalnia ścieków została zaadaptowana na podczyszczalnię wód opadowych.

7.4. USUWANIE I UNIESZKODLIWIANIE ODPADÓW

W celu usprawnienia gospodarki odpadami na terenie miasta, prowadzonej z ich wywozem na składowisko międzygminne, położone poza jego obszarem konieczne jest:

- 1) popularyzowanie wstępnego segregowania śmieci już w gospodarstwach domowych, w celu zminimalizowania ich ilości i odzysku surowców wtórnych,
- 2) zmianę ogólnych zasad gospodarki materiałowej, m.in. związana ze zwiększeniem stopnia odzyskiwania surowców i materiałów,
- 3) docelowe rozwiązanie problemów gospodarki odpadami w skali całego powiatu ziemskiego, z uwzględnieniem zorganizowania stacji przeładunkowej w rejonie Zamościa, z ewentualnym selekcjonowaniem, prasowaniem, czy kompostowaniem oraz dalszym wywozem śmieci ciężkim taborem na składowisko rejonowe przy wykorzystaniu ustaleń zawartych w Planie Gospodarki Odpadami dla Woj. Lubelskiego,
- 4) zorganizowanie składowiska odpadów przemysłowych i niebezpiecznych oraz skuteczniejsze kontrolowanie zakładów produkcyjnych i usługowych w zakresie gospodarowania odpadami poprodukcyjnymi, zwłaszcza toksycznymi i szpitalnymi (towarzyszące w/w składowisku rejonowemu).

Od listopada 2014 r. funkcjonuje Regionalny Zakład Zagospodarowania Odpadów w Dębowcu (gm. Skierbieszów), jako jeden z 5 zakładów w strukturze PGK sp. z o.o. w Zamościu.. Realizacja zakładu jest ważną inwestycją dla Regionu Zamość wyznaczonego zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Lubelskiego 2017 (Uch. Nr XXIV/396/2012 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dn. 30. 07. 2012 r.). Po otrzymaniu statusu Regionalnej

Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych (RIPOK), zakład przyjmuje odpady komunalne z terenu zamieszkałego przez 159 tys. mieszkańców, w tym m. Zamość oraz 13 gmin (Adamów, Grabowiec, Komarów-Osada, Łabunie, Miączyn, Nielisz, Radecznica, Sitno, Skierbieszów, Stary Zamość, Sułów, Szczepreszyn, Zamość). RZZO w Dębowcu spełnia wszelkie wymogi wynikające z przepisów z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami, zapewniając maksymalne zmniejszenie ilości odpadów wymagających składowania, przy jednoczesnym zminimalizowaniu szkodliwego oddziaływania obiektów na środowisko naturalne. Roczna moc przerobowa Zakładu wynosi 50 tys. ton zmieszanych odpadów komunalnych oraz 2600 ton odpadów selektywnie zbieranych, co w zupełności zaspokaja potrzeby Regionu Zamość (www.pgk.zamosc.pl).

7.5. CIEPŁOWNICTWO

Usprawnienie systemu ciepłowniczego w mieście możliwe będzie poprzez w wyniku m.in.:

- 1) modernizacji istniejących sieci przesyłowych (wymianę tradycyjnych kanałów sieci kanałowej na rury preizolowane),
- 2) wprowadzenie w węzłach ciepłowniczych automatycznej regulacji, wymienników płytowych, itp. modernizacji źródeł ciepła zasilających miejską sieć ciepłowniczą:
 - a) ciepłownia C-1 poprzez przebudowę i zastosowanie do produkcji ciepła gazu ziemnego oraz paliw odnawialnych (np. biomasy),
 - b) ciepłownia C-2 poprzez przebudowę i zastosowanie do produkcji ciepła gazu ziemnego, paliw odnawialnych (np. biomasa) oraz innych rozwiązań umożliwiających wytwarzanie ciepła ze źródeł odnawialnych (np. kolektory słoneczne, hybrydowe instalacje PV, pomy ciepła), a także w ramach gospodarki obiegu zamkniętego, z założeniem ewentualnego zastosowania układów kogeneracyjnych wytwarzających wraz z ciepłem energię elektryczną;
- 3) indywidualne opomiarowanie mieszkań oraz sukcesywną termorenowację budynków, co spowoduje powstawanie dodatkowych rezerw ciepła zastąpienie węzłów grupowych indywidualnymi oraz zastosowanie węzłów mieszkaniowych.

Mając na uwadze ciągłą poprawę ochrony środowiska, niniejszy dokument Studium uznaje za słuszne wdrażanie zapisów Programu ochrony powietrza dla strefy lubelskie (POP) sporządzonego przez Zarząd Województwa Lubelskiego, odnośnie działań zmierzających do redukcji emisji pyłu zawieszanego PM₁₀. Proponowany zakres działań odnoszący do indywidualnych systemów grzewczych, dotyczy przede wszystkim (w nawiasie zawarte są szacunkowe powierzchnie wskazane do objęcia zakresem działań zgodnie z POP): (1) zwiększenia podłączeń do systemowej sieci ciepłowniczej (ok. 112 200 m² pow. użytkowej lokali); (2) wymiany ogrzewania węglowego na gazowe (ok. 56 100 m² pow. użytkowej lokali); (3) zastosowania do ogrzewania mikroinstalacji OZE (ok. 13 200 m² pow. użytkowej lokali), (4) termomodernizację obiektów (ok. 6 600 m² pow. użytkowej lokali). Ponadto należy brać pod uwagę: (1) wymianę ogrzewania węglowego na elektryczne (ok. 5 280 m² pow. użytkowej lokali); (2) wymianę starych kotłów węglowych na kotły (na pelet) zasilane automatycznie (ok. 3 300 m² pow. użytkowej lokali); (3) wymianę ogrzewania węglowego na olejowe (ok. 3 300 m² pow. użytkowej lokali). W nawiązaniu do zamierzeń inwestycyjnych przedsiębiorstw systemowej energii ciepłej, przewidują się dalszą budowę oraz rozbudowę sieci ciepłowniczej, umożliwiającą dostawę energii ciepłej z miejskiego systemu ciepłowniczego dla kolejnych użytkowników, przy czym wskazane jest aby lokalizacje nowych obiektów uwzględniały przebieg sieci ciepłowniczych. Oprócz tego, zakładać należy stopniowe usprawnianie systemu ciepłowniczego oraz ograniczanie emisji zanieczyszczeń z instalacji ciepłowniczych, w tym przebudowę ciepłowni na elektrociepłownię wraz z niezbędną infrastrukturą przesyłową (energii ciepłej i elektrycznej).

W myśl przyjętego „Planu Gospodarki Niskoemisyjnej dla Miasta Zamość” (Uch. Nr X/101/2015 r. R. M. Zamość z dnia 31 sierpnia 2015 r.) należy podjąć działania mające na celu redukcję emisji gazów cieplarnianych i przechodzenie na gospodarkę niskoemisyjną, w tym: (1) realizację programu termomodernizacji budynków użyteczności publicznej (budynki oświatowe, kulturowe i sportowe); (2) poprawę efektywności energetycznej w obiektach użyteczności publicznej; (3) montaż odnawialnych źródeł energii na obiektach publicznych; (4) wymianę energochłonnego oświetlenia w obiektach publicznych; (5) kompleksowe zarządzanie energią w budynkach publicznych; (6) termomodernizację budynków mieszkalnych; (7) ograniczanie niskiej emisji z budynków mieszkalnych - wymiana źródeł ciepła; (8) rozwój rozproszonych źródeł energii (mikro- i małe instalacje, kolektory słoneczne); (9) rozwój budownictwa pasywnego i energooszczędnego; (10) rozwój rozproszonych źródeł energii (duże instalacje); (10) budowę nowych przyłączy ciepłowniczych i gazowniczych oraz modernizację istniejących sieci. Zgodnie z zapisami ww. planu (PGN) dla Miasta Zamościa, szacowane ograniczenie zużycia energii w wyniku realizacji wskazanych projektów wyniesie 67 130,79 MWh, o ograniczenie emisji dwutlenku węgla 26 589,49 Mg.

Ponadto, zgodnie z dokumentem pn. „Aktualizacja założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Miasta Zamościa na lata 2012-2027” (Uch. Nr XVI/197/2016 Rady Miasta Zamość z dnia 29 lutego 2016 r.), w związku z planowanym rozwojem sektora usług logistyczno-magazynowych oraz hotelarsko-turystycznych, zakłada się umiarkowany wzrost zapotrzebowania mocy i energii przez te sektory (do roku 2030) w wysokości 20% w stosunku do zapotrzebowania aktualnego oraz prace termomodernizacyjne przynoszące 5% oszczędności energii.

Prognozowany wzrost zapotrzebowania na moc i energię cieplną nie stanowi zagrożenia dla bezpieczeństwa energetycznego miasta. W związku z tym planowane działania powinny dotyczyć poprawy sprawności energetycznej i opłacalności ekonomicznej źródeł wytwarzania ciepła i instalacji oraz zmniejszenia do minimum uciążliwości na terenie ich oddziaływania. Wobec czego należy: (1) utrzymać istniejący system zaopatrzenia w ciepło, w połączeniu

z systematycznie prowadzoną termomodernizacją istniejących źródeł ciepła, lokalnych sieci ciepłowniczych oraz budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; (2) wykorzystywać do spalania w indywidualnych i lokalnych źródłach ciepła węgla kamiennego i brunatnego w nowoczesnych, wysokosprawnych kotłach (instalacje takie także charakteryzują się dużą sprawnością energetyczną, niską emisją zanieczyszczeń i opłacalnością ekonomiczną oraz dużą dostępnością paliwa); (3) budować instalacje oparte o wykorzystanie gazu ziemnego sieciowego, jako łatwego w eksploatacji i umożliwiającego osiągnięcie dużych sprawności energetycznych oraz czystych środowiskowo; (4) budować instalacje oparte o wykorzystanie odnawialnych źródeł ciepła, takich jak: termiczne kolektory słoneczne, pompy ciepła, układy kogeneracyjne i trigeneracyjne, kotłownie wykorzystujące biomasę, paliwa agroenergetyczne, instalacje geotermalne. W perspektywie do roku 2030 zaopatrzenie w ciepło miasta Zamościa oparte będzie o miejski system ciepłowniczy, zmodernizowane lokalne kotłownie, w coraz większym stopniu wykorzystujące jako paliwo gaz ziemny, biomasę oraz odnawialne źródła energii.

Stan i możliwości rozbudowy systemu ciepłowniczego nie stanowią bariery rozwoju miasta. ~~Ciepłownia miejska w rejonie Szopinka po modernizacji może uzyskać wydajność 160 MW a także być rozbudowywana jako elektrociepłownia.~~ Ciepłownie zasilające miejski system ciepłowniczy będą modernizowane do wielkości przewidywanego w latach przyszłych zapotrzebowania odbiorców. Zmiany technologiczne poprawią efektywność energetyczną systemu, zmniejszając jego uciążliwość dla środowiska. O zasilaniu kolejnych obiektów z ~~komunalnej~~ miejskiej sieci ciepłowniczej decydować ~~będzie~~ będą możliwości techniczne i rachunek ekonomiczny ~~(cena jednostkowa energii i koszt przesyłu czynnika grzewczego).~~

7.6. GAZYFIKACJA

Tereny miasta są dwustronnie zasilane w gaz (DN250 Krasnystaw – Zamość, DN200 Zamość – Lubaczów), co umożliwi funkcjonowanie stacji redukcyjnej I stopnia, w rejonie wsi Łapiguz. Niższe koszty eksploatacyjne wykorzystania gazu na cele grzewcze, w porównaniu z energią cieplną (z miejskiej sieci ciepłowniczej) i energią elektryczną winny sprzyjać rozbudowie indywidualnych systemów ogrzewania, wykorzystujących gaz. W studium zakłada się utrzymanie i modernizację sieci gazowej (przesyłowej, rozdzielczej) oraz dalszą rozbudowę rozdzielczej sieci średniego i niskiego ciśnienia oraz tworzenie układów pierścieniowych sieci gazowych, co pozwoli na dostawę zwiększonych ilości gazu dla rozwijającego się miasta. ~~Na obszarach objętych IV i V zmianą Studium dopuszcza się prowadzenie gazociągów niskiego i średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg, poza działkami prywatnymi.~~

Na terenie miasta istnieje możliwość dostawy gazu na potrzeby odbiorców poprzez przyłączenie do istniejącej sieci gazowej niskiego i średniego napięcia, bądź też poprzez rozbudowę istniejącej sieci niskiego lub średniego napięcia. Realizacja przyłączenia do sieci gazowej, w tym rozbudowy sieci gazowej oraz budowa przyłączy realizowana jest przez operatora sieci (obecnie PSG sp. z o.o. o/Tarnów) w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, przy spełnieniu technicznych i ekonomicznych kryteriów związanych z dostawą gazu. Bieżąca rozbudowa sieci gazowej na potrzeby nowych odbiorców gazu oraz modernizację istniejącej sieci gazowej na terenie miasta Zamość ujęte są w obowiązującym „Planie Inwestycji Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział w Tarnowie, Zakład w Sandomierzu na lata 2017-2019” oraz w „Programie Rozwoju PSG Oddział w Tarnowie na lata 2016-2020”.

W odniesieniu do obowiązujących przepisami prawa, na okres użytkowania gazociągów należy wyznaczać strefy kontrolowane w planach miejscowych. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. Oprócz tego, w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

Szerokość stref kontrolowanych 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 - 4,0m, (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. Dla gazociągu układanego w przecinkach leśnych powinien być wydzielony pas gruntu bez drzew i krzewów o szerokości minimum po 2,0 m z obu stron osi gazociągu, licząc od osi gazociągu do pni drzew lub do krzewów.

