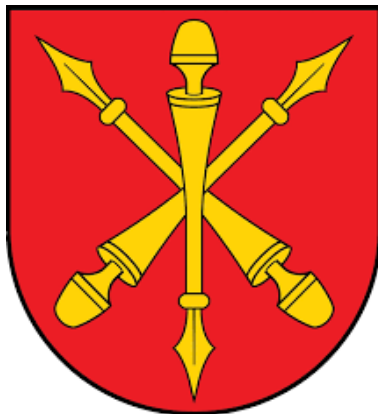




UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY STARY ZAMOŚĆ

Stary Zamość, 2026

Nazwa opracowania:

Plan Ogólny Gminy Stary Zamość

Zleceniodawca:

Wójt Gminy Stary Zamość

Wykonawca:

Xgeneris Sp. z o.o.

ul. Jagiellońska 48/39

38-700 Ustrzyki Dolne

Zespół autorski:

Spis treści:

CZĘŚĆ I. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	9
1. Wprowadzenie	9
2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego	10
3. Uwarunkowania obszaru gminy Stary Zamość.....	14
3.1. Formy ochrony przyrody	14
3.1.1. Skierbieszowski Park Krajobrazowy	14
3.1.2. Usytuowanie gminy w kontekście innych form ochrony przyrody	17
3.1.3. Projektowane formy ochrony	20
3.1.4. Korytarze i sieci ekologiczne	21
3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	22
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	24
3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	24
3.5. Strefy ochronne ujęć wody.....	25
3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	26
3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	26
3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	26
3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	28
3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	28
3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	35
3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	35
3.13. Obszary ograniczonego użytkowania	37
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	38
3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	39
3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	39
3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	40
3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej....	41
3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	41
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	43

4.1.	Infrastruktura społeczna.....	43
4.1.1.	Administracja publiczna	43
4.1.2.	Oświata i wychowanie.....	43
4.1.3.	Kultura	43
4.1.4.	Bezpieczeństwo publiczne.....	43
4.1.5.	Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	44
4.1.6.	Planowane inwestycje społeczne	44
4.2.	Infrastruktura transportowa.....	44
4.2.1.	Inne systemy transportowe	45
4.2.2.	Planowane inwestycje transportowe.....	46
4.3.	Infrastruktura techniczna	47
4.3.1.	System zaopatrzenia w wodę oraz gospodarka ściekowa	47
4.3.2.	Gospodarka odpadami	48
4.3.3.	Infrastruktura gazowa	48
4.3.4.	System ciepłowniczy	49
4.3.5.	Sieć elektroenergetyczna	49
4.3.6.	Sieć szerokopasmowego Internetu	50
4.3.7.	Planowane inwestycje infrastrukturalne	50
4.4.	Ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym	51
5.	Rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie Krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .	54
6.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	54
6.1.	Warunki niezbędne do utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska	54
6.2.	Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy	55
7.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	58
CZĘŚĆ II.	USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY STARY ZAMOŚĆ	60
1.	Wprowadzenie	60
2.	Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych w granicach określonych w planie ogólnym	60
3.	Przyczyny (nie)wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym.....	71
4.	Przyczyny (nie)wyznaczenia standardów dostępności infrastruktury społecznej.....	71
5.	Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym.....	72

5.1. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym obszary, na których określono wg obowiązujących MPZP przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej	72
5.2. Obszar uzupełnienia zabudowy	72
6. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy.....	75
7. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	77
8. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy	79

Spis rysunków:

Rysunek 1. Kierunki rozwoju OZE dla gminy Stary Zamość zawarte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego.....	11
Rysunek 2. Skierbieszowski Park Krajobrazowy na terenie gminy Stary Zamość	15
Rysunek 3. Usytuowanie gminy Stary Zamość w kontekście lokalizacji Roztoczańskiego Parku Narodowego oraz jego otuliny	17
Rysunek 4. Usytuowanie gminy Stary Zamość w kontekście lokalizacji SOO i OSO	18
Rysunek 5. Usytuowanie gminy Stary Zamość w kontekście rezerwatów przyrody, Obszarów Chronionego Krajobrazu oraz pomników przyrody.....	19
Rysunek 6. Usytuowanie projektowanego rezerwatu przyrody na terenie gminy Stary Zamość.....	20
Rysunek 7. Przebieg korytarzy ekologicznych na terenie gminy Stary Zamość – zielony według I etapu (2005), niebieski według II etapu (2012), różowy – granica gminy.....	22
Rysunek 8. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na terenie gminy Stary Zamość.....	23
Rysunek 9. Usytuowanie ujęć wód podziemnych na terenie gminy Stary Zamość.....	25
Rysunek 10. Lokalizacja gminy Stary Zamość w kontekście usytuowania GZWP.....	27
Rysunek 11. Usytuowanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomości województwa lubelskiego zlokalizowanych na terenie gminy Stary Zamość.....	31
Rysunek 12. Usytuowanie zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomości oraz ewidencji zabytków nieruchomości, a także ewidencji zabytków archeologicznych na terenie gminy Stary Zamość	35
Rysunek 13. Strefa ochronna dla kompleksu wojskowego resortu obrony narodowej na obszarze gminy Stary Zamość	36
Rysunek 14. Lotnicze Urządzenie Naziemne oraz jego powierzchnia ograniczająca zabudowę na terenie gminy Stary Zamość. Maksymalna wysokość zabudowy podana została w metrach	38
Rysunek 15. Grunty objęte gleboznawczą klasyfikacją gruntów w gminie Stary Zamość.....	41
Rysunek 16. System komunikacyjny gminy Stary Zamość	45
Rysunek 17. Przebieg infrastruktury gazowej średniego i wysokiego ciśnienia na terenie gminy Stary Zamość.....	49
Rysunek 18. Sieć szerokopasmowa Polski Wschodniej na terenie gminy Stary Zamość według PZPWL	50
Rysunek 19. Rozmieszczenie chłonnych terenów niezabudowanych w strefach planistycznych SJ i SZ	77
Rysunek 20. Drogi publiczne uwzględnione przy wyznaczaniu OUZ na terenie gminy Stary Zamość ..	85

Spis tabel:

Tabela 1. Wykaz obiektów usytuowanych na obszarze gminy Stary Zamość, wpisanych do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Lubelskiego (stan na styczeń 2025 r.)	29
Tabela 2. Wykaz obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Stary Zamość.....	30
Tabela 3. Stanowiska archeologiczne na terenie gminy Stary Zamość	32
Tabela 4. Prognozowana liczba ludności w gminie Stary Zamość obejmująca najbliższe 20 lat (2026 r.- 2045 r.)	58
Tabela 5. Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych położonych w granicach obowiązujących planów miejscowych.....	72
Tabela 6. Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyznaczonych w planie ogólnym gminy Stary Zamość.....	76

Załączniki:

Załącznik 1. Plan Ogólny Gminy Stary Zamość na tle uwarunkowań gminy.

Załącznik 2. Rysunek Planu Ogólnego Gminy Stary Zamość.

Konieczność sporządzenia planu ogólnego gminy wynika z wymogów określonych w art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538). Projekt Planu Ogólnego Gminy Stary Zamość powstał w wyniku podjęcia Uchwały Nr VI/46/24 Rady Gminy Stary Zamość w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Stary Zamość. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), z dniem wejścia w życie Planu Ogólnego Gminy Stary Zamość traci moc Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stary Zamość przyjęte Uchwałą Rady Gminy Stary Zamość Nr XL/151/2002 z dnia 15 lutego 2002 r. z późniejszymi zmianami.

Zakres planu ogólnego obejmuje obszar w granicach administracyjnych Gminy Stary Zamość. Jego treść została opracowana zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538) oraz w następujących rozporządzeniach:

- Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775, z 2025 r. poz. 1767),
- Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., dotyczącym wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

W ramach planu ogólnego uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Stary Zamość wymienione w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538), które szczegółowo opisane zostały w CZĘŚCI I niniejszego uzasadnienia. Szczegółowe wyjaśnienie zastosowanych w planie ogólnym rozwiązań, o których mowa w art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ww. ustawy zostało opisane w CZĘŚCI II uzasadnienia.

Część graficzna stanowi nierozłączną część uzasadnienia do planu ogólnego gminy Stary Zamość, w skład której wchodzi rysunek planu ogólnego gminy, zgodnie z Art. 13h ust. 3 pkt 1-2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Załącznik 2) oraz prezentacja graficzna uwarunkowań gminy Stary Zamość zgodnie z Art. 13h ust. 3 pkt 3 ww. ustawy (Załącznik 1).

Proces opracowania planu ogólnego gminy przebiegał zgodnie z procedurami określonymi w ww. ustawie i obejmował następujące etapy:

- Podjęcie przez Radę Gminy Stary Zamość Uchwały Nr VI/46/24 Rady Gminy Stary Zamość w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Stary Zamość;
- Obwieszczenie/ogłoszenie Wójta Gminy Stary Zamość o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego Gminy Stary Zamość wraz z określeniem formy, miejsca i terminu składania wniosków (od dnia 28.01.2025 r. do dnia 25.02.2025 r.). W ustawowym terminie wpłynęło 254 wnioski, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 28 wniosków, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Poinformowanie na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego;
- Opracowanie projektu planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

CZĘŚĆ I. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Wprowadzenie

Zgodnie z art. 13h ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538) w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego należy uwzględnić m.in. wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ww. ustawy, tj.:

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego (obowiązujące od 01.07.2026 r.);
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W związku z powyższym, w niniejszym rozdziale określono wymagane ustawowo uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Stary Zamość, które zostały uwzględnione w procesie tworzenia planu ogólnego gminy.

2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL) uchwalony został uchwałą Sejmiku Województwa Lubelskiego Nr XI/162/2015 z 30 października 2015 roku. Opublikowana została ona w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z dnia 29 grudnia 2015 r. pod poz. 5441. Zgodnie z Uchwałą nr XVII/260/2025 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 1 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany PZPWL, przedmiotem zmiany ma być uzupełnienie treści PZPWL dotyczących ujawnienia złóż kopalin w celu zapewnienia możliwości ich wydobywania lub wykorzystania oraz aktualizacja obowiązujących uwarunkowań formalno-prawnych.

W wymiarze ogólnym PZPWL określa zasady ogólne i szczegółowe określające warunki kształtowania zagospodarowania struktur funkcjonalno-przestrzennych województw oraz kierunki działań stanowiące katalog skoordynowanych przedsięwzięć zapewniających lub sprzyjających realizacji celów rozwojowych sfer zagospodarowania i obszarów funkcjonalnych. W wymiarze szczegółowym PZPWL określa natomiast przestrzenne warunki realizacji regionalnej polityki rozwoju, które określają sposób realizacji oraz miejsce lokalizacji lub preferencje dla lokalizacji działania w przestrzeni. Dokument wskazuje również inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Zgodnie z PZPWL, w strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa lubelskiego gmina Stary Zamość w przeważającej części położona jest w strefie roślinnej rolniczej wyżynnej przestrzeni produkcyjnej. W związku z tym przyjmuje się zasadę nadrzędności działań służących utrzymaniu i wzmacnianiu ich funkcji podstawowych oraz preferencje rozwojowe, nakazujące zachowanie naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących.