Zgodnie z dokumentem pn. „Aktualizacja założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Miasta Zamościa na lata 2012-2027” (Uch. Nr XVI/197/2016 Rady Miasta Zamość z dnia 29 lutego 2016 r.), w związku z przewidywanym sukcesywnym zmniejszaniem się udziału paliw węglowych na rzecz paliw gazowych i energii elektrycznej przewiduje się dalszą rozbudowę sieci gazowej, która spowoduje wzrost zużycia gazu ziemnego (do roku 2030) w wysokości 15% w stosunku do zapotrzebowania aktualnego.

7.7. ELEKTROENERGETYKA

Miasto dysponuje wystarczającym nasyceniem w sieci elektroenergetycznej i rezerwami zasilania z istniejących głównych stacji zasilania. Zakres i technologię przebudowy urządzeń elektroenergetycznych SN, nn określi Operator Systemu w Zamościu na wniosek i koszt wnioskodawcy. Przy występowaniu lokalnych kolizji sieci napowietrznych SN i NN z istniejącą lub realizowaną zabudową niezbędne jest ich skablowanie. Z kolei konieczność jej rozbudowy, dotycząca obszarów rozwoju zainwestowania miejskiego będzie wymagała w odpowiednich rejonach miasta:

- 1) niezbędnego dopełnienia istniejącego układu stacji transformatorowych oraz przebudowy istniejących linii średniego napięcia z napowietrznej na kablową,
- 2) budowy nowych stacji transformatorowych z rozbudową istniejących linii średniego napięcia i ich przebudową na kablowe dla zasilania nowych jednostek,
- 3) rozbudowę stacji 110/15 kV Zamość-Majdan.

Lokalizacja obiektów w pobliżu czynnych linii energetycznych napowietrznych może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w PN/E-05100-1, PN-EN 50423 oraz PN/E-05125-1 tj. przy zachowaniu odpowiednich odległości. Strefa pasa technicznego (wolna od zabudowy) wynosi:

- dla jednorodowej linii WN 110 kV – pas 36,0 m (po 18,0 m od osi linii)
- dla dwutorowej linii WN 110 kV – pas 40,0 m (po 20,0 m od osi linii)
- dla linii SN 15 kV – pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii) ~~pas 15,0 m (po 7,5 m od osi linii)~~
- dla linii nn 0,4 kV – pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii) ~~pas 10,0 m (po 5,0 m od osi linii)~~
- dla linii kablowej SN 15kV – pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii)
- dla linii kablowej nN 0,4kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii)

Przewiduję się utrzymanie i rozwój sieci elektroenergetycznych z możliwością ich remontu, modernizacji oraz rozbudowy w dostosowaniu do potrzeb, np. modernizację linii 110kV, rozbudowę stacji 110/15kV Zamość-Majdan. Zaopatrzenie odbiorców powinno odbywać się za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych sieci elektroenergetycznych SN i nN oraz stacji transformatorowe (SN/nN), w dostosowaniu do potrzeb (bez wskazywania ich lokalizacji na zał. nr 2 do Studium). Należy brać pod uwagę możliwość przebudowy lub skablowania linii napowietrznych (WN, SN i nN) oraz stacji transformatorowych wskazanych w Planie Rozwoju przedsiębiorstwa na lata 2014-2019. Zgodnie z dokumentem pn. „Aktualizacja założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Miasta Zamościa na lata 2012-2027” (Uch. Nr XVII/197/2016 Rady Miasta Zamość z dnia 29 lutego 2016 r.), racjonalizacja zużycia energii elektrycznej m. in. w zakresie: (a) oświetlenia, (b) ogrzewania elektrycznego pomieszczeń, (c) przygotowania ciepłej wody użytkowej, (d) produkcji rolnej, (e) produkcji przemysłowej, pozwoli na znaczące zmniejszenie zużycia energii elektrycznej.

W związku z przebiegiem przez teren miasta Zamość linii elektroenergetycznych: 220kV Mokre – Zamość oraz 220kV Zamość – granica RP (wskazane na zał. nr 2 do Uchwały), wyznacza się pas techniczny dla ww. linii WN, o szerokości 50 metrów (po 25 m od osi linii). W pasach technologicznych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu, takie jak: (a) należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii, w tym także budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych (b) nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w indywidualnych przypadkach, odstąpienia od tej zasady może udzielić właściciel linii na określonych przez niego warunkach, (c) teren nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową oraz zagrodową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii, (d) nie należy sadzić drzew oraz roślinności wysokiej, (e) zalesienia terenów rolnych mogą być przeprowadzone w pobliżu linii w uzgodnieniu z właścicielem linii, (f) na linii będą prowadzone prace eksploatacyjne, remontowe i modernizacyjne. Ponadto dopuszcza się przebudowę, rozbudowę bądź odbudowę linii oraz ewentualną budowę nowej linii na jej obecnym przebiegu.

7.8. ŁĄCZNOŚĆ

W zakresie uzbrojenia terenów miasta w sieci telefoniczne wystąpi konieczność ich uzupełnienia dla potrzeb nowych abonentów w obszarach zabudowanych oraz rozbudowy sieci związanej z potrzebami nowych abonentów w obszarach rozwojowych. Rozbudowie sieci towarzyszyć powinna realizacja nowych odcinków magistralnych i sieci rozdzielczych na sukcesywnie przeznaczonych dla inwestowania terenach. W studium zakłada się ponadto na terenie miasta rozwój urządzeń dla telefonii komórkowej oraz sieci szerokopasmowych,

wprowadzeniem zakazu lokalizacji wież i masztów telefonii komórkowej na terenie Starówki oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej.

7.9. ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII (OZE)

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa zawartymi w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2017 r. poz. 1148 z późn. zm.), za odnawialne źródła energii uznaje się odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

W granicach administracyjnych miasta Zamość dopuszcza się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, które nie wymagają wyznaczania stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, określonych w obowiązujących przepisach prawa. Wobec czego, wyklucza się możliwość lokalizowania elektrowni wiatrowych – w myśl ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 961).

W miejscach wskazanych na rysunku „Synteza ustaleń studium” (zał. nr 2 do Uchwały) – w rejonie ciepłowni K-18, ciepłowni Szopinek oraz oczyszczalni ścieków możliwa jest rozbudowa oraz lokalizacja instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym instalacji spalania wielopaliwowego oraz hybrydowych instalacji odnawialnych źródeł energii. Zgodnie z koncepcją rozbudowy i modernizacji obiektów oczyszczalni ścieków w Zamościu, przewiduje się budowę nowego agregatu kogeneracyjnego o mocy 250kW_e i budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy 100kW.

Na terenach o dominującej roli: usług (U), przemysłu (P) oraz urządzeń infrastruktury i obsługi technicznej (IN) dopuszcza się realizację małych instalacji oraz mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Odnośnie terenów o dominującej roli: mieszkalnictwa (MN, MW), usług (Uś, UT, US, Un), terenów infrastruktury komunikacyjnej (transportu – ulice, linie kolejowe) oraz terenu o funkcji mieszanej (MW+MN+U) objętego V zmianą Studium dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym wykorzystujących energię wiatru o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.

Wszelkie inwestycje z zakresu odnawialnych źródeł energii (OZE) powinny być realizowane z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów prawa, tak aby nie wpływać na pogorszenie warunków sanitarnych i bytowych mieszkańców.

7.10. CMENTARZE

Analiza wykazała, że funkcjonujące na terenie m. Zamość cmentarze wyznaniowe (rzymskokatolicki, prawosławny) oraz Cmentarz Komunalny w Zamościu (gm. Zamość) posiadają w różnicowanym stopniu możliwości realizacji dalszych pochówków. Ze względu na stopień zagospodarowania, najmniejsze zasoby wolnych miejsc do pochówku posiada cmentarz rzymskokatolicki przy ul. Peowiaków. Znacznie większe zasoby posiada cmentarz prawosławny. Odnośnie Cmentarza Komunalnego w Zamościu (gm. Zamość) obecnie posiada on ok. 375 wolnych pokładów grzebalnych, przy czym zgodnie z obowiązującym dokumentem polityki przestrzennej gminy Zamość zabezpieczona jest rezerwa ok. 6,5 ha pod rozbudowę cmentarza komunalnego (w kierunku zachodnim).

Na chwilę obecną, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, spośród ww. obiektów cmentarnych tylko wobec Cmentarza Komunalnego w Zamościu (powstałego w 1978 r.) obowiązują ograniczenia prawne w zagospodarowaniu terenu przyległych odnośnie warunków sanitarnych (wskazane na zał. 2 do Uchwały – strefy ochrony sanitarnej cmentarza). Wobec czego, na etapie sporządzania planów miejscowych w rejonie ww. cmentarza bądź dotyczących wyznaczania nowych cmentarzy należy stosować się do przepisów zawartych w Rozporządzeniu z dnia 25 sierpnia 1959 r. Ministra Gospodarki Komunalnej, w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 62, poz. 315). W tym celu należy brać pod uwagę m. in. odległości cmentarza od zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Minimalne odległości od cmentarza względem ww. obiektów powinny wynosić co najmniej 150 m, przy czym odległość ta może być zmniejszona do 50 m, pod warunkiem, że tereny w odległości od 50 do 150m od cmentarza posiadają sieć wodociągową, a budynku są do tej sieci podłączone. Ponadto w odległości 500 metrów

od granicy cmentarza nie mogą znajdować się ujęcia wody służące jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych. Powyższe przepisy prawa obowiązują także przy ewentualnej rozbudowie cmentarza.

Oprócz tego, znajdujące się terenie miasta nieczynne cmentarze: (1) cmentarz ofiar Rotundy z II wojny światowej w obrębie funkcjonującego Muzeum Martyrologii – Rotunda; (2) cmentarz Żołnierzy Radzieckich przy ul. Szwedzkiej oraz pozostałości po „nowym cmentarzu żydowski” przy ul. Prostej pełnią funkcje historyczno-kulturowe.

W zakresie ustaleń dotyczących kierunków rozwoju infrastruktury technicznej dla V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ..., obowiązują ustalenia zawarte w niniejszym rozdziale 7.

Rozdział 8. INSTRUMENTY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

8.1. OBSZARY WSKAZANE DO OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W związku z podjęciem w w dn. 29.04.2002 r. przez Radę Miasta w Zamościu uchwały nr XLII/601/2002 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta w jego całym obszarze, dezaktualizacji uległy przyjęte w I edycji studium ustalenia dotyczące wskazania 13 obszarów dla których wykonanie opracowań planistycznych jest obligatoryjne i 12 obszarów, dla których wykonanie opracowań jest postulowane. Na podstawie w/w uchwały miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta będzie opracowany w przyjętym w zmianie studium podziale na następujące jednostki:

- 1) jednostka I-1 (Zespół Staromiejski),
- 2) jednostka I-2 (Tereny Poforteczne),
- 3) jednostka I-3 (III Obwód Strategiczny),
- 4) jednostka I-4 (Zalew i Zamczysko),
- 5) jednostka I-5 (Dolina Łabuńki),
- 6) jednostka I-6 (Janowice),
- 7) jednostka II-1 (Wschodnia Karolówka),
- 8) jednostka II-2 (Zachodnia Karolówka),
- 9) jednostka II-3 (Mała Dzielnica Przemysłowa),
- 10) jednostka II-4 (Osiedle Błonie),
- 11) jednostka III-1 (Nowe Miasto),
- 12) jednostka III-2 (Zachodnie Przedmieście Lubelskie),
- 13) jednostka III-3 (Wschodnie Przedmieście Lubelskie),
- 14) jednostka III-4 (Centralna Dzielnica Przemysłowa),
- 15) jednostka III-5 (Osiedle Monte Cassino i Zamoyskiego),
- 16) jednostka III-6 (Osiedla Przy Obwodnicy),
- 17) jednostka III-7 (Majdan),
- 18) jednostka III-8 (Wschodnia Dzielnica Mieszkalno-Usługowa).

Dla jednostek I-1 (Zespół Staromiejski) i I-2 (Tereny Poforteczne) zakłada się opracowanie w/w planu z uwzględnieniem zasad przyjmowanych dla tzw. planów rewaloryzacji.

W związku z podjęciem w/w uchwały o sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru miasta nie wskazuje się w studium:

- 1) obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej,
- 2) obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, czego wymaga ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.

8.2. POSTULOWANE OPRACOWANIA STUDIALNE

Postuluje się wykonanie następujących opracowań studialnych o charakterze planistycznym:

- 1) studium terenów pofortecznych (dokończenie I etapu opracowania),
- 2) aktualizację studium historyczno-urbanistycznego Starego Miasta,
- 3) studium krajobrazowego miasta,
- 4) studium identyfikacji i ochrony środowiska przyrodniczego.

Pierwsze dwa z w/w opracowań stanowić powinny główną podstawę dla opracowania nowej edycji planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego (z elementami planu rewaloryzacji dla Zespołu Staromiejskiego i terenów pofortecznych). Dwa następne z w/w opracowań powinny przynieść ustalenia w zakresie:

- 1) wskazania form i obszarów ochrony krajobrazu,
- 2) rozpoznania problematyki ochrony i zachowania głównych stref ekspozycji Zespołu Staromiejskiego, osi, wglądów widokowych, dominant krajobrazowych oraz zabytkowych struktur przestrzennych a także terenów cennych przyrodniczo,
- 3) wskazań dotyczących dopuszczalności i sposobu kształtowania zabudowy i zagospodarowania w obszarach, gdzie występuje ograniczenie dostępności inwestycyjnej ze względów krajobrazowych,
- 4) dyspozycji przestrzennych dotyczących wysokości zabudowy w obszarze miasta.