Północno-wschodnia część gminy objęta została natomiast wyznaczonym obszarem nadrzędnej funkcji przyrodniczej – zarówno w kontekście kluczowych ekosystemów leśnych, kluczowych w skali kraju i regionu, jak i powiązań przyrodniczych. Dla obszarów tych obowiązuje zasada podporządkowania wszelkich działań utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych, zaś w kontekście ekosystemów leśnych obowiązuje zachowanie naturalnych wartości zasobów leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki leśnej i funkcji towarzyszących. Właściwe funkcjonowanie tych struktur decydujących o jakości środowiska życia człowieka wymaga, z jednej strony integracji systemów obszarów chronionych służącej zapewnieniu ciągłości i spójności przestrzeni przyrodniczej, z drugiej zaś harmonizacji rozwoju społeczno-gospodarczego i infrastruktury z przestrzenią przyrodniczą.

Zgodnie z PZPWL, na terenie gminy znajdują się dolinne i leśne ciągi ekologiczne - wymagające utrzymania drożności oraz powiązania przyrodnicze o znaczeniu regionalnym - obszary wymagające kształtowania ciągłości korytarzy ekologicznych, stanowiących elementy pasmowe, dla których obowiązuje zasada przyporządkowania wszelkich działań utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych pomiędzy elementami węzłowymi układu naturalnego. Elementy regionalnej sieci ekologicznej uwzględniono przy wyznaczaniu stref w planie ogólnym gminy.

W ramach kształtowania i utrwalania tożsamości regionalnej oraz turystycznego wykorzystania potencjału kulturowego, gmina Stary Zamość została włączona w obszar kształtowania tożsamości regionalnej pogranicza kulturowego oraz Jana III Sobieskiego.

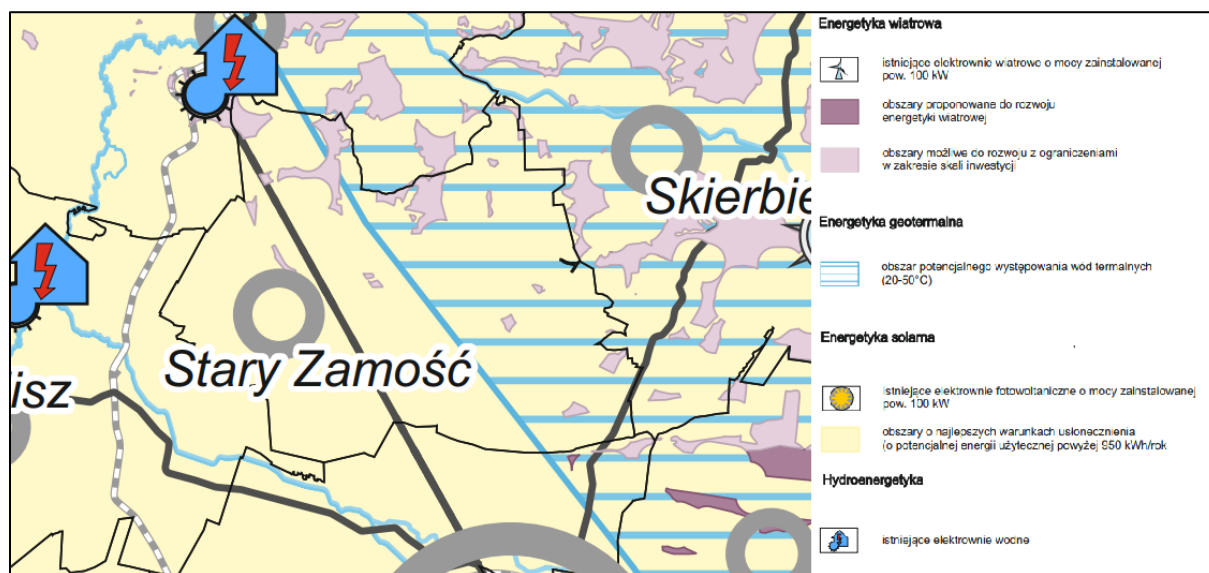
W kontekście kierunków rozwoju infrastruktury transportowej, obszar gminy Stary Zamość został włączony w sieć kompleksową rozwoju infrastruktury transeuropejskiej sieci transportowej TEN-

T. Przez teren gminy przebiegają główne powiązania transportowe oparte o drogę krajową i planowaną drogę ekspresową, dla których przyjmuje się zasadę wzmacniania ich funkcji poprzez rozwój infrastruktury transportowej zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych, minimalizującej zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizje z elementami regionalnej sieci ekologicznej.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej, gmina Stary Zamość została wskazana jako gmina priorytetowa w zakresie budowy i rozbudowy zbiorowych systemów kanalizacyjnych, zaś północno-wschodnia część gminy została włączona do obszaru zlewni chronionych.

W zakresie odnawialnych źródeł energii, wschodnia część gminy Stary Zamość została włączona w obszar potencjalnego występowania wód termalnych (20-50°C), zaś cały obszar gminy został włączony w obszar o najlepszych warunkach usłonecznienia (o potencjalnej energii użytecznej powyżej 950 kWh/rok). Północne i wschodnie fragmenty gminy zostały wyznaczone, jako obszary możliwe do rozwoju energetyki wiatrowej z ograniczeniami w zakresie skali inwestycji.

Rysunek 1. Kierunki rozwoju OZE dla gminy Stary Zamość zawarte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, Lublin 2015

PZPWL, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538), w ramach prowadzenia polityki rozwoju wyznaczył obszary funkcjonalne. Gmina Stary Zamość została zakwalifikowana do jednego obszaru funkcjonalnego o znaczeniu ponadregionalnym:

- **Wiejski obszar funkcjonalny uczestniczący w procesach rozwojowych** – obejmujący tereny gmin znajdujących się w fazie postępującej integracji funkcjonalnej z najważniejszymi ośrodkami miejskimi, a także tereny charakteryzujące się dobrą dostępnością komunikacyjną do usług wyższego rzędu oraz dobrym potencjałem rolniczym wykorzystywanym rynkowo i miejscami pracy w obsłudze rolnictwa.

Cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego według PZPWL:

- stworzenie warunków dla integracji funkcjonalnej z miastami - włączenie obszarów wiejskich otaczających miasta w procesy rozwojowe,
- zwiększenie mobilności zawodowej i przestrzennej,
- stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej,
- dywersyfikacja sektorowa gospodarki rolnej.

Zasada zagospodarowania przestrzennego według PZPWL:

- dostosowywanie zagospodarowania do potrzeb zwiększenia towarowości i wydajności w rolnictwie.¹

Równocześnie gmina Stary Zamość została zakwalifikowana w PZPWL do jednego obszaru funkcjonalnego o znaczeniu regionalnym:

- **Obszar funkcjonalny rozwoju gospodarki żywnościowej (roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej)** – obejmuje gminy charakteryzujące się dużą koncentracją gleb o najwyższej przydatności dla produkcji żywności oraz szczególnie przydatnych dla rozwoju rolnictwa towarowego. Priorytetem rozwojowym tego obszaru jest optymalne wykorzystanie potencjału produkcyjnego gleb oraz aktywizacja gospodarcza poprzez rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego, zaś funkcje rozwojowe to: podstawowe – gospodarcza (ukierunkowana na produkcję rolniczą) oraz towarzyszące – turystyczna.

Wiodące kierunki zagospodarowania według PZPWL:

- produkcja roślinna,
- rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego,
- rozwój agroturystyki jako formy wzbogacenia funkcjonalnego obszarów wiejskich,
- rozwój infrastruktury turystycznej (głównie szlaków turystycznych),
- produkcja zdrowej żywności,
- rozwój infrastruktury technicznej i transportowej.

Zasady i warunki zagospodarowania według PZPWL:

- utrzymanie w użytkowaniu rolniczym gleb o najwyższej przydatności dla produkcji roślinnej,
- utrzymanie trwałych użytków zielonych dla przeciwdziałania skutkom zmian klimatycznych,
- przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na terenach otwartych,
- wzbogacanie przyrodnicze agroekosystemów poprzez fitomelioracje,
- dostosowanie struktury agrarnej do potrzeb wysokotowarowego rolnictwa,
- aktywna ochrona walorów krajobrazu kulturowego i dbałość o jakość przestrzenną zagospodarowania.

Typ obszaru strategicznej interwencji według SRWL:

- nowoczesna wieś – obszary rozwoju gospodarki rolniczej,
- obszary ochrony i kształtowania zasobów wodnych,
- obszary przygraniczne.

¹ Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, Lublin 2015

Typ obszaru funkcjonalnego według KPZK 2030 (uchylona na mocy przyjętej w 2020 r. nowelizacji Ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju):

- obszary funkcjonalne szczególnego zjawiska w skali makroregionalnej – ochrony gleb dla celów produkcji rolnej,
- wiejskie obszary funkcjonalne – uczestniczące w procesach rozwojowych / wymagające wsparcia procesów rozwojowych.²

Na podstawie wykazu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w PZPWL oraz aktualnie obowiązujących dokumentów przyjętych odpowiednio przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra, Sejmik województwa Lubelskiego lub Zarząd Województwa Lubelskiego, w obszarze gminy Stary Zamość wskazuje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- Budowa drogi ekspresowej S17 (granica województwa – Kurów – Lublin – Piaski – Zamość – Hrebenne – granica państwa);
- Budowa obwodnicy Zamościa w ciągu drogi krajowej nr 74 – zadanie inwestycyjne umieszczone w Programie Budowy 100 Obwodnic na lata 2020-2030;
- Rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 843 Chełm – Kraśniczyn – Zamość na odcinku stara Wieś – Zamość, okres realizacji po 2030 r. – zadanie inwestycyjne wynikające z Planu rozwoju sieci dróg wojewódzkich Województwa Lubelskiego na lata 2021 – 2030 z perspektywą do roku 2040;
- Budowa nowej linii kolejowej nr 56 Wólka Orłowska – Zamość Tomaszów Lubelski – Bełżec (o znaczeniu państwowym), położonej w ciągu tzw. Szprychy nr 5 o przebiegu CPK – Warszawa – Lublin – Trawniki – Chełm oraz Trawniki – Krasnystaw – Zamość – Tomaszów Lubelski – Bełżec - - zadanie wynikające z Koncepcji przygotowania i realizacji inwestycji Port Solidarność – Centralny Port Komunikacyjny dla Rzeczypospolitej Polskiej.

Przy określaniu profili rozwojowych stref funkcjonalnych w planie ogólnym gminy Stary Zamość uwzględniono następujące cele i wiodące kierunki zagospodarowania przyjęte w PZPWL:

- stworzenie warunków dla integracji funkcjonalnej z miastami – włączenie obszarów wiejskich otaczających miasta w procesy rozwojowe;
- zwiększenie mobilności zawodowej i przestrzennej;
- stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej;
- dywersyfikacja sektorowa gospodarki rolnej;
- produkcja roślinna;
- rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego;
- rozwój agroturystyki jako formy wzbogacenia funkcjonalnego obszarów wiejskich;
- rozwój infrastruktury turystycznej (głównie szlaków turystycznych);
- produkcja zdrowej żywności;
- rozwój infrastruktury technicznej i transportowej.

² Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, Lublin 2015

3. Uwarunkowania obszaru gminy Stary Zamość

3.1. Formy ochrony przyrody

Według danych z 2023 r., 55,9%, tj. 5 448,42 ha obszaru gminy Stary Zamość stanowi obszar prawnie chroniony, włączony w Skierbieszowski Park Krajobrazowy. Według Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody na terenie gminy nie występują inne formy ochrony przyrody, takie jak obszary chronionego krajobrazu, obszary Sieci Natura 2000, rezerваты przyrody, pomniki przyrody, użytki ekologiczne czy też stanowiska dokumentacyjne.

Pomimo, iż w Centralnym Rejestrze Form Ochrony Przyrody nie figurują pozycje związane z pomnikami przyrody na terenie gminy, władze gminy objęły specjalnym programem ochrony lipę drobnolistną o obwodzie 520 cm i wysokości 20 m w Majdanie Sitanieckim. Lipa ta groziła przewróceniem i została znacznie podcięta. Obecnie pozostał po niej jedynie tzw. „świadek”.

3.1.1. Skierbieszowski Park Krajobrazowy

Zgodnie z danymi Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody, znaczna część północnego, wschodniego i centralnego obszaru gminy Stary Zamość wchodzi w skład Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny. Obszar ten został ustanowiony na mocy Rozporządzenia Nr 16 Woj. Chełmskiego z dnia 29 grudnia 1995 r. w sprawie utworzenia Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego na terenie województwa chełmskiego (Dz. Urz. Woj. Chełmskiego Nr 10, poz. 83 z 1995 r.). Aktualnie obowiązującym dokumentem określającym jego powierzchnię, granice oraz obowiązujące zakazy i nakazy, mające wpływ na sposób zagospodarowania i użytkowania tej części gminy, jest Uchwała Nr XLIV/644/2018 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 8 października 2018 r. w sprawie Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2018 r. poz. 4869).

Skierbieszowski Park Krajobrazowy obejmuje obszar o powierzchni 35 363,51 ha i położony jest w województwie lubelskim w powiecie zamojskim na terenie gmin: Grabowiec, Miączyn, Sitno, Skierbieszów, Stary Zamość oraz w powiecie krasnostawskim na terenie gmin: Izbica, Kraśniczyn, Krasnystaw. Otulina Parku stanowi natomiast 12 625,30 ha. Szczególnym celem ochrony Parku jest zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych, historycznych i turystycznych środowiska, w tym siedlisk muraw kserotermicznych i lasów bukowych mezoregionu Działy Grabowieckie.³

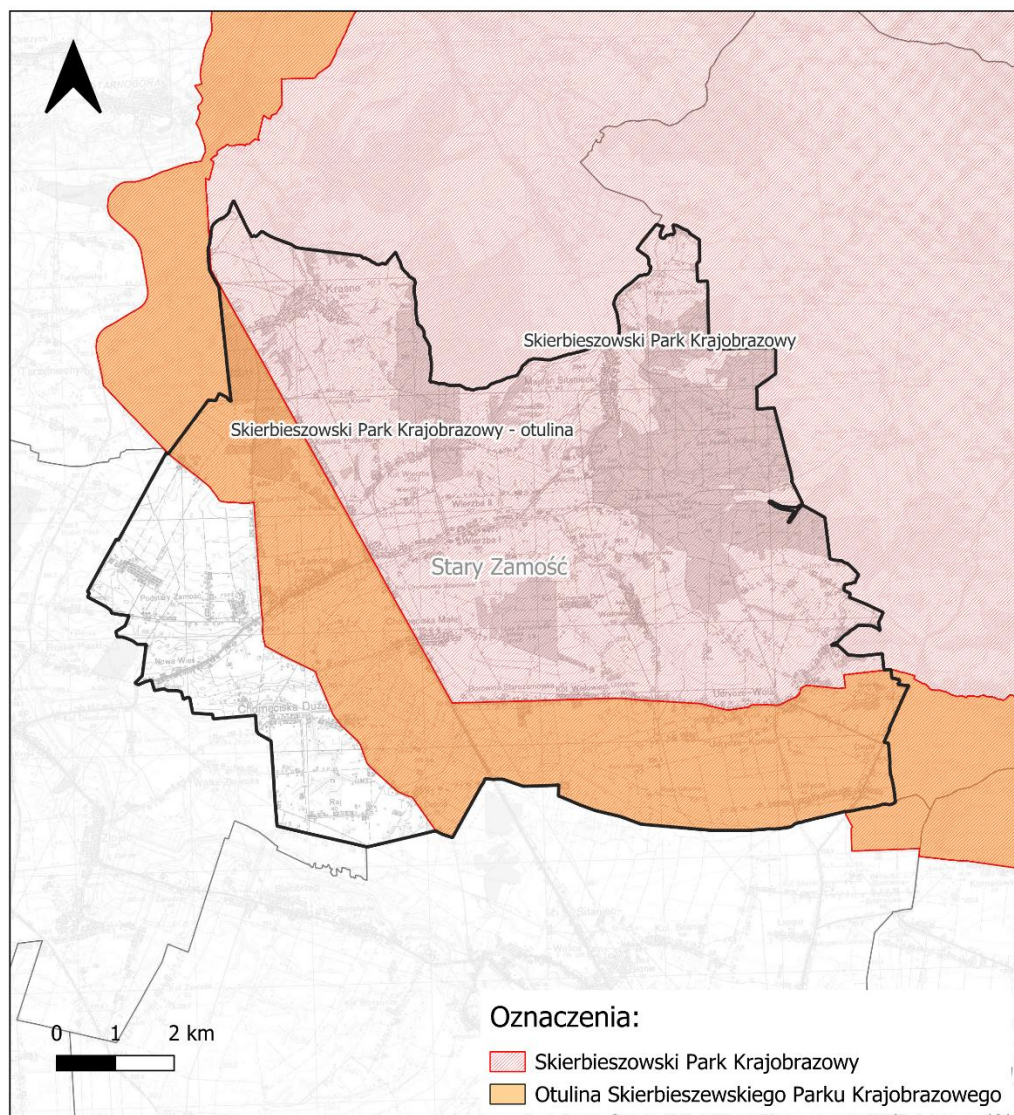
Skierbieszowski Park Krajobrazowy to największy park krajobrazowy województwa lubelskiego. Położony w zachodniej części Działów Grabowieckich – najwyżej wyniesionego fragmentu Wyżyny Lubelskiej – zachwyca malowniczym krajobrazem zdominowanym przez grzędy lessowe, wąwozy i doliny rzeczne. Teren Parku odznacza się kontynentalnym klimatem z mroźnymi zimami i gorącymi latami. Charakterystyczną cechą Skierbieszowskiego Parku jest niezwykle bogata sieć źródeł, w tym m.in. źródła artezyjskie, jak te w Huszczce Dużej.

Flora i fauna Parku są wyjątkowo zróżnicowane – na jego obszarze występuje ponad 1100 gatunków roślin naczyniowych oraz liczne gatunki bezkręgowców, płazów, ptaków i ssaków. Oprócz walorów przyrodniczych, teren ten jest bogaty w dziedzictwo kulturowe i historyczne: zachowały się

³ Uchwała Nr XLIV/644/2018 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 8 października 2018 r. w sprawie Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2018 r. poz. 4869)

tu ślady akcji wysiedleńczej Zamojszczyzny, cmentarze wojenne, zabytkowe pałace, cerkwie i kapliczki. Zwiedzanie ułatwiają liczne szlaki piesze, rowerowe oraz ścieżki dydaktyczne, a z licznych punktów widokowych w okolicach Dębowca czy Kornelówki można podziwiać rozległe panoramy Parku. Skierbieszowski Park Krajobrazowy to przestrzeń łącząca niezwykle piękno przyrody, bogactwo historii oraz możliwości aktywnego wypoczynku.⁴

Rysunek 2. Skierbieszowski Park Krajobrazowy na terenie gminy Stary Zamość



Źródło: Opracowano na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska

Zgodnie z Uchwałą Nr XLIV/644/2018 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 8 października 2018 r. w sprawie Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2018 r. poz. 4869), na wskazanym obszarze zakazuje się:

⁴ <https://parki.lubelskie.pl/parki-krajobrazowe/skierbieszowski-park-krajobrazowy/o-parku> (data dostępu: 25.04.2025 r.)

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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;
- 2) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 3) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 5) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
 - linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodnez wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
- 6) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 7) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych.⁵

W odniesieniu do ww. zakazów obowiązują odstępstwa wyszczególnione w przytoczonej powyżej uchwale. Zakazy te nie dotyczą:

- w odniesieniu do ww. pkt. 1 – zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie został stwierdzony na podstawie przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzona procedura oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę i krajobraz Parku;
- w odniesieniu do ww. pkt. 3 i 4 - zakazy nie dotyczą wykonywania prac związanych z robotami budowlanymi dopuszczonymi do realizacji przez właściwe organy na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane na terenach przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego albo co do których wydano ostateczne decyzje o warunkach zabudowy;
- w odniesieniu do ww. pkt. 5 - zakaz nie dotyczy budowy nowych obiektów budowlanych, które będą uzupełniać lub przylegać do terenów położonych w obrębie jednostek osadniczych w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych w przypadku uwzględnienia ich lokalizacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy.⁶

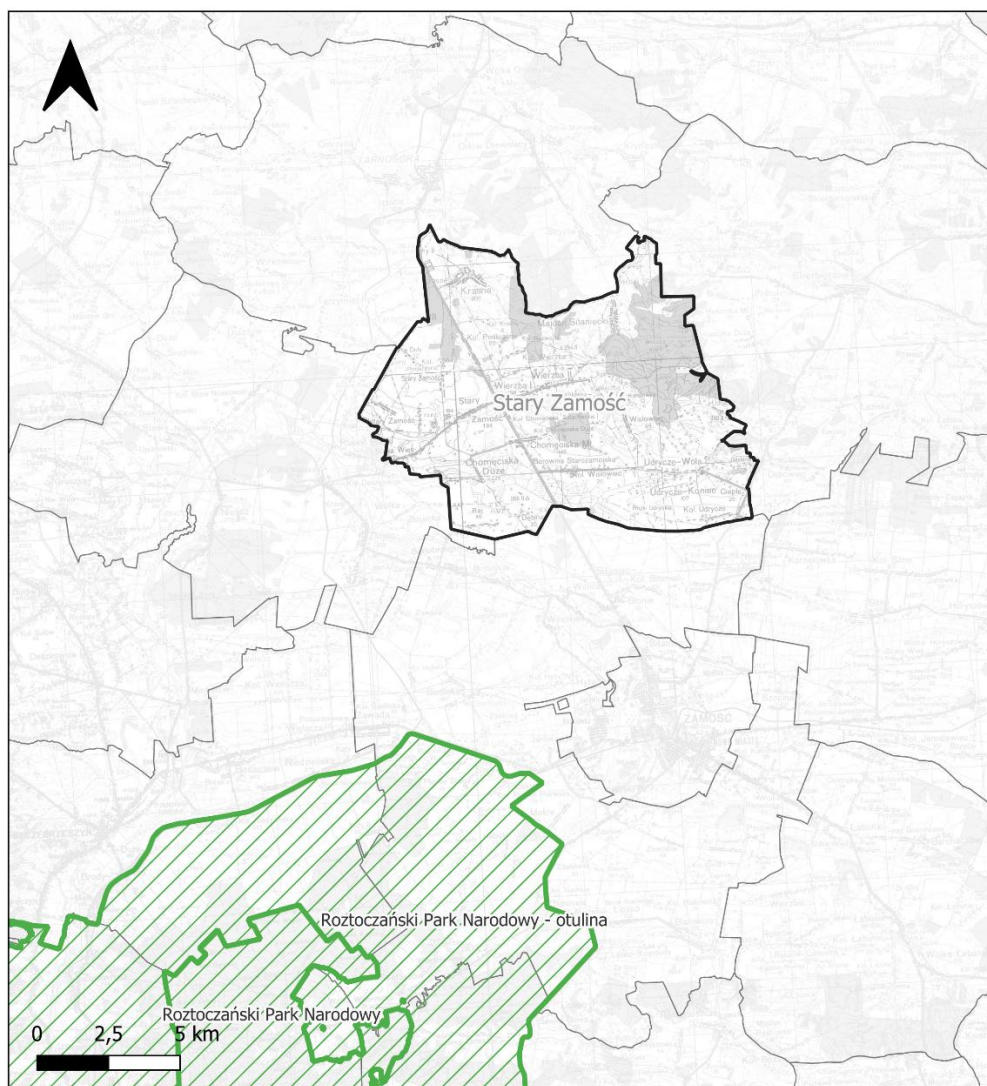
⁵ Uchwała Nr XLIV/644/2018 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 8 października 2018 r. w sprawie Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2018 r. poz. 4869)

⁶ Uchwała Nr XLIV/644/2018 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 8 października 2018 r. w sprawie Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2018 r. poz. 4869)

3.1.2. Usytuowanie gminy w kontekście innych form ochrony przyrody

W granicach gminy Stary Zamość funkcjonuje jedna forma ochrony przyrody — Park Krajobrazowy. Poza granicami gminy, w jej niedalekim sąsiedztwie, zlokalizowanych jest jednak kilka istotnych form ochrony przyrody, które uzupełniają i wzmacniają znaczenie ekologiczne regionu.

Rysunek 3. Usytuowanie gminy Stary Zamość w kontekście lokalizacji Roztoczańskiego Parku Narodowego oraz jego otuliny



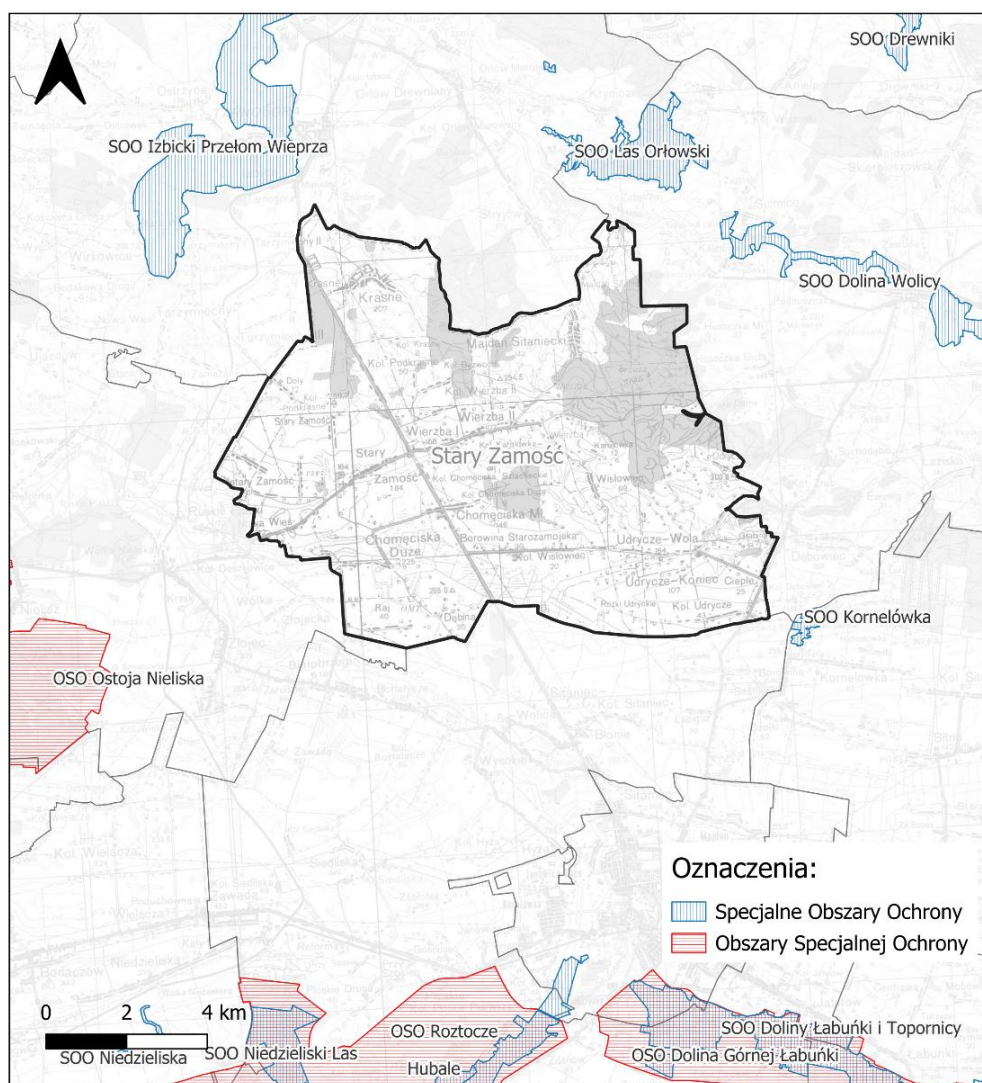
Źródło: Opracowano na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska

Na południowy-zachód od gminy znajduje się Roztoczański Park Narodowy wraz z jego otuliną. Utworzenie Roztoczańskiego Parku Narodowego było przełomowym momentem dla ochrony przyrody na Zamojszczyźnie, inicjując proces tworzenia zorganizowanej sieci obszarów chronionych. Park stał się nie tylko symbolem ochrony naturalnych wartości Roztocza, ale również impulsem do powstawania rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych oraz obszarów Natura 2000 na terenie całego regionu.

Dzięki konsekwentnym działaniom, wokół Parku utworzono spójny system ochrony przyrody, w którego skład wchodzi również gmina Stary Zamość. Zapewnia on zachowanie ciągłości ekosystemów, umożliwiając migrację gatunków i ochronę cennych siedlisk. Połączenie Roztoczańskiego Parku Narodowego z otaczającymi go obszarami objętymi ochroną pozwala nie tylko zabezpieczyć lokalną bioróżnorodność, ale także wzmacnia integralność krajobrazu przyrodniczego Zamojszczyzny.

Kolejnym ważnym elementem sieci ekologicznej w otoczeniu gminy jest sieć obszarów Natura 2000 - zarówno specjalne obszary ochrony siedlisk (SOO), jak i obszary specjalnej ochrony ptaków (OSO), które wzbogacają układ przestrzenny form ochrony przyrody na poziomie regionalnym.

Rysunek 4. Usytuowanie gminy Stary Zamość w kontekście lokalizacji SOO i OSO



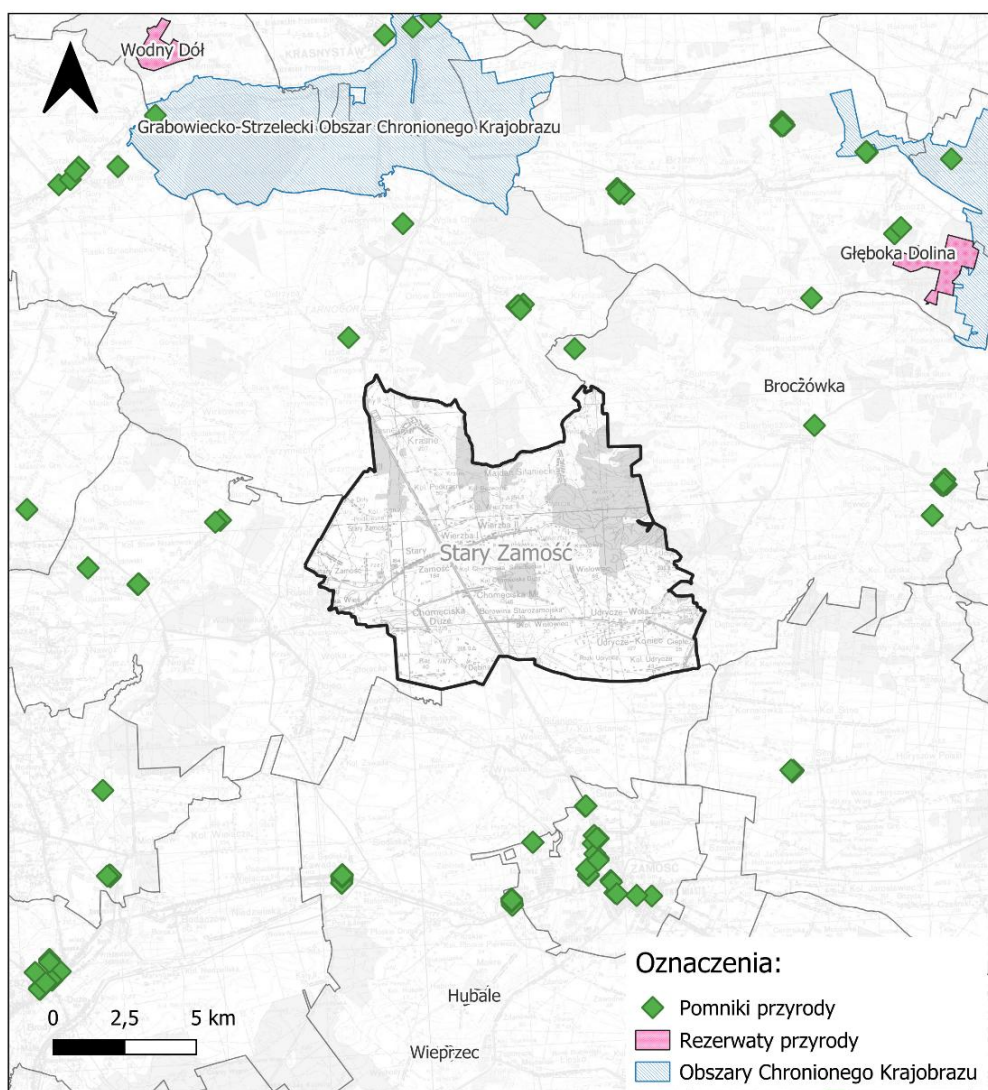
Źródło: Opracowano na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska

Warto również zwrócić uwagę na rozbudowaną sieć punktowych oraz mniejszych pod względem obszarowym form ochrony przyrody. W niedalekiej odległości od gminy Stary Zamość, w kierunku

północnym i północno-wschodnim, zlokalizowane są Obszary Chronionego Krajobrazu oraz rezerваты przyrody: Wodny Dół i Głęboka Dolina. Dodatkowo w bliskich odległościach od granic gminy znajdują się liczne pomniki przyrody.