Wnioski z w/w opracowań studialnych powinny stać się podstawą dla określenia stref ochronnych w obszarze miasta i dla formułowania wytycznych konserwatorskich w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Uwzględniane powinny być także w podejmowaniu wszelkich innych decyzji przestrzennych związanych z rozwojem miasta.

Postuluje się także opracowanie:

- 1) studium celowości realizacji obwodnicy południowej miasta dla rozstrzygnięcia potrzeby utrzymywania rezerwy terenu dla jej przebiegu,
- 2) studium obsługi komunikacyjnej i parkingowej Śródmieścia.

8.3. PROPOZYCJE ZADAŃ DO UWZGLĘDNIENIA W STUDIACH, PROGRAMACH I PLANACH ROZWOJU PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA, POWIATU ORAZ GMINY ZAMOŚĆ

Ustalenia studium, dotyczące inwestycji publicznych o znaczeniu ponadlokalnym obejmują następujące przedsięwzięcia (ze wskazaniem ich głównych realizatorów):

- 1) kontynuację budowy obwodnicy północno-wschodniej miasta w ciągu drogi krajowej nr 17 (Generalna Dyrekcja Autostrad i Dróg Publicznych),
- 2) wyznaczenie korytarza i budowę północnej obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 74, (j.w. oraz Gmina Zamość),
- 3) przedłużenie ul. Śląskiej w kierunku stacji Boratycze (Gmina Zamość),
- 4) modernizacja linii kolejowej LHS i przystosowanie stacji Zamość Północ dla potrzeb obsługi ruchu pasażerskiego (Ministerstwo Infrastruktury),
- 5) dostosowanie Stacji Boratycze dla potrzeb kolejowego ruchu towarowego dla Zamościa (Ministerstwo Infrastruktury, Gmina Zamość),
- 6) likwidację części odcinka szlaku kolejowego Zamość Gł. – Hrubieszów w rejonie Zespołu Staromiejskiego (j.w. i Zarząd Woj. Lubelskiego),
- 7) rozwiązanie problemów gospodarki odpadami w skali całego rejonu (Powiat Ziemski Zamość),
- 8) modernizację i rozbudowę cmentarza przy ul. Braterstwa Broni (Gmina Zamość),
- 9) regulację granic administracyjnych między miastem i gminą Zamość (Gmina Zamość).

Dla V zmiany Studium przyjętej uchwałą Nr ... z dnia ..., obowiązują ustalenia zawarte w niniejszym rozdziale 8 w zakresie ustaleń dotyczących:

- 1) obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej;
- 2) obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 3) obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Ponadto, w granicach niniejszej V zmiany Studium nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

ANEKSY

1. WALORYZACJA ZASOBÓW KULTUROWYCH – IDENTYFIKACJA KULTUROWA STREF I JEDNOSTEK

1.1. RENESANSOWE ZAŁOŻENIE LOKACYJNE

W końcu XVI wieku, w centrum dawnej Rzeczypospolitej na styku kultur i ziem, polskich i ruskich, Jan Zamoyski, po skupieniu w swych rękach znacznych terenów podjął dzieło budowy miasta. Doprowadził do opracowania znakomitego projektu i lokacji nowego Zamościa. Słowo „projekt” należy rozumieć szeroko – obejmowało bowiem zarówno zagadnienia, które w dzisiejszym znaczeniu można określić jako urbanistyczne i architektoniczne, jak i doskonale przemyślane uwarunkowania związane z obronnością, użytkowaniem, administrowaniem i zarządzaniem miastem i jego otoczeniem. Pierwsze koncepcje Założenia Lokacyjnego kształtowane były najprawdopodobniej z punktu widzenia siedziby Zamoyskich na żdanowskim brzegu rozlewiska rzek Łabuńki i Topornicy. Zrealizowane założenie objęło miasto o powierzchni 24 ha, wzniesione na wzór włoski, z trzema rynkami, siecią ulic, wydzieloną rezydencją, kościołami oraz kwartałami mieszkaniowymi. Całość układu obwiedziona została nowoczesnymi fortyfikacjami bastionowymi, murywanymi z cegły, i fosami od strony północnej i wschodniej.

Miasto zostało osadzone w starej, zastanej przez Zamoyskiego sieci osadniczej, dróg i wsi, z których najbliższe to: Hyża, Janowice (wówczas jeszcze na prawym brzegu rzeki), Majdan, Kalinowice, Purówek, Skokówka, Żdanów, Mokre i Płoskie. Z czasem miasto obrosło przedmieściami, rozwijającymi się przy czterech traktach, prowadzących do miasta, od których przyjęły nazwę: Lwowskie, Hrubieszowskie, Lubelskie i Szczebrzeskie. Między starą wsią Żdanów z nowym Zamościem, w oparciu o usypane groble (Zamość – Żdanów, Żdanów – Mokre – Płoskie oraz trakt szczebrzeski) spiętrzone wody Wielkiego i Małego Zalewu. Objęły one miasto od strony południowej i zachodniej. Pełniły one funkcje obronne oraz umożliwiały znakomitą ekspozycję, podkreślając urodę i rozmach wielkiego dzieła Fundatora.

Na brzegach Zalewu oraz na wyspach w różnych okresach funkcjonowały obiekty, pełniące różne funkcje: rezydencjonalne (np. willa Tomasza Zamoyskiego, obecnie „Zamczysko”), gospodarcze (folwarki w Żdanowie, Janowicach i folwark Podtopole poniżej starszego traktu Lwowskiego, czyli ul. Św. Piątka), militarne (np. bateria żdanowska) oraz rekreacyjne (Zwierzyczyk i pobliski obiekt na wyspie od strony Żdanowa).

W późniejszych wiekach, zwłaszcza w efekcie zamiany Zamościa z miasta prywatnego w państwową twierdzę wojskową i jej rozwoju w 1 połowie XIX w. doszło do jego znacznych przekształceń przestrzennych i funkcjonalnych. Renesansowe miasto, zachowując zasadniczo swój układ urbanistyczny, zmieniło po części wygląd (na mniej urodziwy i reprezentacyjny) i zostało otoczone pierścieniem dzieł obronnych twierdzy, głównie ziemnych. W wyniku rozwoju twierdzy likwidacji uległa większość elementów historycznych przedmieść (ale nie wszystkie!); w zamian, w pewnym oddaleniu od twierdzy powstały nowe osady (pozostają one w dzisiejszych granicach miasta). Przemianom uległa także sieć dróg, niektóre w części zlikwidowano, powstały nowe (dotyczy to między innymi przesunięć traktów i dopasowania do układu fortyfikacji).

Zmiany objęły również układ wodny miasta. Szczególnie interesujące było utworzenie układu kanałów (na bazie Topornicy) zasilających folwark Janowice (atrakcyjnie wówczas położony, nad brzegiem rozlewisk Łabuńki, skoro Zamoyscy wzniesli tam rokokową willę w 2 połowie XVIII wieku). W wieku XIX folwark ten zlikwidowano, przenosząc nad brzeg rzeki wieś Janowice. Obok, na wyniesieniu terenu zlokalizowana została jedna z baterii twierdzy. Folwark z willą i bateria janowicka, to dzisiaj jedne z licznych, nieprzebadanych obiektów archeologicznych na terenie Zamościa. Tymczasem wiedza o tych obiektach powinna w istotnym stopniu zostać uwzględniona w procesie zagospodarowywania terenów, na których występują. W latach 30-tych XIX w. likwidacji uległ Zalew. Doprowadziło to do zmian w zagospodarowaniu tego obszaru, który pozostaje nadal niezabudowany.

Założenie Lokacyjne wraz z omówionymi pokrótce jego późniejszymi przekształceniami, obejmujące: układ dróg, zespoły zabudowy (w tym renesansowe Stare Miasto), teren dawnych fortyfikacji, układ wód i obszary bez zabudowy, o znaczeniu ekspozycyjnym, krajobrazowym i przyrodniczym – po ponad czterech wiekach od momentu ustanowienia, istnieje nadal oparte na tych samych elementach kompozycyjnych, które były podstawą jego zbudowania. Jest to wartość kulturowa w Zamościu najwyższa, wyjątkowa w skali kraju (zespół został uznany za Pomnik Historii), o znaczeniu międzynarodowym (co potwierdza wpis na Listę Dziedzictwa Światowego UNESCO).

Należy to podkreślić w sposób szczególnie wyraźny, jako że ze względu na stan zachowania elementów (zarówno na terenach zabudowanych jak i bez zabudowy) Założenie Lokacyjne nie jest w pełni i w łatwy sposób identyfikowane. Zachowało ono jednak ciągłość powiązań krajobrazowych i funkcjonalnych, istnieje bogata wiedza historyczna (i ikonograficzna) dotycząca tego obszaru – możliwe jest więc uczytelnienie układu, przywrócenie niektórych wartości zabytkowych i krajobrazowych oraz adaptacja z pożytkiem dla urody miasta i jego rozwoju ekonomicznego. Istnieje jednak zagrożenie przerwania tej ciągłości – może się to stać łatwo, np. w efekcie nowych, niewłaściwie ulokowanych inwestycji.

1.1.1. ZESPÓŁ STAROMIEJSKI

Zespół prezentuje bardzo dobrze zachowaną strukturę urbanistyczną z czasów lokacji miasta w końcu XVI wieku. Autorem wytyczenia miasta w latach 1579 – 1583 wraz z fortyfikacjami i przedmieściami jest Bernardo Morando. Do początku XIX wieku zespół ten podlegał niewielkim przekształceniom przestrzennym. Okres od początku XIX wieku do 1866 roku, kiedy nastąpiła kasata twierdzy i fizyczna likwidacja murów obronnych, to czas jego przekształceń z przystosowaniem do potrzeb pełnienia funkcji twierdzy wojskowej. Z faktem tym łączy się proces uproszczenia formy obiektów i wystroju architektonicznego (np. zdjęcie attyk z kamienic) oraz zmian funkcjonalnych w wielu obiektach. Okres po kasacie twierdzy charakteryzuje się stosunkowo małym ruchem budowlanym i niewielkim zakresem istotnych przekształceń przestrzennych.

W 1936 roku miasto zostało wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego; w tym czasie uzyskało też pierwszy plan zagospodarowania przestrzennego. W planie tym jak i we wszystkich następnych, Zespół Staromiejski zajmował miejsce centralne w układzie miasta i podlegał ochronie konserwatorskiej. W końcu lat 70-tych, w oparciu o Uchwałę Rady Ministrów z 1974 roku, podjęto ogromny wysiłek i przystąpiono do szeroko zakrojonych prac rewaloryzacyjnych, opartych o dobrze przygotowaną dokumentację, której podstawowym elementem było Studium Historyczno-Urbanistyczne oraz Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego i Rewaloryzacji.

Układ urbanistyczny zespołu wypełniony jest siatką ulic i placów wraz z blokami zabudowy mieszkaniowej, użyteczności publicznej, sakralnej oraz kwartałem pałacowym. Dominuje tu zabudowa zabytkowa, w wielu przypadkach prezentująca wybitny poziom architektoniczny i artystyczny.

1.1.2. TERENY POFORTECZNE

W obszarze jednostki, do czasu kasacji twierdzy w 1866 roku, funkcjonował pierścień zewnętrzny dzieł obronnych. Stanowił on efekt przekształceń i modernizacji fortyfikacji, rozpoczętej na początku XIX wieku. Obrys terenów wokół Rotundy, został ukształtowany po likwidacji Zalewu w końcu lat 30-tych XIX wieku. Obecnie zakres zachowania i czytelność dzieł obronnych jest niewielka, zachowały się ich nieliczne relikty o formach ziemnych oraz we fragmentach obwodu, wyposażone w elementy murowane. W części frontu północnego fortyfikacji, w latach 20-lecia międzywojennego urządzono Park Miejski z wykorzystaniem dawnego układu dzieł ziemnych i systemu wodnego (obecnie Park ten stanowi zespół zabytkowy).

W oparciu o przekazy ikonograficzne, w obszarze jednostki udało się zlokalizować elementy zabytkowej struktury sprzed okresu rozwoju fortyfikacji zewnętrznych w XIX w. Szczególnie interesujące, możliwe do uwzględnienia w docelowym zagospodarowaniu terenu, są: Rynek Świętokrzyski na przedpolu Bramy Lwowskiej wraz z towarzyszącą zabudową sakralną (w układzie tym mogą kryć się relikty zespołu przedlokacyjnego) oraz kościół p.w. Św. Katarzyny na dawnym Przedmieściu Lubelskim wraz z cmentarzem.

Jednostka pozostaje narażona na silną presję inwestycyjną. W jej obszarze należy wskazać zwłaszcza dwa elementy degradujące jej zabytkowy układ. Są to:

- linia kolejowa przebiegająca przez jej część, odcinająca Rotundę od reszty zespołu i przecinająca bastion I i Słończolo przed nim,
- zakład d. PGK, rozbudowany na stoku po wschodniej stronie szyi Rotundy.