Bliskość tych wartościowych przyrodniczo terenów sprawia, że gmina Stary Zamość, mimo iż we własnych granicach nie posiada rozbudowanej sieci obszarów chronionych, odgrywa istotną rolę w utrzymaniu integralności i ciągłości systemów ekologicznych regionu. Obszar ten, wraz z przyległymi obszarami ochronnymi, tworzy funkcjonalną oś migracyjną dla gatunków roślin i zwierząt oraz zapewnia stabilność procesów przyrodniczych.

Rysunek 5. Usytuowanie gminy Stary Zamość w kontekście rezerwatów przyrody, Obszarów Chronionego Krajobrazu oraz pomników przyrody

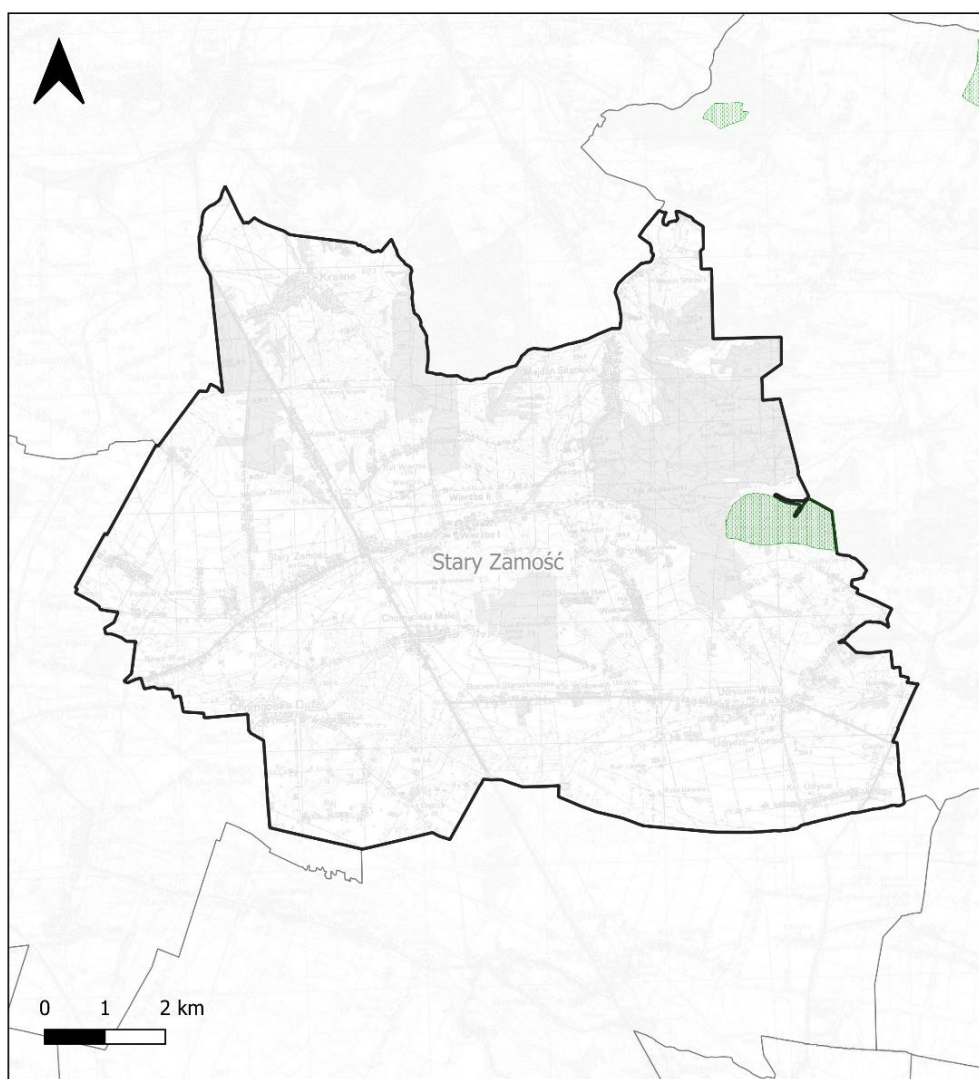


Źródło: Opracowano na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska

3.1.3. Projektowane formy ochrony

W granicach administracyjnych gminy Stary Zamość zlokalizowany jest projektowany rezerwat leśny „Pańska Dolina”. Projektowany rezerwat zlokalizowany jest we wschodniej części gminy w miejscowości Udrycze Wola. Powierzchnia leśna projektowanego rezerwatu wynosi około 54 ha. Obejmuje on obszar intensywnie rozcięty wąwozami. W skład jego starodrzewia wchodzi buk i grab z rzadkimi gatunkami w runie, takimi jak turzyca orzęsiona i paprocie, ale także gajowiec żółty, kopytnik pospolity, marzanka wonna, szczawnik zajęczy, czy żywiec gruczołowaty. Spotkać można tu grab pospolity, lipę drobnolistną, jesioną wyniosłego, klon zwyczajny oraz jawor. Celem projektowanego rezerwatu jest ochrona różnowiekowych, litych drzewostanów bukowych.

Rysunek 6. Usytuowanie projektowanego rezerwatu przyrody na terenie gminy Stary Zamość



Źródło: Opracowano na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego (<http://emqsp.pgi.gov.pl/>)

3.1.4. Korytarze i sieci ekologiczne

Rozwój zabudowy oraz infrastruktury technicznej niesie ze sobą istotne konsekwencje dla środowiska przyrodniczego, przede wszystkim poprzez ograniczenie powierzchni terenów biologicznie czynnych i rozczłonkowanie istniejących siedlisk. W wyniku tych procesów dochodzi do wyraźnego spadku bioróżnorodności, a funkcjonowanie naturalnych ekosystemów zostaje poważnie zakłócone. W obliczu postępującej urbanizacji szczególnego znaczenia nabiera utrzymanie korytarzy ekologicznych – przestrzeni umożliwiających migrację i wymianę genetyczną organizmów pomiędzy rozproszonymi enklawami ich naturalnych siedlisk. Korytarze te najskuteczniej funkcjonują w krajobrazach o zróżnicowanej rzeźbie terenu oraz trwałej, urozmaiconej pokrywie roślinnej obejmującej zadrzewienia, zarośla, naturalne łąki i strefy przywodne.

Chociaż korytarze ekologiczne w Polsce nie są objęte bezpośrednią ochroną prawną, ich znaczenie dla zachowania spójności ekosystemów oraz przeciwdziałania skutkom zmian klimatycznych jest niepodważalne. Ogólnokrajowa mapa korytarzy została opracowana w latach 2005–2011 przez Zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży pod kierownictwem prof. dr hab. Włodzimierza Jędrzejewskiego. W pierwszym etapie, realizowanym na zlecenie Ministerstwa Środowiska, stworzono sieć łączącą obszary Natura 2000, z uwzględnieniem ochrony kluczowych gatunków dużych ssaków. Kolejny etap projektu, finansowany ze środków EEA/EOG, objął opracowanie kompleksowej mapy korytarzy istotnych dla dużych ssaków leśnych oraz zapewniających spójność siedlisk leśnych i wodno-błotnych, odnoszących się do skali krajowej i kontynentalnej. Główna koncepcja zakładała stworzenie wielofunkcyjnej sieci korytarzy przyrodniczych, która mogłaby być wykorzystana w planowaniu przestrzennym i projektach infrastrukturalnych, by ograniczyć degradację środowiska i zapewnić trwałą ochronę zagrożonych gatunków oraz ich siedlisk.

Obszar gminy Stary Zamość podczas pierwszego etapu wyznaczania korytarzy ekologicznych w Polsce w części północnej gminy został włączony do korytarza ekologicznego – Zamojszczyzna. Drugi etap wyznaczania korytarzy ekologicznych rozszerzył tereny gminy włączone do systemu korytarzy ekologicznych głównie o tereny północne i północno-zachodnie gminy. Korytarz ten odgrywa kluczową rolę w zachowaniu ciągłości ekologicznej regionu, umożliwiając migrację gatunków. Stanowi on ważne połączenie między lokalnymi węzłami ekologicznymi a większymi strukturami przyrodniczymi regionu, m.in. z doliną Wieprza. Zachowanie jego funkcjonalności jest niezbędne dla utrzymania równowagi ekologicznej nie tylko w granicach gminy, ale i w skali regionalnej. Zwiększona intensywność działalności antropogenicznej, w tym rozwój infrastruktury technicznej mogą negatywnie wpływać na lokalne ekosystemy, ograniczając możliwość migracji dzikich zwierząt i fragmentując ich siedliska.

W strukturze przyrodniczej gminy należy wyróżnić przede wszystkim rozległe pola uprawne oraz kompleksy leśne zlokalizowane głównie w północno-wschodniej części gminy, które odgrywają istotną rolę jako lokalne węzły ekologiczne. W szczególności dolina cieku Farens oraz dolina cieku bez nazwy, wypływającego spod wsi Wierzba, pełnią funkcję naturalnych lokalnych korytarzy ekologicznych, zapewniając ciągłość przyrodniczą i warunki do przemieszczania się organizmów. W ich sąsiedztwie znajdują się również użytki zielone, zarośla oraz niewielkie enklawy leśne, które dodatkowo zwiększają wartość biocenotyczną tego terenu. Na terenie gminy występują również korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym, do których zaliczyć można korytarze dla fauny leśnej, łączącej leśne ciągi siedliskowe lasów „Pańska Dolina” z ciągiem lasów położonych na Działach Grabowieckich w gminie Skierbieszów oraz połączenie leśnych ciągów siedliskowych Potoku Farens oraz cieku bez nazwy z doliną rzeki Łabuńki.