1.1.3. III OBWÓD STRATEGICZNY

Układ jednostki, to efekt przekształceń twierdzy w ramach jej modernizacji. Po 1830 roku władzom wojskowym udało się zrealizować projekt z lat 20-tych XIX w., likwidując zabudowę dawnych przedmieść. Ich (przedmieść) elementy oraz ślady po układzie twierdzy przetrwały głównie w formie ulic lub podziałów własnościowych. Specjalne miejsce w jednostce zajmuje cmentarz katolicki; obecny jest efektem kilku faz przekształceń i rozbudowy. Interesujące jest to, że przed modernizacją twierdzy i wytyczeniem ul. Obwodowej (obecnie na tym odcinku – Peowiaków) cmentarz dostępny był od strony północnej, z ważnej wówczas w układzie Przedmieścia Lubelskiego ulicy Łanowej (była to główna ulica przedmieścia). Ciągnęła się od traktu lubelskiego (przy tym skrzyżowaniu zlokalizowany był kościół św. Katarzyny z cmentarzem – dzisiaj jest to jeden z ważnych, nie przebadanych obiektów archeologicznych) w stronę wschodnią, do Jarosławca. Jej relikty przetrwały po północnej stronie muru cmentarnego oraz na obszarze sąsiednich, wschodnich jednostek, w formie obecnie „dróg polnych”.

Pozostałością przekształceń twierdzy w dzisiejszym układzie urbanistycznym są również drogi: Peowiaków, Dzieci Zamojszczyzny, ul. Sienkiewicza oraz układ rzeki Łabuńki. Pas terenu między granicą zewnętrzną i dawną drogą obwodową pełnił funkcje zabezpieczające i był szczególnie starannie utrzymywany (bez zabudowy i roślinności).

1.1.4 ZALEW I ZAMCZYSKO

Obszar jednostki zajmuje teren dawnej tzw. Wielkiej Zalewy, zbiornika wody spiętrzonej w końcu XVI wieku między groblami: Zamość – Żdanów, Żdanów – Mokre – Płoskie, traktem szczebrzeskim oraz południową granicą ufortyfikowanego miasta. Zalew stanowił ważny element kompozycyjny, krajobrazowy i funkcjonalny Założenia Lokacyjnego. Wyspy oraz nabrzeża zalewu w różnych okresach zagospodarowywano na cele: rezydencjonalne (z realizacją ufortyfikowanej willi Tomasza Zamoyskiego z 1 poł. XVII w.), militarne (z budową baterii Żdanowskiej w miejscu obecnych ogrodów działkowych oraz w miejscu obecnej strzelnicy) oraz gospodarcze lub rekreacyjne (ze Zwierzyńcykiem i obiektem na wyspie w rejonie granicy ze Żdanowem, w pobliżu folwarku żdanowskiego).

Zwraca się szczególną uwagę na fakt, że całość Założenia Lokacyjnego, jego kompozycja i inżynieria uwzględniały oba brzegi Zalewu – zamojski i żdanowski. W starej wsi Żdanów, w jej centrum znajdował się średniowieczny kościół p.w. św. Stanisława, a na wysepce obok – siedziba właścicieli (Zameczek ?). Są to obiekty zbyt mało rozpoznane pod względem badawczym, ale niewątpliwie ich ślady wymagają ochrony konserwatorskiej i uwzględnienia ich wartości zabytkowych i krajobrazowych w ewentualnych zamierzeniach inwestycyjnych planowanych na tym obszarze. W 1836 roku Zalew zlikwidowano, zaś rzeki Łabuńkę i Topornicę poddano regulacji. Obszar jednostki funkcjonował jako przedpole twierdzy. W 1916 roku Austriacy zbudowali w północnej części jednostki linię kolejową; dworzec został zlokalizowany przy trakcie szczebrzeskim, na granicy dawnej Twierdzy.

Obecnie jednostka pozostaje zdominowana przez krajobraz przyrodniczy, z zespołami zieleni wysokiej i ograniczonym obszarem d. Zalewu. Tylko na wschodnim i południowym obrzeżu jednostki funkcjonują zespoły zabudowy: osiedle Zamczysko i Promyk oraz obiekty kubaturowe na terenach PKP. Szczęśliwie nie zabudowano miejsca lokalizacji dawnej rezydencji Tomasza Zamoyskiego na Zamczysku

1.1.5. DOLINA ŁABUŃKI

W końcu XVI wieku jednostkę zamknęła od północy „grobła żdanowska”, wytyczona i zrealizowana jako jeden z istotnych elementów Założenia Lokacyjnego Zamościa. W ten sposób rozcięto na dwie części rozległy, trudno dostępny obszar zalewowy rzek Łabuńki i Topornicy. Na skarpie Łabuńki, w jej środkowym odcinku, zlokalizowany był folwark Podtopole. Do czasów po II wojnie światowej obszar jednostki utrzymywał zalewowy charakter. W tym okresie rzekę uregulowano, a w pasie terenu po wschodniej stronie dawnej grobli (obecnie ul. Lipska) pojawiła się zabudowa. Obszar jednostki stanowi przedpole widokowe dzielnicy Nowe Miasto (jednostka III a), z zabytkowym układem historycznej jednostki Wólki Miejskiej, zlokalizowanej na skarpie rzeki przy wschodniej granicy miasta.

1.1.6. JANOWICE

Jednostka zajmuje obszar między dawnymi rozlewiskami łączących się w tym rejonie w przeszłości rzek: Łabuńki i Topornicy. Z czasem powstał tu system kanałów, które zasilaly folwark Janowice, zlokalizowany na lewym brzegu Łabuńki, naprzeciwko średniowiecznej wsi. W 2 poł. XVIII wieku przy w folwarku znajdowała się rokokowa willa Zamoyskich. W ramach modernizacji twierdzy w latach dwudziestych XIX wieku wieś Janowice przeniesiono w rejon zlikwidowanego folwarku. Układ wsi zachował się, jej zabudowa uległa wymianie.

Na wyniesieniu terenowym przy północno-zachodnim narożniku III Obwodu Strategicznego dawnej twierdzy zlokalizowana została bateria janowicka. Oba obiekty, folwark i bateria, stanowią obszar archeologicznie nie przebadany – ich lokalizacja została potwierdzona na podstawie ikonografii, opisów oraz wywiadu terenowego.

Obecnie jednostka pozostaje częściowo zabudowana przez zespół zabudowy zlokalizowany na zabytkowym układzie wsi Janowice, zabudowę zlokalizowaną po północnej stronie ul. Szczeczeskiej, obok ZOO oraz tereny ośrodka rekreacyjnego i ujęcia wody.

1.2. ZACHODNIA CZĘŚĆ MIASTA

Tereny Zachodniej Części Miasta położone po zachodniej stronie tzw. Wielkiej Zalewy i systemu kanałów Topornicy, obsługujących folwark Janowice, stanowiły obszar o charakterze rolniczym. Strefę tę przecinał trakt łączący Zamość ze Szczepieszynem. W ich sąsiedztwie zlokalizowano wsie o pochodzeniu średniowiecznym: od strony północnej – wieś Hyża, od strony zachodniej wieś Płokie i Mokre, a dalej, po stronie południowej wieś Żdanów, połączoną z obszarem strefy dzięki „lokacyjnej” grobli. Plany XIX-wieczne pokazują istniejący wtedy układ dróg i eksponują obecną ul. Śląską oraz rozwój zagospodarowania jej otoczenia. Mapa z 1837 roku lokalizuje folwark „Świnki”; do dzisiaj w części zachował się zabytkowy zespół dworsko-folwarczny ze starodrzewem przy ul. Śląskiej. Przy trakcie szczepieszkim w XIX wieku powstały Janowice Małe.

Na obecny kształt strefy wpłynęło zbudowanie na jej południowej granicy linii kolejowej, która wpłynęła na warunki rozwoju gospodarczego oraz wprowadziła inną organizację przestrzeni. Zachowały się tu następujące zespoły zabytkowe: zespół dworsko-folwarczny „Karolówka”, zespół Szkół Rolniczych przy ul. Szczepieszkiej (powstały jako Ludowa Szkoła Rolnicza Męska w 1923-27 w Janowicach Małych), osiedle kolejarskie przy ul. Śląskiej (z okresu 20- lecia międzywojennego), Zespół Szkół Mechanicznych (powstały w czasie II wojny światowej). W północnej części strefy przy ul. Śląskiej znajdował się w czasie II wojny światowej obóz jeniecki dla żołnierzy radzieckich. Od strony północnej ul. Śląską zamyka nowy cmentarz komunalny.

Tereny strefy wypełniają obecnie zespoły zabudowy współczesnej: osiedle domów jednorodzinnych „Karolówka” (wykształcone wokół osi kompozycyjnej ulicy Śląskiej), Mała Dzielnica Przemysłowa między ul. Szczepieszką a linią kolejową oraz zespół zabudowy jednorodzinnej „Kolonія Mokre” w południowej części. Część zachodnią strefy stanowią tereny rolnicze.

1.2.1. WSCHODNIA KAROLÓWKA

Tereny jednostki na większej części obszaru, wypełnia zabudowa współczesna, głównie mieszkaniowa. Jej struktura powstała jednak z wykorzystaniem układu dróg, zagospodarowania i podziału terenu, ukształtowanych w XIX wieku. Rolę osi krystalizującej ten układ pełni ul. Śląska. Terem przecinały drogi polne, zapewne znacznie starsze, łączące pobliskie wsie o pochodzeniu średniowiecznym (tj. Płokie i Hyża).

W dwudziestoleciu międzywojennym rozwinęła się tu zabudowa osiedla kolejowego przy ul. Śląskiej; cały czas funkcjonował folwark „Karolówka”. Przy ul. Śląskiej, przy jej północnym odcinku, w czasie II wojny światowej hitlerowcy założyli obóz dla jeńców radzieckich; po brutalnej likwidacji pozostały zwłoki ponad 20 tysięcy jeńców. W miejscu obozu stoi obecnie Pomnik Jeńców Radzieckich. Po II wojnie światowej po zlikwidowanym folwarku pozostał ograniczony zespół dworsko-krajobrazowy, rozwinęło się osiedle domów jednorodzinnych. Obszar po wschodniej stronie osiedla cechuje dobra ekspozycja zespołu staromiejskiego.

1.2.2. ZACHODNIA KAROLÓWKA

Teren jednostki w przeszłości użytkowany był, podobnie jak obecnie dla prowadzenia upraw rolniczych. Rozciągał się między starą, średniowieczną wsią Płokie a późniejszym folwarkiem Karolówka (dawnym folwarkiem „Świnki”). W oparciu o przekazy ikonograficzne z XIX wieku stwierdza się tu zachowanie historycznego przebiegu dróg. W południowej części jednostki w XIX wieku powstały Janowice Małe (nazwa – w odróżnieniu od Janowic Wielkich znajdujących się w jednostce le, nad Łabuńką). Na ich terenie przy ul. Szczepieszkiej w latach 1923-1927 powstał zespół obecnej Szkoły Rolnej.

1.2.3. MAŁA DZIELNICA PRZEMYSŁOWA

Obszar jednostki, w przeszłości użytkowany rolniczo, leżał między średniowiecznymi wsiami Mokre i Płokie, przy trakcie szczepieszkim. W XIX wieku na terenie tym zlokalizowano Janowice Małe.

W czasie I wojny światowej zbudowano na południowym obrzeżu jednostki linię kolejową, co zmieniło zasadniczo warunki przestrzenne i rozwoju dla tego obszaru. Powstała tu po II wojnie zabudowa przemysłowa i magazynowo-składowa, dzisiaj również handlowa i usługowa.

1.2.4. OSIEDLE BŁONIE

W przeszłości obszar użytkowany był rolniczo; położony między średniowieczną wsią Mokre, groblą biegnącą do wsi Ploskie, traktem szczebrzeskim oraz zachodnim brzegiem „Wielkiej Zalewy”. Obecne warunki zagospodarowania i zmiana układu komunikacyjnego powstały w efekcie zbudowania linii kolejowej w czasie I wojny światowej. Obecnie teren zajęty jest przez rozbudowujący się zespół zabudowy jednorodzinnej.

1.3. WSCHODNIA CZĘŚĆ MIASTA

Lokacja miasta została przeprowadzona z wykorzystaniem zastanej tu sieci osadniczej. Na prawym brzegu Łabuńki przebiegały drogi, przy których zlokalizowane były wsie. W obrębie obecnego miasta były to jednostki położone wzdłuż skarpy tej rzeki: Janowice (w XIX wieku przeniesiona na lewy brzeg Łabuńki) i wieś w miejscu późniejszej Wólki Miejskiej (w pobliżu Kalinowic). Istnieją przesłanki, że w miejscu rozmiarzenia Przedmieścia Lubelskiego pod murami nowego Zamościa, istniała wcześniej osada. W pewnym oddaleniu od drogi na skarpie, w północno-zachodnim narożniku strefy, ulokowana była wieś Majdan. Do czasu modernizacji i rozbudowy fortyfikacji w 1 poł. XIX wieku, na północy i wschodzie przedpola miasta znajdowały się przedmieścia: lubelskie, hrubieszowskie i lwowskie. Rozwijały się one w oparciu o trakty, przy których leżały (do Lublina, Hrubieszowa i Lwowa). Generalnie zawierały się one w obrębie terenów III Obwodu Strategicznego.

Modernizacja twierdzy spowodowała bardzo istotne przekształcenia przestrzenne i funkcjonalne w obszarze ją otaczającym. W wyniku przeorganizowania przedpola fortyfikacji bastionowych miasta przesunięciem uległy np. trakty: obecny trakt lubelski, czyli ul. Piłsudskiego, to trzeci wariant przebiegu tej drogi, a ul. Partyzantów, to tzw. nowy trakt lwowski, w odniesieniu do starego traktu, czyli obecnej ul. św. Piątka. Po likwidacji starych przedmieść w pobliżu fortyfikacji, powstała konieczność zbudowania nowych skupisk domów dla przesiedlonej ludności, zlokalizowanych w przepisowej odległości od dzieł obronnych twierdzy. Wytyczono wówczas: nowe przedmieście lubelskie oraz Nową Osadę z rynkiem (1825 r.), do której przeniesiono siedzibę władz cywilnych, w efekcie przekształcenia miasta w twierdzę państwową.

Po likwidacji twierdzy nastąpił długi czas zastoju w rozwoju miasta i terenów okalających. Było to związane po części z sytuacją ekonomiczną, ale również ze stanem własności w obszarze twierdzy – wojsko pozostało w mieście, dysponując znacznymi terenami; część ziem należała zaś do kościoła prawosławnego. Na mapach z tych czasów widać obszerne puste przestrzenie, wypełnione dość bogatą siecią dróg, z rzadka zespołami zabudowy, rodzącymi się w końcu XIX wieku zakładami rzemieślniczymi i przemysłowymi, cmentarzami różnych wyznań. Zaczęły pojawiać się obiekty użyteczności publicznej. Już w XX wieku duży teren zajęły nowe koszary rosyjskie, zbudowano linię kolejową, rozwijała się parcelacja, zwłaszcza po zachodniej stronie traktu lubelskiego oraz między obwodem dawnej twierdzy a Nową Osadą, na bazie dawnych traktów: dwóch lwowskich i hrubieszowskiego. Niestety rozwój miasta, na który można było liczyć w oparciu o plan opracowany w 1936 roku nie przyniósł spodziewanych efektów. II wojna światowa szczęśliwie oszczędziła najwartościowsze zespoły miasta. Lata powojenne przyniosły rozwój Zamościa, również terytorialny. Był to rozwój prowadzony w oparciu o kolejne edycje planów zagospodarowania przestrzennego.

1.3.1. NOWE MIASTO

Jednostka obejmuje złożoną, zabytkową strukturę przestrzenną historycznych przedmieść, Nowej Osady oraz parcelacji XIX i XX wieków. Powstała ona w efekcie kilkunastoletnich, wielofazowych przemian. W okresie przedlokacyjnym wzdłuż skarpy Łabuńki biegła droga od strony Janowic przez wieś położoną w rejonie obecnej ul. Nadrzecznej, w stronę wsi Kalinowice. Po lokacji miasta, przy starszym trakcie lwowskim (obecnie ul. Św. Piątka) ukształtowało się przedmieście lwowskie. Obecna ul. Lipska stanowiła element Założenia Lokacyjnego, biegła po grobli do Żdanowa. Przy skarpie Łabuńki zlokalizowany był folwark Podtopole. W północnej części jednostki, przy trakcie do Hrubieszowa funkcjonowało przedmieście hrubieszowskie (tzw. Nowy Świat). Od strony tego traktu (od północy) istniał stary cmentarz żydowski.

Po modernizacji twierdzy w XIX wieku powstał nowy trakt lwowski (obecna ul. Partyzantów), który w rejonie obecnej ul. Odrodzenia rozwidlał się na kierunek hrubieszowski i lwowski. Dopiero w 1825 roku, gdy wytyczono Nową Osadę wraz z rynkiem (w ramach programu likwidacji starych przedmieść), trakt lwowski przedłużono nadając mu obecny przebieg – przez rynek Nowej Osady. Nowa Osada została wytyczona w ściśle określonych granicach: między I Obwodem Strategicznym, wspomnianym rozwidleniem nowego traktu lwowskiego i starą polną drogą od strony

wschodniej. Obszar zabudowy z czasem rozciągnął się poza ten układ – do traktu hrubieszowskiego i w stronę Wólki Miejskiej (obecnej ul. Nadrzecznej).

Dopiero po likwidacji twierdzy w 1866 roku zaistniały warunki do wypełnienia zabudową terenów między dawną twierdzą a Nową Osadą. Praktycznie stało się to dopiero w okresie międzywojennym, a dopełnienie zabudowy na tych terenach następuje dopiero obecnie. Niestety efekty tego dopełnienia w wielu przypadkach są niewłaściwe, dochodzi do niszczenia zabytkowej struktury i dewastacji krajobrazowej, trwa również proces coraz szybszej likwidacji tradycyjnych obiektów. Na terenie jednostki zachowało się wiele zabytkowych elementów i obiektów. Przetwała przede wszystkim sieć ulic, wśród których szczególnie wartościowe są oba trakty lwowskie, tworzące interesujące wnętrza urbanistyczne (ul. Partyzantów, to równocześnie oś widokowa zespołu staromiejskiego). Zachowały się tu jeszcze enklawy z tradycyjną zabudową. Przetwał, chociaż coraz bardziej okrojony, cmentarz prawosławny przy ul. Prymasa Wyszyńskiego. Niestety po starym cmentarzu żydowskim pozostał tylko układ granic i ulic. Na znacznej części swojego dawnego założenia przetwał układ Nowej Osady z bardzo interesującym rynkiem (zespół w szybkim tempie traci charakter wraz z zanikiem dawnej zabudowy).

1.3.2. ZACHODNIE PRZEDMIEŚCIE LUBELSKIE

Obszar jednostki w swej centralnej części między ul. Piłsudskiego a rzeką Łabuńką zajmuje miejsce, w którym niegdyś zlokalizowana była średniowieczna wieś Janowice, zaś pozostałe tereny pełniły funkcje rolnicze. Z Janowic prowadziła droga przez rozlewiska Łabuńki na jej drugi brzeg i dalej do wsi Hyża (przez obecną ul. Okrzei, przy której stoi zabytkowy budynek więzienia z 1903-1906). W wyniku modernizacji wieś przeniesiono na lewy brzeg rzeki oraz zmieniono (dwukrotnie) przebieg traktu lubelskiego. W północnej części jednostki zlokalizowany był fragment nowego przedmieścia lubelskiego oraz folwark.

Do dziś przetrwały tu relikty dawnej struktury przestrzennej jednostki w formie przebiegu niektórych ulic, a miejsce folwarku zajmuje po części zajezdnia MPK. Wschodnią część jednostki zajmuje zespół dawnych koszar rosyjskich z 1907-1908 r. Jednostka wypełniona jest poza w/w zespołami zabudową współczesną. Szczególną wartość na tym obszarze stanowi oś widokowa zespołu staromiejskiego w ciągu ul. Piłsudskiego.

1.3.3. WSCHODNIE PRZEDMIEŚCIE LUBELSKIE

Obszar w przeszłości miał charakter rolniczy. Przez jego północną część przebiegał starszy trakt lubelski, którego relikty przetrwały w ul. Górnej. W efekcie modernizacji twierdzy trakt lubelski został przesunięty (obecna ul. Piłsudskiego i Lubelska). Przy nim, zgodnie z przepisami wojskowymi, między I a II Obwodem Strategicznym zlokalizowano nowe Przedmieście Lubelskie. Z jego struktury do dzisiaj przetrwały ulice: Wojska Polskiego i Szwedzka. Starszą drogą na tym terenie jest ul. Powiatowa. Ulica Graniczna odzwierciedla przedwojenne granice administracyjne miasta. W istocie jest to północny fragment II Obwodu Strategicznego twierdzy. Na obszarze jednostki nie ma innych reliktyw dawnej struktury miasta. Wypełnia ją współczesna zabudowa mieszkaniowa.

Przy ul. Szwedzkiej znajduje się cmentarz i pomnik Żołnierzy Radzieckich w miejscu obozu jeńców radzieckich z czasów II wojny światowej.

1.3.4. CENTRALNA DZIELNICA PRZEMYSŁOWA

Obszar jednostki w przeszłości użytkowany był jako teren rolniczy, przez jej teren przebiegały historyczne drogi, łączące Zamość z pobliskimi wsiami Łapiguzem, Majdanem, Szopinkiem i Jarosławcem. Na terenie jednostki zachowały się relikty dawnych dróg, w tym ul. Łanowej, szczególnie ważnej w układzie przedmieścia lubelskiego sprzed okresu modernizacji twierdzy. Obecny stan zagospodarowania, to efekt przekształceń powojennych jednostki. Cały jej obszar ma charakter przemysłowo-usługowy. Część zakładów obsługiwana jest przy pomocy bocznic kolejowych. Obszar jednostki jest zdegradowany pod względem krajobrazowym na styku z zespołem dawnej twierdzy.

1.3.5, 6 i 8. OSIEDLA MONTE CASSINO, ZAMOYSKIEGO, OSIEDLA PRZY OBWODNICY, WSCHODNIA DZIELNICA PRZEMYSŁOWA

W ramach jednostki ujęto bardzo zróżnicowane tereny, charakteryzujące się ogólnym podobnym stosunkiem do uwarunkowań konserwatorskich, opierającym się na małej ilości zachowanych elementów dawnej struktury. Obszary te

w przeszłości stanowiły tereny rolne, położone poza obrębem miasta i otaczających go przedmieść i osad. Przez teren jednostki przebiegały trakty i różnej rangi drogi, do: Lwowa i Hrubieszowa, Jarosławca i Szopinka. Obecnie z elementów zabytkowej struktury otoczenia historycznego miasta zachowała się część dawnych dróg na terenach użytkowanych rolniczo (razem z kapliczką w starodrzewu w rejonie wsi Majdan) oraz oczywiście drogi główne w miejscach dawnych traktów. Zróżnicowana funkcjonalnie i przestrzennie zabudowa jest współczesna.

1.3.7. MAJDAN

Obszar jednostki prawie w całości zajmują tereny wsi Majdan. Do XX wieku leżała poza granicami administracyjnymi miasta, przy starych drogach prowadzących do Łapiguza i Szopinka. Analiza map archiwalnych pozwala stwierdzić, że układ przestrzenny wsi z XIX wieku generalnie utrzymał się do dzisiaj. Obecnie dawną wieś wypełnia współczesna zabudowa jednorodzinna oraz relikty zabudowy zagrodowej. Na dużą wartość kulturową wsi, obok wewnętrznego układu drożnego składa się obecność elementów krajobrazu przyrodniczego, cieków wodnych i zespołów starodrzewu.

2. OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

W Dzienniku Urzędowym Woj. Lubelskiego w n-rze 73 z 2004 r. podane zostały następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków.

Adres	Obiekt	Nr rejestru
1.	2.	3.
Miasto Zamość	Stare Miasto w obrębie fortyfikacji wraz ze wszystkimi budynkami murowanymi i drewnianymi, ruinami, drzewostanem oraz ulicami	A/47
	obiekt archeologiczny tzw Zamczysko: relikty rezydencji Zamoyskich wraz z fortyfikacjami, na działkach wg zał. mapy	Z Aa/82
	fortyfikacje miasta Zamościa - zgodnie z zał. szkicem i wykazem w decyzji	A/48
	tzw Rotunda (d. działobitnia): mury d. działobitni wraz z ruiną przy bramie wjazdowej, relikty z lat okupacji hitlerowskiej (wymienione w decyzji), upamiętnienia z lat powojennych (wymienione w decyzji), grobla z drogą dojazdową, cmentarz wojenny z zadrzewieniem. Granice terenu - fosa i tor kolejowy	A/477
ul. Akademicka 1	d. rezydencja Zamoyskich: budynek główny połączony w czworobok z oficyną tylną, dwa pawilony i skrzydła, przyległe od południa dwie oficyny, drzewostan w gran. d. dziedzica honorowego	Z A/323
ul. Akademicka 4	dawne seminarium duchowne, w gran.wg zał.planu	Z A/249
ul. Akademicka 8	gmach d. Akademii Zamojskiej, z dziedzińcem, w gran. murów zewn.	Z A/301
ul. Bazylińska 5	dom mieszkalny	Z A/377
ul. Bazylińska 10	kamienica- patrz: zabudowa działki przy ul. Ormiańskiej 14	Z A/294
ul. Bazylińska 16	kamienica – patrz: zabudowa działki przy Rynku Wielkim 14	Z A/266
ul. Bazylińska 19 Kościszki 4 Żeromskiego 3	budynek Domu Centralnego, w gran. ścian zewn.	Z A/507
ul. Bazylińska 20	kamienica – patrz: zabudowa przy Rynku Wielkim 10	Z A/264
ul. Bazylińska 21	kościół rzymsko-kat. pw. św. Mikołaja (w decyzji: pw. św. Stanisława) wraz z wyposażeniem w zabytki ruchome, otaczający drzewostan w gran. cmentarza kościelnego	A/302
ul. Grecka 2 Staszica 2 Łukasieńskiego 1 Grodzka 1	zespół d. kościoła i klasztoru bonifratrów zw. Podkarpiem, z dziedzińcem wewnętrznym i krużgankami	A/469
ul. Grodzka 2	dom mieszkalny	Z A/347
ul. Grodzka 3	dom mieszkalny	Z A/334
ul. Grodzka 4	dom mieszkalny	Z A/335
ul. Grodzka 5	dom mieszkalny	Z A/336