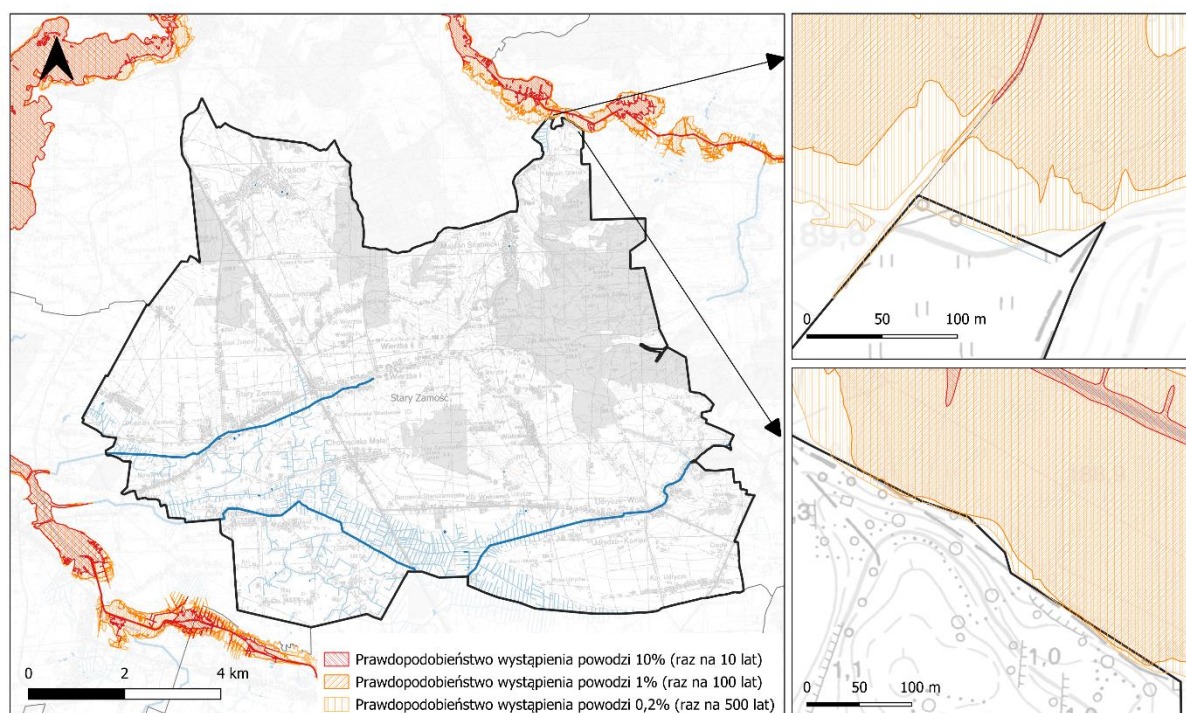
zjawiska będą się nasilać w nadchodzących latach. Silne opady deszczu powodują szybkie gromadzenie się wód opadowych w terenach niżej położonych, co prowadzi do lokalnych podtopień, a w skrajnych przypadkach — do powodzi.

Istotnym czynnikiem wpływającym na skalę ryzyka powodziowego jest sposób zagospodarowania przestrzennego. Niekontrolowana urbanizacja i ograniczona dbałość o efektywne zarządzanie wodami opadowymi przyczyniają się do zmniejszenia zdolności retencyjnych terenu, co zwiększa podatność na skutki gwałtownych opadów. W przeciwieństwie do tego, obszary pokryte lasami i użytkami zielonymi, takimi jak łąki, pełnią istotną funkcję ochronną, zatrzymując część wód opadowych i spowalniając ich odpływ.

Dane udostępniane przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie wskazują, iż na przeważającym terenie gminy Stary Zamość nie występują miejsca o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi. Średnie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi od rzek 1% (raz na 100 lat), występuje tylko w północno-wschodniej części gminy na granicy z gminą Izbica oraz Skierbieszów, podobnie jak obszary problemowe, które jednak nie stanowią obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

W gminie Stary Zamość nie znajdują się również obwałowania cieków powierzchniowych, które pełnią istotną rolę w ochronie przed powodzią.

Rysunek 8. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na terenie gminy Stary Zamość



Źródło: Opracowano na podstawie danych PGW Wody Polskie oraz BDOT10k

Zgodnie z Planem zarządzania ryzykiem powodziowym, przyjętym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 października 2022 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2739), który obowiązuje od dnia 23 marca 2023 r., w granicach gminy Stary Zamość nie wskazano konieczności realizacji żadnych zadań.⁷

Plan przeciwdziałania skutkom suszy został przyjęty na mocy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021 r. Stanowi on dokument o znaczeniu strategicznym. Jego część stanowi katalog działań obejmujący konkretne, mierzalne rozwiązania, które należy wdrożyć, aby ograniczyć skutki suszy, wśród nich znajdują się m.in. działania z zakresu zielonej i błękitnej infrastruktury, w które włączyć można działania związane z retencjonowaniem wody, opóźnieniem jej odpływu, rozwój terenów zielonych, przeciwdziałanie uszczelnianiu powierzchni zlewni, zachowanie naturalnego obiegu wody, spowolnienie spływu wód opadowych, zwiększenie zasilania zasobów wód podziemnych.

3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Grunty zmeliorowane to tereny, na których przeprowadzono melioracje, czyli działania techniczne i hydrotechniczne mające na celu poprawę warunków wodnych i glebowych w celu zwiększenia ich przydatności rolniczej, leśnej lub budowlanej. Zgodnie z ustawą Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478) urządzenia melioracji wodnych szczegółowych to m.in. rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi o średnicy poniżej 0,6 m, czy ziemne stawy rybne, jeśli służą polepszeniu zdolności produkcyjnej gleby.

Na obszarze gminy Stary Zamość systemy melioracyjne zlokalizowane są nierównomiernie. Występują one w południowej i południowo-zachodniej części gminy. Sieć rowów odwadniających ściśle związana jest ciekami Farens oraz ciekami bez nazwy, wypływającym spod miejscowości Wierzba, które stanowią dopływy rzeki Łabuńka.

Urządzenia zaznaczone na powyższej mapie kolorem błękitnym pełnią ważną funkcję w regulowaniu stosunków wodnych na obszarze gminy. Ich obecność wpływa zarówno na zapobieganie zalaniom, jak i na ograniczenie ryzyka przesuszenia gleby. Największe ich skupisko można zauważyć na terenach rolniczych, gdzie sprawne zarządzanie wodą jest jednym z kluczowych czynników zapewniających dobre warunki do uprawy i wysoką wydajność produkcji rolnej.

System rowów melioracyjnych jest także istotny w rejonach położonych w pobliżu zabudowy mieszkaniowej. Odpowiada on za odprowadzanie nadmiaru wody, zmniejszając ryzyko podtopień i podnosząc bezpieczeństwo hydrologiczne terenów zamieszkałych.

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

Osuwiska są jednymi z najbardziej niebezpiecznych i najczęściej występujących zagrożeń geologicznych w Polsce. Powodują szkody w infrastrukturze, rolnictwie, czy lasach - niszczą obszary, na których zachodzą. Każdego roku osuwiska powodują znaczne straty materialne, a co gorsza, stanowią zagrożenie dla życia i bezpieczeństwa mieszkańców.

W oparciu o dane Centralnej Bazy Danych Geologicznych na terenie gminy Stary Zamość nie występują zjawiska osuwiskowe. Gmina, według danych Systemu Osłony Przeciwośuwiskowej (SOPO)

⁷ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 października 2022 r. w sprawie przyjęcia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły (Dz. U. z 2022 r., poz. 2739)

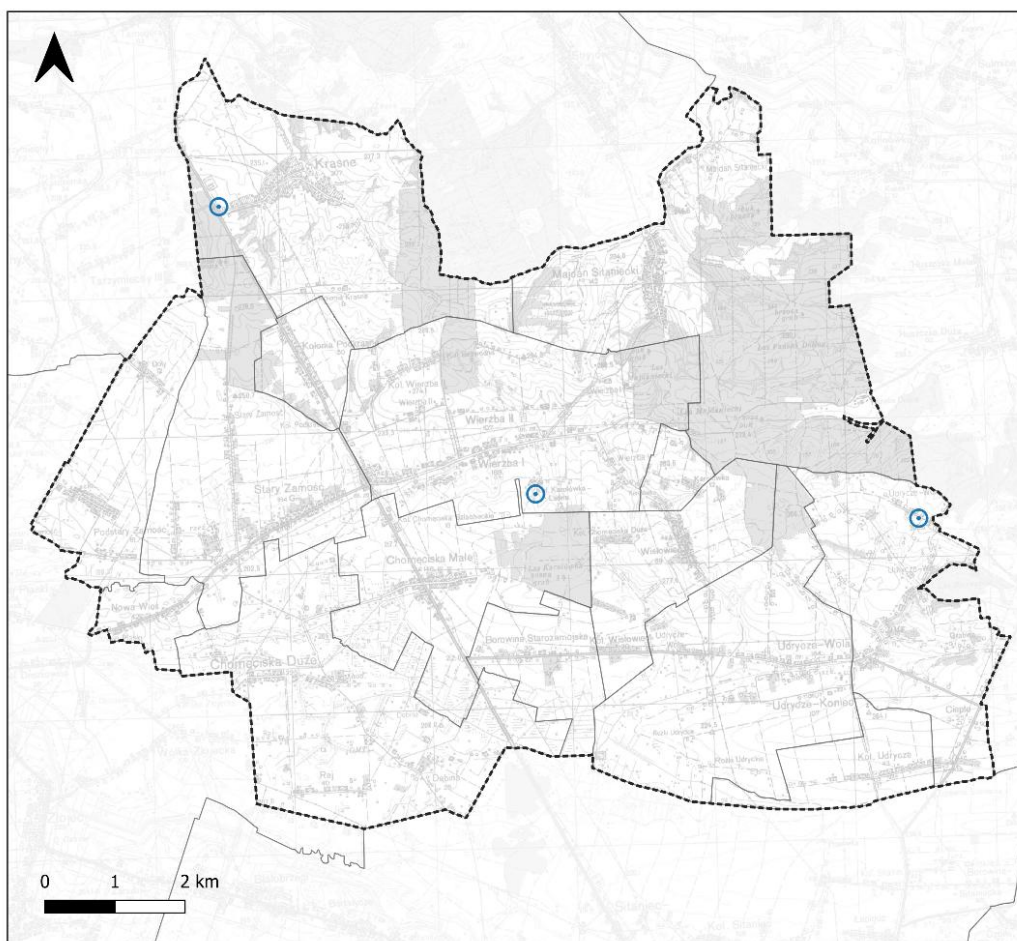
Państwowego Instytutu Geologicznego, nie obejmuje również obszarów zagrożonych ruchami masowymi.

3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Stary Zamość funkcjonuje dobrze rozwinięta i zorganizowana sieć wodociągowa, oparta na trzech ujęciach wód podziemnych: w Wierzbie, Udryczach-Woli i Krasnem. Gmina niemal w całości została objęta zasięgiem wodociągów grupowych „Stary Zamość” i „Udrycze” oraz lokalnego wodociągu „Krasne”. Woda dostarczana jest do mieszkańców 19 sołectw.

Gmina eksploatuje 3 ujęcia wody, w tym 6 studni wód podziemnych oraz 3 przepompownie i 2 stacje redukcyjne. Przepompownie znajdują się w miejscowościach: Podkrasne, Wierzba oraz Wisłowiec, a stacje redukcyjne w miejscowościach Udrycze-Koniec i Majdan Sitaniecki. Ujęcia wód podziemnych eksploatowane przez gminę wyposażone są w nowoczesne systemy uzdatniania, w tym chloratory oraz lampy UV.⁸

Rysunek 9. Usytuowanie ujęć wód podziemnych na terenie gminy Stary Zamość



Źródło: Opracowano na podstawie danych Urzędu Gminy Stary Zamość

⁸ <https://www.staryzamosc.pl/infrastruktura/> (data dostępu: 25.04.2025 r.)