ul. Grodzka 6	dom mieszkalny	Z A/337
ul. Grodzka 7	dom mieszkalny	Z A/338
ul. Grodzka 8	dom mieszkalny	Z A/339
ul. Grodzka 9	dom mieszkalny	Z A/340
ul. Grodzka 10	dom mieszkalny	Z A/341
ul. Grodzka 11	dom mieszkalny	Z A/342
ul. Grodzka 12	dom mieszkalny	Z A/343
ul. Grodzka 13	dom mieszkalny	Z A/346
ul. Grodzka 14	dom mieszkalny	Z A/344
ul. Grodzka 16	dom mieszkalny	Z A/345
Pl. Jaroszewicza 1	kościół poreformacki, filialny rzymskokat. pw. św. Katarzyny, (ob. rektoralny) z wyposaż. wnętrza, cmentarz kościelny, drzewostan w gran. ogrodzenia	Z A/248
ul. Kolegiacka 12	kamienica - patrz: zabudowa Rynek Wielki 3	Z A/268
ul. Kolegiacka 14	kamienica – patrz: Rynek Wielki 1	Z A/267
ul. Kołłątaja 2	kamienica	Z A/374
ul. Kołłątaja 4	dom mieszkalny	Z A/376
ul. Kołłątaja 6	dom mieszkalny	Z A/389
ul. Kościuszki 5 Moranda 3-5	d. zespół klasztorny klarysek: kościół i klasztor	Z A/251
ul. Kościuszki 7, 7a	dom tzw "Generałówka", oficyna	Z A/372
ul. Kościuszki 8	kamienica	Z A/373
ul. Kościuszki 9	d. szpital kolegiacki (ob. poczta) w gran. ścian zewn	Z A/388
ul. Lwowska 19	zespół d. poczty: budynek główny, dwie oficyny - w gran. na zał. planie	Z A/256
ul. Moranda 1	patrz: zabudowa działki przy ul. Staszica 23	Z A/218
ul. Ormiańska 2 Grecka 9 Pereca 3	zabudowa działki: kamienica przednia, kamienica tylna, wiążący je łącznik	Z A/310
ul. Ormiańska 3	kamienica	A/470, A/358
ul. Ormiańska 4 (d. 8)	kamienica	Z A/309
ul. Ormiańska 5	dom mieszkalny	Z A/378
ul. Ormiańska 6	kamienica	A/471
ul. Ormiańska 7	dom mieszkalny	Z A/379
ul. Ormiańska 8 (d. 12)	kamienica	Z A/308
ul. Ormiańska 9	kamienica	Z A/360
ul. Ormiańska 10 (d.14)	kamienica	Z A/307
ul. Ormiańska 14	zabudowa działki: kamienica przednia, kamienica tylna (ul. Bazylińska 10)	Z A/294
ul. Ormiańska 16	kamienica	Z A/293
ul. Ormiańska 18	kamienica	Z A/292
ul. Ormiańska 20	kamienica	Z A/291
ul. Ormiańska 22	kamienica zw. "Pod Madonną"	A/300
ul. Ormiańska 24	kamienica	A/298
ul. Ormiańska 26	kamienica zw. "Pod Lwami"	A/297
ul. Ormiańska 28	kamienica	A/295
ul. Ormiańska 30	kamienica	A/299
ul. Partyzantów 10	gmach Narodowego Banku Polskiego z ogrodzeniem mur. w gran. działki	Z A/442
ul. Partyzantów 74	wieża ciśnień lokalnego urzędu wodociągowego	A/372
ul. Peowiaków 5	koszarka drogowa tzw Belwederek, z przyległym terenem oznaczonym na zał. mapie	Z A/424
ul. Pereca 2	dom mieszkalny	Z A/380
ul. Pereca 2a	dom mieszkalny	Z A/381
ul. Pereca 4	dom mieszkalny	Z A/382
ul. Pereca 6	dom mieszkalny	Z A/383
ul. Pereca 8	dom mieszkalny	Z A/384
ul. Pereca 10	dom mieszkalny	Z A/385
ul. Pereca 14 (d. 12)	dom mieszkalny	Z A/386
ul. Pereca 41	d. hotel "Victoria"	Z A/375

Rynek Wielki 1 /ul. Kolegiacka 14	kamienica	Z A/267
Rynek Wielki 2	zabudowa posesji: kamienica frontowa (z XIX-wiecznymi meblami aptecznymi), oficyna tylna (od ul. Bazyliańskiej)	A/678
Rynek Wielki 3	zabudowa działki: kamienica przednia tzw. Malarzowa, kamienica tylna (ul. Kolegiacka 12)	Z A/268
Rynek Wielki 4	zabudowa posesji: kamienica frontowa, oficyna tylna	A/679
Rynek Wielki 5	kamienica tzw. kamienica Linka	A/304
Rynek Wielki 6	zabudowa posesji: kamienica frontowa, oficyna boczna	A/680
Rynek Wielki 7	kamienica z cz. oficynową	Z A/281
Rynek Wielki 7a	kamienica	Z A/280
Rynek Wielki 8	zabudowa posesji: kamienica frontowa, oficyna boczna, oficyna tylna (od ul. Bazyliańskiej)	A/677
Rynek Wielki 9	kamienica	Z A/279
Rynek Wielki 10	zabudowa działki: kamienica przednia, kamienica tylna (ul. Bazyliańska 20)	Z A/264
Rynek Wielki 12	kamienica	Z A/265
Rynek Wielki 13	ratusz z oficynami	A/294
Rynek Wielki 14	zabudowa działki: kamienica przednia, kamienica tylna (ul. Bazyliańska 16)	Z A/266
Rynek Wielki 16	kamienica wraz z zabudowaniami od ul. Ormiańskiej i dawnymi stajniami na tyłach parceli od ul. Bazyliańskiej i niezabudowanym terenem w gran. parceli	A/472
ul. Staszica 1	kościół franciszkanów (parafialny) pw. Zwiastowania NMP, w granicach murów zewn.	Z A/230
ul. Staszica 5	dom mieszkalny	Z A/371
ul. Staszica 6	dom mieszkalny	Z A/368
ul. Staszica 8	dom mieszkalny	Z A/369
ul. Staszica 9	zabudowa posesji: kamienica frontowa, oficyna boczna od ul. Bazyliańskiej	A/607
ul. Staszica 11	kamienica	A/608
ul. Staszica 12	dom mieszkalny	Z A/370
ul. Staszica 13	zabudowa posesji: kamienica frontowa, oficyna tylna (od ul. Żeromskiego)	A/616
ul. Staszica 15	kamienica	A/615
ul. Staszica 17	zabudowa posesji: kamienica frontowa, dwie oficyny boczne, oficyna tylna	A/614
ul. Staszica 19	kamienica	A/626
ul. Staszica 21	zabudowa działki: kamienica przednia, kamienica tylna (ul. Żeromskiego 20)	Z A/217
ul. Staszica 23	zabudowa działki: kamienica przednia, kamienica tylna (ul. Żeromskiego 22), oficyna boczna (ul. Moranda 1) , dziedziniec wewnętrzny z drewn. gankiem na dwu kondygnacjach	Z A/218
ul. Staszica 25	kamienica tzw. "kamienica Moranda"	A/326
ul. Staszica 27	zabudowa działki: kamienica przednia tzw. Szczepreska, kamienica tylna (ul. Żeromskiego 26)	Z A/219
ul. Staszica 29	kamienica Bystrzyckiego	A/325
ul. Staszica 31	kamienica	A/301
ul. Staszica 33	kamienica	Z A/220
ul. Staszica 35	kamienica z murem granicznym działki	Z A/221
ul. Staszica 37	zabudowa działki: kamienica przednia, kamienica tylna (ul. Żeromskiego 36)	Z A/222
ul. Staszica 39	zabudowa działki: kamienica przednia, kamienica tylna (ul. Żeromskiego 38), mur graniczny wzdłuż ul. Kolegiackiej	Z A/223
ul. Szczepreska 1	zespół kościoła kolegiackiego: kościół katedralny (parafialny) rzymskokat. pw. Zmartwychwstania Pańskiego i św. Tomasza Ap. wraz z wyposażeniem w zabytki ruchome, dzwonnica, budynek d. dziekanii zw. Infułatką (ul. Kolegiacka 1), dom wikariuszy – plebania (ul. Kolegiacka 3), drzewostan w gran. ogrodzenia cmentarza kościelnego	A/305
ul. Szczepreska 102	Zespół Szkół Rolniczych: budynek główny, budynek inwentarski z ujeżdżalnią, spichlerz, budynek mieszkalny wraz z dziedzińcem w gran. oznaczonych na zał. planie, suszarnia, stodoła	Z A/229
ul. Zamenhofa 5	d. mykwa żydowska	Z A/311
ul. Zamenhofa 7	dom	Z A/387
ul. Zamenhofa 10	kamienica	Z A/276

ul. Zamenhofs 11	d. bożnica i dom pokahalny	A/306
ul. Zamenhofs 12	kamienica	Z A/277
ul. Zamenhofs 14	kamienica	Z A/278
ul. Zamenhofs 16	kapliczka niszowa	Z A/289
ul. Zamenhofs 18	zabudowa działki: kamienica, oficyna	Z A/321
ul. Zamenhofs 20	zabudowa działki: kamienica, oficyna, mur z bramą wjazdową i komórkami	Z A/320
ul. Zamkowa 2	Arsenał	Z A/282
ul. Żeromskiego 3	budynek – patrz: ul. Bazylińska 19	Z A/507
ul. Żeromskiego 20	kamienica – patrz: zabudowa działki przy ul. Staszica 21	Z A/217
ul. Żeromskiego 22	kamienica – patrz: zabudowa działki przy ul. Staszica 23	Z A/218
ul. Żeromskiego 26	kamienica – patrz: zabudowa działki przy ul. Staszica 27	Z A/219
ul. Żeromskiego 36	kamienica – patrz: zabudowa działki przy ul. Staszica 37	Z A/222
ul. Żeromskiego 38	kamienica – patrz: zabudowa działki przy ul. Staszica 39	Z A/223
	park miejski wraz z kojcem - w granicach oznaczonych na planie	Z A/228
	cmentarz parafialny z kaplicą cmentarną, domem grabarza i drzewostanem w gran. muranego ogrodzenia	Z A/312

9.3. POMNIKI PRZYRODY NA TERENIE MIASTA

Zestawienie pomników przyrody na terenie miasta obejmuje następujące obiekty:

- 1) lipa drobnolistna, buk pospolity, jesion, wyniosły, kasztanowiec biały, modrzew europejski (5 szt.)- teren Koszar przy ul. Piłsudskiego,
- 2) lipa drobnolistna (8 7 szt.) i klon pospolity (2 szt.), ul. Szczebrzeska,
- 3) jesion wyniosły (18 szt.), ul. Sienkiewicza - rejon Szkoły Ćwiczeń,
- 4) miłorząb dwukłapowy, ul. Sienkiewicza,
- 5) dąb szypułkowy, ul. Sienkiewicza,
- 6) wiąz górski, Stara Brama Lubelska,
- 7) korkowiec amurski, park miejski,
- 8) szpaler orzecha szarego, park miejski,
- 9) grusza polna, parking przed sądem przy ul. Akademickiej,
- 10) ~~klon pospolity, oficyna przy ul. Akademickiej,~~
- 11) wiąz szypułkowy, ul. Peowiaków, bastion VII.

4. UCHWAŁA NR XV/232/99 RADY MIASTA ZAMOŚCIA z dnia 20 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamościa”.

Na podstawie art. 6 ust.6, art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, zmiana Dz. U. z 1999 r. Nr 41 poz. 412), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 14 poz. 74, zmiany Dz. U. z 1996 r. Nr. 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496, Nr 132 poz. 622, Dz. U. z 1997 r. Nr 9 poz. 43, Nr 106 poz. 679, Nr 107 poz. 686, Nr 113 poz. 734, Nr 123 poz. 775, Dz. U. z 1998 r. Nr 155 poz. 1014, Nr 162 poz. 1126), Rada Miasta uchwała co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamościa” zwane dalej Studium, jako podstawę merytoryczną do prowadzenia polityki i gospodarki przestrzennej w mieście, w tym do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Zamościa oraz innych opracowań mających odniesienie przestrzenne, z uwzględnieniem postanowień niniejszej uchwały.

§ 2.

Studium określa politykę i gospodarkę przestrzenną miasta Zamościa w brzmieniu niżej wymienionych załączników:

1. Część tekstowa pod nazwą „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamościa . Ustalenia Studium” (załącznik nr 1).
2. część graficzna składająca się z 4 plansz w skali 1:10.000 (załącznik nr 2) pod tytułem:
 - 1) Struktura przestrzenna i transport,
 - 2) Krajobraz kulturowy i system przyrodniczy,
 - 3) Polityka planistyczna,

- 4) Infrastruktura techniczna – plansze 4a, 4b, 4c.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Zamościa.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

5. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM Z V.2004

1. Uwagi wstępne

Przedmiotem oceny jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Zamościa, uchwalone w 1999 r. przez Radę Miejską w Zamościu i opracowane przez Pracownię Projektową Doroty Sachajko z Gdańska. Opracowanie wykonano dla potrzeb Prezydenta Miasta i Miejskiej komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Zamościu, wykorzystując przepisy art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.

2. Zagadnienia rozwoju systemu komunikacji drogowej

1. Niniejszej ocenie aktualności ustaleń studium poddane zostały przede wszystkim jego ustalenia dotyczące przyjętego podstawowego układu dróg głównych i ulic zbiorczych. Ustalenia w tym zakresie zawarte zostały w syntetyczny sposób w rozdziale 6 w pkt 6.1. tekstu oraz *na rysunku podstawowym studium nr 1 – „Struktura przestrzenna i transport”*. Określa się w nich w następujący sposób w/w układ:

- ulicami głównymi ruchu przyspieszonego są: droga nr 17 przebiegająca od wiaduktu nad linią PKP w północnej części miasta ulicami Legionów, Al. Jana Pawła II i w części Lwowską,
- ulicami głównymi są kolejno ulice: w części ul. Lubelska, Aleja 1-go Maja, ul. Dzieci Zamojszczyzny, ul. Szczepieszka, -Hrubieszowska (w ciągu drogi nr 74),
- ulicami zbiorczymi są ulice: Braterstwa Broni, Śląska, Błonie-Lanowa, Szczepieszka-Męczenników Rotundy-projektowany odcinek nad Łabuńką – Sienkiewicza, Peowiaków, Namysłowskiego, Gen. Władysława Sikorskiego, Kilińskiego, cz. Partyzantów, Żdanowska-Świętego Piątka, Wojska Polskiego – Starowiejska, Powiatowa, Lipska- Orląt Lwowskich, Odrodzenia, Zamoyskiego, Krasnobrodzka.