Na terenie gminy Stary Zamość znajdują się trzy ujęcia wody pitnej:

- Ujęcie wód podziemnych „Wierzba” - dnia 27.04.2021 r. decyzją znak: LU.ZUZ.3.4100.16.1.2018.AT, Dyrektor Zarządu Zlewni w Zamościu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie ustanowił strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej dla ww. ujęcia. Ujęcie wody „Wierzba” i Wodociąg „Stary Zamość” obsługują miejscowości: Borowina, Chomęciska Duże I i II, Chomęciska Małe, Majdan Sitaniecki, Nowa Wieś, Podkrasne, Podstary Zamość, Podstary Zamość – Doły, Stary Zamość, Stary Zamość – Gościniec Kmicica oraz Wierzba Pierwsza i Druga.
- Ujęcie wód podziemnych „Krasne” - dnia 27.04.2021 r. decyzją znak: LU.ZUZ.3.4100.16.2.2018.AT, Dyrektor Zarządu Zlewni w Zamościu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie ustanowił strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej dla ww. ujęcia. Lokalny wodociąg „Krasne” z ujęcia „Krasne” zaopatruje miejscowość Krasne.
- Ujęcie wód podziemnych „Udrysze” - dnia 27.04.2021 r. decyzją znak: LU.ZUZ.3.4100.16.3.2018.AT, Dyrektor Zarządu Zlewni w Zamościu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie ustanowił strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej dla ww. ujęcia. Ujęcie „Udrysze Wola” i wodociąg „Udrysze” obsługują miejscowości: Udrysze – Kolonia, Udrysze – Koniec, Udrysze – Wola oraz Wisłowiec i Wisłowiec – Kolonia.

Każde z trzech ujęć opiera się na dwóch studniach głębinowych – najstarsze sięgają lat 70., a najnowsze zostały oddane do użytku w latach 2014–2015. Infrastruktura techniczna obejmuje także przepompownie oraz stacje redukcyjne zlokalizowane w strategicznych punktach sieci. Gmina posiada aktualne pozwolenia wodnoprawne na pobór wody podziemnej, ważne do 2035 roku. Mimo dużego stopnia zwodociągowania, w zabudowie kolonijnej i rozproszonej nadal występują pojedyncze ujęcia indywidualne, głównie w formie studni kopanych lub wierconych. Obsługą techniczną i konserwacją całej sieci zajmuje się wyłonione w drodze przetargu przedsiębiorstwo zewnętrzne, odpowiedzialne również za odczyt wodomierzy i utrzymanie urządzeń w gotowości eksploatacyjnej.

3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze gminy Stary Zamość nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, ustanawianych zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087). Ze względu na powyższe, nie wskazuje się wniosków z tym związanych do projektu planu ogólnego gminy.

3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Według danych Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS, na obszarze gminy Stary Zamość nie występują aktualne tereny oraz obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi. Ze względu na powyższe, nie wskazuje się wniosków z tym związanych do projektu planu ogólnego gminy.

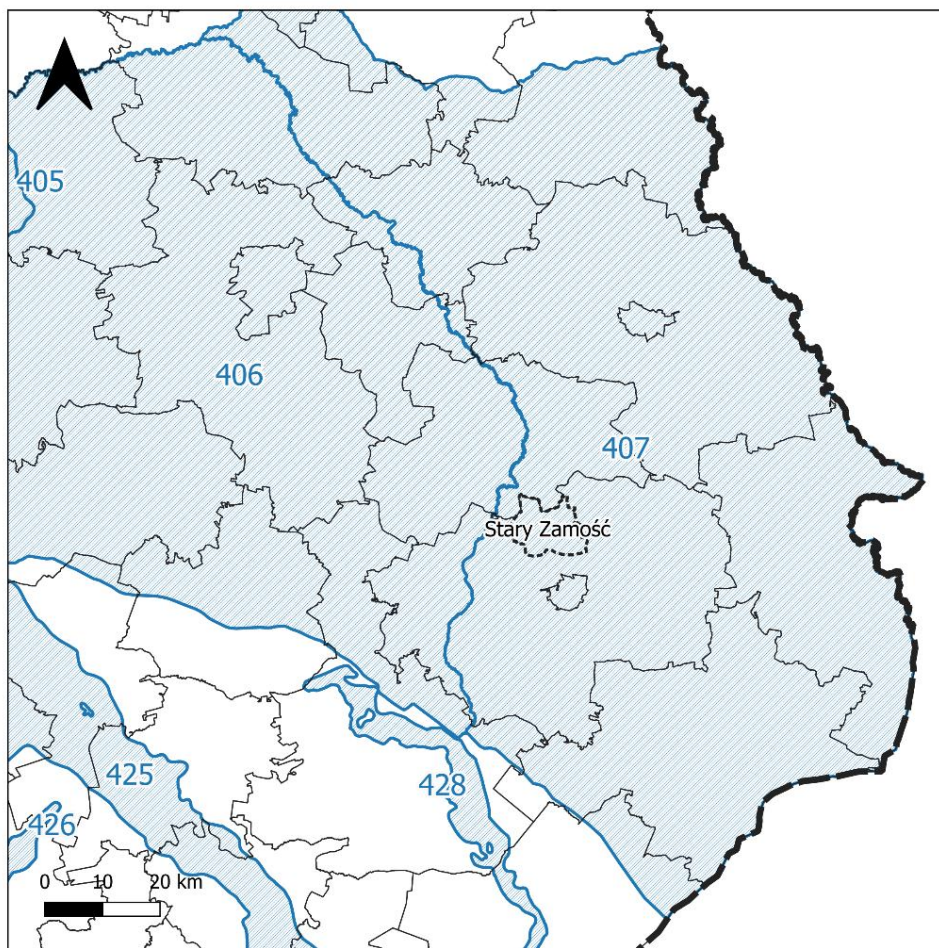
3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Budowa geologiczna determinuje występowanie naturalnych złóż surowców. Zgodnie z systemem MIDAS (System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski), w granicach gminy Stary Zamość nie zostało rozpoznane i udokumentowane żadne złożo surowców.

Na obszarze gminy Stary Zamość, według danych MIDAS, nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla (w tym zamknięte) i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji. W związku z powyższym nie wskazuje się wniosków z tym związanych do projektu planu ogólnego gminy.

Należy również wspomnieć, że według danych Centralnej Bazy Danych Geologicznych, gmina Stary Zamość w całości położona jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 407 – Zbiornik Niecka Lubelska (Chełm - Zamość). GZWP nr 407 zlokalizowany jest w południowo-wschodniej części Polski, w granicach województwa lubelskiego i częściowo podkarpackiego. Obejmuje on obszar 9 015 km². Zbiornik o charakterze porowo-szczelinowym zasilany jest infiltracją opadów i odznacza się zróżnicowanymi warunkami hydrogeologicznymi. Wody, charakteryzujące się dobrym stanem chemicznym, są użytkowane w niewielkim stopniu. W związku z zagrożeniem zanieczyszczeniami, szczególnie w centralnej i południowej części zbiornika, wyznaczono proponowany obszar ochronny (82,4% jego powierzchni), podzielony na strefy różniące się podatnością na zanieczyszczenia i stopniem ochrony.⁹

Rysunek 10. Lokalizacja gminy Stary Zamość w kontekście usytuowania GZWP



Źródło: Opracowano na podstawie danych Centralnej Bazy Danych Geologicznych

⁹ Informator PSH Główne Zbiorniki Wód Podziemnych w Polsce, Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 2017

3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Zgodnie z Rejestrem uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej wraz z kierunkami leczniczymi Ministerstwa Zdrowia (stan na 01.09.2025 r. i 14.11.2024 r.), gmina Stary Zamość nie stanowi gminy uzdrowiskowej, a na jej terenie nie znajdują się obszary uzdrowisk, ani obszary ochrony uzdrowiskowej, o których mowa w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach o obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. 2024 poz. 1420).¹⁰ Ze względu na powyższe, nie wskazuje się wniosków z tym związanych do projektu planu ogólnego gminy.

- 3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie Gminy Stary Zamość nie wykształciły się tradycyjne układy urbanistyczne, ze względu na brak ośrodków miejskich. Dominującym elementem krajobrazu była rozproszona zabudowa o charakterze ruralistycznym, często jednodrożnicowa, z czasem bardziej zagęszczona. Typowe dla obszaru były także wsie ze wspólnymi nawsiami, wokół których powstawała zabudowa. W Udryczach taki układ przetrwał jeszcze do początku XX wieku.

Wśród najważniejszych obiektów zabytkowych gminy należy wskazać te związane z architekturą sakralną, jak np. kościół parafialny w Starym Zamościu, którego początki sięgają czasów 1531 r. Świątynia była wielokrotnie przebudowywana – najpierw w 1592 roku dzięki wsparciu kanclerza Jana Zamoyskiego, a następnie w 1902 roku według projektu budowniczego powiatu lubelskiego Cieszkowskiego. W XIX/XX wieku powstała także murowana plebania oraz kaplica pogrzebowa, tworząc z kościołem spójny zespół otoczony ogrodzeniem z kapliczkami i bramkami.

W okolicach Starego Zamościa znajduje się również cmentarz parafialny z XIX wieku, z grobami rodzin Namysłowskich i proboszczów. W Krasnem zlokalizowany jest cmentarz z I wojny światowej, gdzie spoczywa 308 żołnierzy różnych armii. Podobny cmentarz wojenny z 1914 roku znajduje się na skraju lasu Pańska Dolina, skrywający ciała austriackich i rosyjskich żołnierzy poległych podczas I wojny światowej. W Wierzbie znajduje się Pomnik pamięci pomordowanych mieszkańców wsi w 1943 roku.

Na terenie gminy zachowało się kilka cennych kapliczek, m.in. murowana kapliczka słupowa z 1699 roku oraz murowana kapliczka figuralna z 1873 roku przy kościele w Starym Zamościu. W Wisłowcu na skraju wsi stoi drewniana kapliczka z żeliwną figurą Matki Boskiej Niepokalanie Poczętej z 1910 roku. W Chomęciskach Dużych znajduje się trójbrytowa murowana kapliczka z XIX wieku, a w Udryczach murowana kapliczka z przełomu XVIII i XIX wieku. W Krasnem zachowała się neogotycka kapliczka Matki Boskiej Nieustającej Pomocy z 1908 roku.

Cennym zabytkiem architektury rezydencjonalnej na mapie gminy jest dwór rodu Udryckich w Udryczach, odnotowany w źródłach z 1786 roku. Dwór, pobudowany w stylu klasycystycznym, był częścią barokowego założenia, z którego zachowały się oficyny. Po pożarze w XIX wieku część dworu została rozebrana, a w XX wieku władze przekształciły majątek w szkołę. Od 2007 roku obiekt pełni funkcje turystyczno-wypoczynkowe. Całość otacza park w stylu angielskim z przełomu XVIII i XIX wieku.