2. W powyższych rozwiązaniach projektanci studium odeszli w zasadniczy sposób od ustaleń jakie w omawianym zakresie przyjęte były w obowiązującym do 31.12.2003 r. miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego miasta z 1994 r. Wydaje się to w odniesieniu do przyjętych w studium tras ulic głównych nieuzasadnione i trudne do wprowadzenia w życie ze względu na brak w wielu odcinkach możliwości sprostaniu odpowiednim wymogom technicznym, związanym z koniecznością respektowania odpowiednich linii rozgraniczających czy też normatywnych odległości przy włączaniu ulic podrzędnych (w tym wypadku zbiorczych i lokalnych). W związku z powyższym wśród ulic głównych ruchu przyspieszonego utrzymać należy tylko przebieg trasy nr 17, zaś wśród ulic głównych trasę nr 74 oraz jej łącznik z trasą nr 17, przebiegający w ciągu ulic płn. cz. Dzieci Zamojszczyzny i Alei 1-go Maja (przywracając w ten sposób kategorie tych dróg tak, jak przyjęte zostało w planie miejscowym z 1994 r.) Do powiększonego w związku z tym układu ulic zbiorczych dodać należy także m.in. wytrasowany w nowym ujęciu przebieg tzw. „małej obwodnicy Starego Miasta”. (Szczegółowe zalecenia w tej sprawie zawarte zostały w załączniku graficznym nr 1 do niniejszej opinii).

3. Wprowadzenie proponowanych zmian pociąga za sobą dokonanie odpowiednich korekt na rysunkach I-IV Studium, ideogramach zawartych w jego części tekstowej oraz pełnej wymiany rozdz. 6.1. w tekście (i jego nowej redakcji). Wprowadzenie w/w zmian jest niezbędne dla wprowadzenia racjonalnych zmian do studium i uzyskania zgodności jego ustaleń z przyjmowanymi rozwiązaniami w projekcie planu miejscowego.

3. Zagadnienia rozwoju przestrzennego miasta

1. Przyjęte w studium zasady rozwoju przestrzennego miasta, respektujące jego istniejące uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe, w tym m.in. potrzebę wyeksponowania unikalnych walorów Starego Miasta i Twierdzy Zamość w zasadzie należy uznać za w pełni aktualne, w świetle obecnych poglądów na kierunki tego rozwoju (mimo iż

prowadzą one do mniejszego zasięgu terytorialnego terenów wskazanych do zainwestowania).

2. Powyższe ustalenia wymagają niewielkiej, ale mającej istotne znaczenie przy badaniu zgodności ustaleń planu ze studium modyfikacji, zalecanych do wprowadzenia ze względu zarówno na trudne do wyeliminowania skutki niektórych decyzji realizacyjnych czy też potrzebę uwzględnienia m.in. potrzeb rozbudowy terenów oczyszczalni o planowany zakład kompostowania. Modyfikacje te powinny dotyczyć wskazanego w studium pasa terenów otwartych, związanych z doliną rzek Łabuńki i Topornicy (terenów zieleni urządzonej, zieleni otwartej – łąk, nieużytków i terenów rekreacji publicznej oraz terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej) i dotyczących terenów położonych, a w tym terenów położonych:

- u zbiegu ulic Szczeperskiej i Dzieci Zamojszczyzny (z ulokowanym tu istniejącym supermarkietem "Hipernova" oraz możliwością wprowadzenia dodatkowego programu usług,
- u zbiegu ulic Włościańskiej i Królowej Jadwigi (gdzie postuluje się wprowadzenie usług turystyki z otoczeniem zieleni,
- u zbiegu ulic Kruczej i Leśnej (gdzie postuluje się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej),
- u zbiegu ulic Dzieci Zamojszczyzny i Alei 1-go Maja (gdzie postuluje się m.in. wprowadzenie kompostowni, programu usług przy skrzyżowaniu oraz niezbędne jest uwzględnienie istniejącego północnego głównego punktu zasilania).

4. Zagadnienia podziału na jednostki strukturalne

1. W studium w rozdziale 4.3.2. wskazany został przyjęty w nim bardzo skomplikowany podział całego obszaru miasta na siedem stref (prestiżu miejskiego, śródmiejskiej, wielofunkcyjnego zainwestowania miejskiego, działalności ekonomicznej, ekologiczno-krajobrazową, obsługi technicznej i podmiejską), w obrębie których dla 43 wyodrębnionych obszarów określone zostały zasady ich rozwoju przestrzennego. Obszary te oznaczone zostały zarówno symbolami Ia- Ib, IIa-lic, itd. aż do VII b jak i dodatkowo symbolami Ib-1, Ib-2 – co utworzyło mało przejrzysty ich układ. Jednocześnie dla tego samego obszaru przyjęty został w rozdziale 5.3. podział na trzy strefy kulturowe (renesansowego założenia lokacyjnego Zamościa, zachodniej i wschodniej części miasta), przy czym odpowiednie jednostki oznaczone zostały podobnie: Ia, Ib... itd. Jest ich co prawda tylko 18, ale w zestawieniu z w/w 43 jednostkami urbanistycznymi, o nie zawsze pokrywających się granicach – całość tworzy trudne do odczytania zapisy, wymagające uczytelnienia.

2. Istnieje możliwość wykorzystania drugiego z omawianych podziałów jako podstawowego dla obu wprowadzenia ustaleń w sferach kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ochrony środowiska kulturowego (bez naruszenia w/w ustaleń pod względem merytorycznym) i przyjęcia tego podziału z dodaniem nazw odpowiednich jednostek. Omawiane ustalenia można zawrzeć zatem dla następujących jednostek:

- Ia – Zespół staromiejski,
- Ib – Zewnętrzne fortyfikacje,
- Ic – II obwód strategiczny,
- Id – Zalew Zamczysko,
- Ie – Janowice,
- Ih – Dolina Łabuńki,
- IIa – Wsch. Karolówka,
- IIb – Mała Dzielnica Przemysłowa,
- IIc – Zach. Karolówka,
- IIId – Kolonia Mokre,
- IIIa – Nowe Miasto,
- IIIb – Zach. Przedmieście Lubelskie,
- IIIc – Dzielnica Przemysłowa,
- IIId – Wsch. Przedmieście Lubelskie,
- IIIe – Dzielnica Wschodnia,
- IIIf – Majdan,
- IIIg – Czarna Woda,
- IIIh – Skokówka.

5. Uwagi dodatkowe

Przy związanej z wprowadzeniem niezbędnych zmian do studium, wskazanych w pkt 2 i 3 oraz ew. 4 niezbędna jest

bardzo staranna redakcja całości dokumentu, m.in. związana z wyeliminowaniem oczywistych powtórzeń, błędów w tytułach oraz treści informacyjnych (np. zestawienia zabytków czy spisu aktów prawnych). Eliminacji wymagają także obszerne zapisy studium dotyczące obowiązujących zmian w planach a zwłaszcza zalecenia dla 24 obszarów planistycznych w sytuacji, gdy sporządza się obecnie plan miejscowy dla całego obszaru miasta.

Opinię opracował arch. Janusz Korzeń – JBPIP (nr czł. ZOIU-160) Jelenia Góra, 28.05.2004

Powyższe opracowanie zaopiniowano pozytywnie na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Zamościu w dniu 15.06.2004.

Załącznikami do opinii są:

Rys. nr 1. Analiza aktualności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamościa z 1999 r. w odniesieniu do podstawowego układu ulic głównych i zbiorczych, skala 1:10.000,

Rys. nr 2. Analiza możliwości rozwoju przestrzennego miasta w świetle ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamościa z 1999 r. i planu miejscowego z 2004 r., skala 1:10.000.

6. UCHWAŁA NR XXIII/238/04 RADY MIEJSKIEJ W ZAMOŚCIU z dnia 28 czerwca 2004 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamościa.

Na podstawie art. 9 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) w związku z art. 7 ust. 1 pkt.1 i art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zmianami)

Rada Miejska w Zamościu uchwała co następuje:

§ 1.

Przystąpić do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość, przyjętego uchwałą Nr XV/232/99 z dnia 20 grudnia 1999 r.

§ 2.

Zmianę studium należy sporządzić zgodnie z art. 9, 10, 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.

Zakres zmian obejmuje:

1. zmianę podstawowego układu ulic zbiorczych i głównych,
2. lokalizację nowych obiektów usługowo-handlowych, terenów mieszkaniowych i przemysłowych,
3. ujednoczenia podziału miasta na jednostki i obszary strukturalne.

§ 4.

W zmianie studium należy uwzględnić uwarunkowania, cele i kierunki określone w zapisach planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubelskiego.

§ 5.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Załącznik Nr 2
DO UCHWAŁY NR XV/262/2019
RADY MIASTA ZAMOŚĆ
Z DNIA 25 LISTOPADA 2019 r.**

**OZNACZENIA IV ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ZAMOŚĆ PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR XV/262/2019
RADY MIASTA ZAMOŚĆ Z DNIA 25 LISTOPADA 2019 r.**

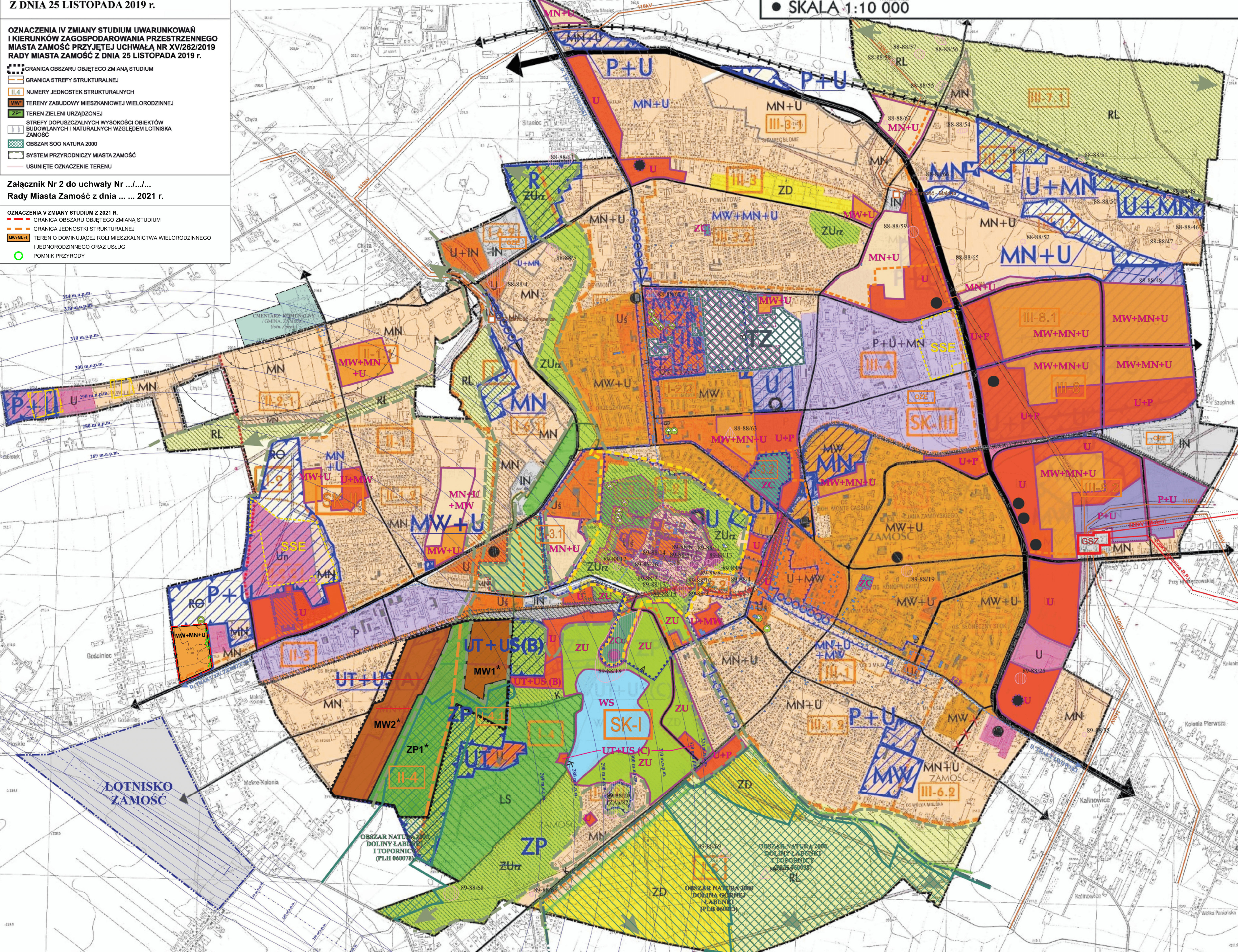
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- GRANICA STREFY STRUKTURALNEJ
- NUMERY JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH
- MW+U TERENY ZABUDOWY MIESZKALNOJEWIELORODZINNEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- STREFY DOPUSZCZALNYCH WYSOKOŚCI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I NATURALNYCH WZGLĘDEM LOTNISKA ZAMOŚĆ
- OBSZAR 800 NATURA 2000
- SYSTEM PRZYRODNICZY MIASTA ZAMOŚĆ
- USUNIĘTE OZNACZENIE TERENU

**Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../...
Radcy Miasta Zamość z dnia ... 2021 r.**

- OZNACZENIA V ZMIANY STUDIUM Z 2021 R.**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
 - GRANICA JEDNOSTEK STRUKTURALNEJ
 - MN+U TERENY O DOMINUJĄCEJ ROLI MIESZKALNICTWA WIELORODZINNEGO I JEDNORODZINNEGO ORAZ USŁUG
 - POMNIK PRZYRODY

- II ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZAMOŚĆ
- RYS. NR 4 - SYNTeza USTALEŃ STUDIUM
- SKALA 1:10 000

Załącznik nr 2 do uchwały
Nr do UCHWAŁY NR XVI/144/08
z dnia 28.01.2008 r. Rady Miejskiej
w Zamościu z dnia 28 stycznia 2008 r.
w sprawie II zmiany Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość



OZNACZENIA:

● STRUKTURA PRZESTRZENNA

- | | |
|------------------|--|
| --- | GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA |
| --- | GRANICE I SYMBOLE STREF STRUKTURALNYCH |
| --- | GRANICE I NUMERY JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH |
| --- | TERENY PLANOWANEJ ZAINWESTOWANIA O FUNKCJACH w II ZMIANIE STUDIUM |
| MN | TERENY O DOMINUJĄCEJ ROLI MIESZKALNICTWA NISKIENSIWNEGO |
| MW | TERENY O DOMINUJĄCEJ ROLI MIESZKALNICTWA ŚREDNIO I WYSOKIENSIWNEGO |
| U _s | TERENY O DOMINUJĄCEJ ROLI USŁUG SKONCENTROWANYCH O ŚRODMIEJSKIM CHARAKTERZE |
| U | TERENY O DOMINUJĄCEJ ROLI USŁUG NIESKONCENTROWANYCH O OGÓLNO-MIEJSKIM I POKRAJOKALNYM ZNACZENIU (W TYM: U _s - USŁUG SPORTU I REKREACJI, U _t - USŁUG OBSŁUGI TURYSTYKI) |
| U _n | TERENY O DOMINUJĄCEJ ROLI USŁUG NAUKI |
| ○ | LOKALIZACJA ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m ² |
| IS | TERENY USŁUG SPECJALNYCH WRAZ Z GRANICĄ KOMPLEXU WOJSKOWEGO - TERENY ZAMKNIĘTE |
| P | TERENY O DOMINUJĄCEJ ROLI PRZEMYSŁU |
| IN | TERENY O DOMINUJĄCEJ ROLI URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY I OBSŁUGI TECHNICZNEJ MIASTA |
| ZU _{rz} | TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ - ZIELEŃ PARKOWA |
| ZD | OGRÓDKI DZIAŁKOWE |
| RO | TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ Z PRZEWAGA GRUNTÓW ORNYCH |
| RL | TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ Z PRZEWAGA ŁĄK |
| LS | TERENY LASÓW I PARKÓW |
| W | TERENY WÓD OTWARTYCH |
| --- | TERENY ZALECANE DO CAŁKOWITEGO WYŁĄCZENIA Z ZABUDOWY ZE WZGLĘDÓW KRAJOBRAZOWYCH, FIZJOGRAFICZNYCH, SIĘCI ENERGETYCZNE WRAZ ZE STĘPAMI OCHRONNYMI |
| --- | TERENY W OKRĘGIE KTÓRYCH MOŻLIWOŚCI WPROWADZENIA ZABUDOWY SĄ OGRANICZONE ZE WZGLĘDÓW KRAJOBRAZOWYCH |
| A | GRANICE STREFY "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ |
| B | GRANICE STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ |
| K | GRANICE STREFY "K" OCHRONY KRAJOBRAZU NATURALNEGO |
| oo | OSIE WIDOKOWE |
| --- | POSTULOWANA GRANICA PARKU KULTUROWEGO |
| --- | OBSZAR NATURA 3000 - SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "DOLINA DOLNEJ LABUNKI" PLB060013 |
-
- TRANSPORT
- | | |
|-----|---|
| --- | ULICE KLASY "GP" |
| --- | ULICE KLASY "G" |
| --- | ULICE KLASY "Z" Z WPROWADZONYMI KOREKTAMI W II ZAMIANIE |
| --- | LINIE KOLEJOWE NORMALNOTOROWE |
| --- | LINIA KOLEJOWA LHS |
| --- | LINIA KOLEJOWA DO LIKWIDACJI |

PRACOWNIA PROJEKTOWA - DOROTA SACHAJKO
ZESPÓŁ AUTORSKI STUDIUM:
Główny projektant: mgr inż. Małgorzata Wanda Bogusławska (Nz upr. nr 351/88),
Pobytka scenariusz przestrzennego: arch. Małgorzata Wanda Bogusławska, arch. Anna Bogusławska, arch. Dorota Sachajko, arch. Mirosława Urbańska,
Ochrona i zagospodarowanie środowiska przyrodniczego: mgr inż. Agnieszka Nowicka, mgr inż. Agnieszka Kozłowska,
Ochrona i zagospodarowanie środowiska przyrodniczego: mgr inż. Agnieszka Nowicka - Kąkol,
Zapora przeciwniepodtopienia: mgr inż. Agnieszka Nowicka - Kąkol,
Zapora przeciwniepodtopienia: mgr inż. Agnieszka Nowicka - Kąkol,
Systemy transportu: mgr inż. Jan Bogusłowski, mgr inż. Andrzej Goceliński,
Fotografia i planowanie przestrzenne: mgr inż. Elżbieta Lot, mgr inż. Małgorzata Gładka, mgr inż. Jan Sachajko.

JELEŃCIEGORSKIE BIURO PLANOWANIA I PROJEKTOWANIA SP. Z O.O.
ZESPÓŁ AUTORSKI II ZMIANY STUDIUM:
JEDNOSTKA AUTORSKA: Jelenieckiego Biura Planowania i Projektowania sp. z o.o. ul. Adama Mickiewicza 26, 58 500 Jelenia Góra (Nz upr. nr 305/88, Nrzał. ZOUJ - 160),
ZESPÓŁ AUTORSKI: Główny projektant mgr inż. Janusz Kozłowski (Nz upr. nr 305/88, Nrzał. ZOUJ - 160), mgr inż. arch. Janusz Gęsiowski, mgr inż. arch. Krzysztof Kozłowski, Systemy transportu: mgr inż. Włodzisław Lewowski, Oprogramowanie techniczne: mgr inż. Janusz Kozłowski.

**Załącznik Nr 2
DO UCHWAŁY NR XXXVI/463/2017
RADY MIASTA ZAMOŚĆ
Z DNIA 28 GRUDNIA 2017 r.**

**OZNACZENIA:
(USTALENIA III ZMIANY STUDIUM Z 2017 R.)**

- STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA:**
- SK-1 GRANICE I SYMBOLE STREFY STRUKTURALNEJ
 - I-3.1 GRANICE I NUMERY JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH
 - WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH (ZALEW MIEJSKI)
 - ZU TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ, SŁUŻĄCYCH ZASPOKAJANIU WYPYCZYKOWYCH I REKREACYJNYCH POTRZEB SPOŁECZEŃSTWA
 - ZCU TERENY MUZEUM MARTYROLOGII - ROTUNDA
 - ZC TERENY CMENTARZY (STAN ISTNIEJĄCY)
 - MN+U TERENY O DOMINUJĄCEJ ROLI MIESZKALNICTWA JEDNORODZINNEGO ORAZ USŁUG
 - MN+U+MW TERENY O DOMINUJĄCEJ ROLI MIESZKALNICTWA JEDNORODZINNEGO ORAZ USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA WIELORODZINNEGO
 - MW+MN+U TERENY O DOMINUJĄCEJ ROLI MIESZKALNICTWA WIELORODZINNEGO I JEDNORODZINNEGO ORAZ USŁUG
 - MW+U TERENY O DOMINUJĄCEJ ROLI MIESZKALNICTWA WIELORODZINNEGO ORAZ USŁUG
 - U+MW TERENY O DOMINUJĄCEJ ROLI USŁUG ORAZ MIESZKALNICTWA WIELORODZINNEGO
 - U TERENY O DOMINUJĄCEJ ROLI USŁUG
 - UT+US TERENY USŁUG O OGÓLNO-MIEJSKIM I POKRAJOKALNYM ZNACZENIU: UT - USŁUG OBSŁUGI TURYSTYKI, US - USŁUG SPORTU I REKREACJI
 - U+P TERENY O DOMINUJĄCEJ ROLI USŁUG ORAZ PRZEMYSŁU
 - P+U TERENY O DOMINUJĄCEJ ROLI PRZEMYSŁU ORAZ USŁUG
 - LOKALIZACJA ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m²
 - SSE OBSZAR SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ (PÓDSTREFA ZAMOŚĆ)
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACYJNA:**
- STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA
 - STREFY DOPUSZCZALNYCH WYSOKOŚCI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I NATURALNYCH WZGLĘDEM LOTNISKA ZAMOŚĆ
 - ULICE KLASY "Z" (ZBIORCZE)
 - GSZ GŁÓWNA STACJA ZASILANIA (ELEKTROENERGETYCZNEGO)
 - 220kV NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA (220kV) WRAZ Z PASEM TECHNICZNYM O SZER. 50 METRÓW (po 25 metrów od osi linii)
 - GPZ GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA (ELEKTROENERGETYCZNEGO)
 - 110kV NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA (220kV) WRAZ Z PASEM TECHNICZNYM O SZER. 36 METRÓW (po 18 metrów od osi linii)
 - OZE URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGIJ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW, NIE WYMAGAJĄCE WYZNACZANIA STREF OCHRONNYCH (ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE)
- OBRONNOŚĆ I BEZPIECZEŃSTWO PUBLICZNE:**
- OBSZAR TERENÓW ZAMKNIĘTYCH RESORTU OBRONY NARODOWEJ
 - OBSZAR TERENÓW ZAMKNIĘTYCH (KOLEJOWYCH)
- ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:**
- GŁÓWNE KIERUNKI POWIĄZAŃ PRZYRODNICZYCH
 - SYSTEM PRZYRODNICZY MIASTA ZAMOŚĆ
 - OBSZAR NATURA 2000: SPECJALNE OBSZARY OCHRONY SIEDLISK (PLH)/OBSZARY SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW (PLB)
 - OGRÓD ZOOLOGICZNY
 - POMNIK PRZYRODY
 - UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE SUROWCÓW MINERALNYCH
- ŚRODOWISKO KULTUROWE:**
- OBSZAR POMNIKA HISTORII "ZAMOŚĆ - HISTORYCZNY ZESPÓŁ MIASTA W ZASIĘGU OBWAROWAŃ XIX WIEKU"
 - OBIEKT ZABYTKOWY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO (UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW)
 - OBIEKT ZABYTKOWY UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - GRANICA STREFY "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - GRANICA STREFY "K" OCHRONY KRAJOBRAZU NATURALNEGO

UWAGA: Niniejszy rysunek wykonany został na podstawie rys. nr 1 i 2 Studium przy wzięciu pod uwagę zapisów technicznych i symboli oraz załączonych do niego rysunków technicznych JBP/PIX/2004

INSTYTUT GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I MIESZKALNICTWA - IGPM -
ul. Targowa 45, 03-728 Warszawa 45, Targowa Street, 03-728 Warsaw, Poland
telefon: (22) 619 13 50, fax: (22) 619 24 84 - phone: (48 22) 619 13 50, fax: (48 22) 619 24 84
http://www.igpm.pl

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVIII/ /2021

Rady Miasta Zamość

z dnia 29 listopada 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zamość o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość"

W związku z brakiem uwag do projektu zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość", Rada Miasta Zamość nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVIII/ /2021

Rady Miasta Zamość

z dnia 29 listopada 2021 r.

Załącznik4.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Nr XXXVIII/ /2021 Rady Miasta Zamość z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość"

Celem zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość", zwanej dalej "Studium", jest konieczność aktualizacji struktury funkcjonalno-przestrzennej w obrębie jednostki strukturalnej II-2 (Zachodnia Karolówka) w obszarze II-2.2 obejmującym rejon ulicy Szczebrzeskiej. Zakres zmian wynika z wprowadzenia w przedmiotowym obszarze funkcji mieszkaniowej (wielorodzinnej i jednorodzinnej) oraz usług. Zmiany podyktowane są rosnącym w mieście zapotrzebowaniem na zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącymi usługami. Ponadto, aktualizacji uległa część dotycząca zlokalizowanych w obszarze objętym zmianą Studium uwarunkowań i kierunków z zakresu form ochrony przyrody (pomników przyrody). Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm. - dalej ustawa PZP), w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Podstawę opracowania niniejszego Studium stanowiła uchwała Nr XXIV/381/2020 Rady Miasta Zamość z dnia 28 września 2020 r.

Zgodnie z art. 11 ustawy PZP, Prezydent Miasta Zamość kolejno:

1. Ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących Studium i prognozy;
2. Zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu Studium;
3. Wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
4. Rozpatrzył wnioski złożone do projektu Studium;
5. Sporządził projekt Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego. Zakres projektowanych zmian nie wymagał sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w Art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy PZP;
6. Uzyskał opinię o projekcie Studium od Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej;
7. Wystąpił o wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu Studium;
8. Wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
9. Ogłosił w dniu 7 września 2021 r. o wyłożeniu projektu Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i dalej wyłożył projekt Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w okresie od 15 września 2021 r. do 7 października 2021 r., organizując przy tym w dniu 1 października 2021 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie Studium rozwiązaniami;
10. Wyzaczył termin do dnia 29 października 2021 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu Studium oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Do projektu Studium i prognozy nie wpłynęły żadne uwagi.
11. Zakończył prace związane ze sporządzeniem niniejszego Studium oraz skompletował dokumentację planistyczną.

Zgodnie z art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.) zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie Studium rozwiązaniami.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy PZP, studium uchwała rada gminy, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag. Tekst i rysunek studium, rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały o uchwaleniu studium.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta niniejszej uchwały jest uzasadnione.