¹⁰ <https://www.gov.pl/web/zdrowie/rejestr-uzdrowisk-i-obszarow-ochrony-uzdrowiskowej-wraz-z-kierunkami-leczniczymi> (data dostępu: 05.09.2025 r.)

Wśród budynków użyteczności publicznej, które wpisują się w zabytkowy charakter gminy wymienić należy murowaną szkołę z dachem mansardowym w Chomęciskach Dużych, wzniesioną w 1925 roku, a następnie rozbudowaną.¹¹

Zgodnie z Obwieszczeniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie nr 1/2025 z dnia 31 stycznia 2025 r. w sprawie wykazu zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego i do rejestru zabytków archeologicznych województwa lubelskiego na terenie gminy Stary Zamość znajduje się 5 obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków. Są to głównie zabytki sakralne. Wśród nich wymienić należy m.in. kościół parafialny w Starym Zamościu, zespół dworski w Udryczach, czy murowaną kapliczkę Św. Jana Nepomucena w miejscowości Udrycze Kolonia. Zgodnie z ww. obwieszczeniem, na terenie gminy Stary Zamość nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków archeologicznych województwa lubelskiego.

Tabela 1. Wykaz obiektów usytuowanych na obszarze gminy Stary Zamość, wpisanych do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Lubelskiego (stan na styczeń 2025 r.)

Lp.	Zakres wpisu	Miejscowość	Numer
1.	Murowana kapliczka Św. Jana Nepomucena w granicach fundamentu	Kolonia Udrycze	A/1704
2.	Kościół paraf. rzymskokat. pw. Wniebowzięcia NMP, ogrodzenie z dwiema bramami i trzema kaplicami procesyjnymi, kaplica przedpogrzebowa, figura NMP, kapliczka słupowa i drzewostan w granicach ogrodzenia – na działce wskazanej w decyzji oraz plebania – w granicach murów zewnętrznych, na działce wskazanej w decyzji	Stary Zamość	A/1072
3.	Zespół dworski: dwór, oficyna z wystrojem architektonicznym, najbliższym otoczeniem i zadrzewieniem, kaplica tzw. ariańska (obc. kościół filialny), park (o pow. wskazanej w dec.), aleja dojazdowa	Udrycze	A/476
4.	Cmentarz z I Wojny Światowej, w gran. działki wskazanej w decyzji	Wierzba	A/1529
5.	Kapliczka przydrożna NMP Niepokalanie Poczętej	Wiślowiec	A/1603

Źródło: Obwieszczenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie nr 1/2025 z dnia 31 stycznia 2025 r. w sprawie wykazu zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego i do rejestru zabytków archeologicznych województwa lubelskiego (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2025 r., poz. 758)

Zgodnie z Uchwałą nr XXXIV/231/22 Rady Gminy Stary Zamość z dnia 30 sierpnia 2022 r. w sprawie przyjęcia Czteroletniego Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy Stary Zamość

¹¹ Czteroletni Program Opieki nad Zabytkami dla Gminy Stary Zamość na lata 2022-2025, (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2023 r., poz. 2803)

na lata 2022-2025, na terenie gminy zlokalizowane są 22 obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Tabela 2. Wykaz obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Stary Zamość

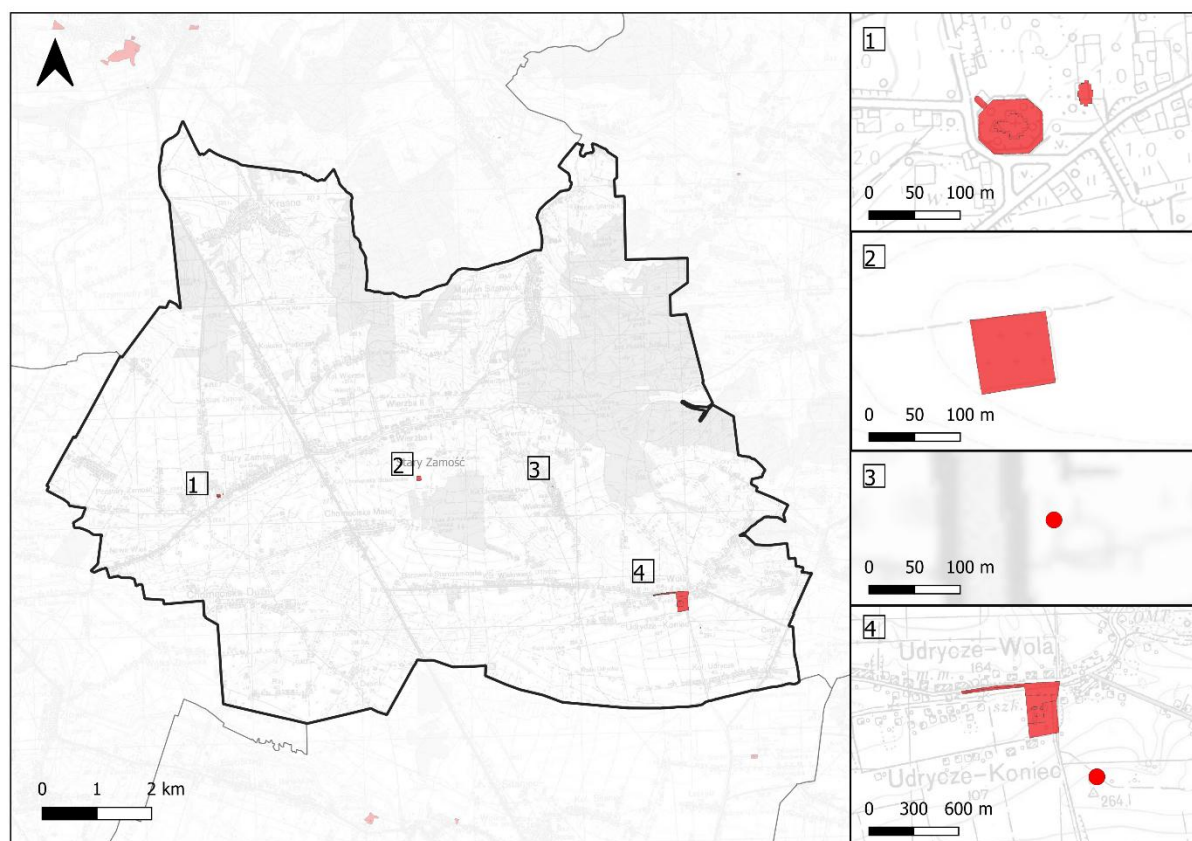
Lp.	Miejscowość	Obiekt
1.	Chomęciska Duże	Szkoła podstawowa
2.	Chomęciska Duże	Kapliczka przydrożna
3.	Chomęciska Duże	Rządcówka
4.	Krasne	Kaplica
5.	Krasne	Cmentarz wojenny z I wojny światowej
6.	Majdan Sitaniecki Pańska Dolina	Cmentarz wojenny z I wojny światowej
7.	Stary Zamość	Kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP
8.	Stary Zamość	Kaplica pogrzebowa w zespole kościelnym
9.	Stary Zamość	Plebania w zespole kościelnym
10.	Stary Zamość	Cmentarz przykościelny z drzewostanem
11.	Stary Zamość	Ogrodzenie cmentarza przykościelnego z kapliczkami i bramami
12.	Stary Zamość	Figura NMP na cmentarzu przykościelnym
13.	Stary Zamość	Kapliczka słupowa na cmentarzu przykościelnym
14.	Stary Zamość	Cmentarz parafialny z kwaterą żołnierzy poległych w trakcie II wojny światowej
15.	Udrysze - Koniec	Pałac w zespole pałacowo-parkowym
16.	Udrysze - Koniec	Oficyna w zespole pałacowo -parkowym
17.	Udrysze - Koniec	Kaplica ariańska w zespole pałacowo-parkowym
18.	Udrysze - Koniec	Drzewostan w zespole pałacowo-parkowym
19.	Udrysze - Koniec	Kapliczka
20.	Udrysze - Kolonia	Kaplica murowana z figurą św. Jana Nepomucena
21.	Wierzba	Cmentarz wojenny z I wojny światowej
22.	Wisłowiec	Kapliczka przydrożna
		Stanowiska archeologiczne wg wykazu WUOZ w Lublinie (wskazane w Tabeli 3)

Źródło: Załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 275/18 Wójta Gminy Stary Zamość z dnia 13 grudnia 2018 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Stary Zamość, zmieniony Zarządzeniem nr 40/22 Wójta Gminy Stary Zamość z dnia 27.04.2022 r.

Rejestr zabytków obejmuje najcenniejsze obiekty o wyjątkowych walorach historycznych, architektonicznych i kulturowych, które podlegają ścisłej ochronie prawnej. Z kolei gminna ewidencja zabytków stanowi uzupełnienie tego wykazu, uwzględniając obiekty o istotnym znaczeniu dla dziedzictwa lokalnego, które wymagają zachowania i ochrony przed degradacją. Oba rejestry razem

odgrywają kluczową rolę w ochronie materialnego dziedzictwa kulturowego gminy, przyczyniając się do zachowania tożsamości historycznej oraz kształtowania lokalnego krajobrazu kulturowego.

Rysunek 11. Usytuowanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego zlokalizowanych na terenie gminy Stary Zamość



Źródło: Opracowano na podstawie danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa

Zagęszczenie zabytków archeologicznych na terenie gminy jest stosunkowo niewielkie. Wynika to zapewne z trudnych warunków osadniczych w przeszłości – braku łatwego dostępu do wody oraz dużego stopnia zalesienia obszaru. Osadnictwo słowiańskie pojawiło się tutaj dopiero w VIII wieku, początkowo w formie nielicznych skupisk ludzkich. Pełniejsze zasiedlenie obszaru nastąpiło dopiero w IX–XIII wieku.

Najstarsze znaleziska, pochodzące z Chomęcisk, datowane są na środkową epokę kamienia, czyli na lata 8 300 – 5 500 p.n.e. W okolicach Udrycz-Woli natrafiono natomiast na relikty kultury neolitycznej, w tym wyroby wołyńsko-lubelskiej ceramiki wstęgowej rytej, malowanej, lejkowatej, amfor kulistych oraz ceramiki sznurowej.

Na terenie gminy Stary Zamość zabytki archeologiczne koncentrują się głównie w strefach krawędziowych dolin. Wskazują na to badania Archeologicznego Zdjęcia Polski (obszary AZP: 85-87, 85-88, 86-87, 86-88, 87-87, 87-88), które wykazały największe skupiska śladów przeszłości wzdłuż dolin

dwóch dopływów Łabuńki, zwłaszcza w rejonach Chomęcisk Dużych, Borowiny Starozamojskiej oraz Udrycz Woli.¹²

Tabela 3. Stanowiska archeologiczne na terenie gminy Stary Zamość

Lp.	Miejscowość	Numer obszaru AZP	Numer Stanowiska na obszarze AZP
1.	KRASNE	85-87	9
2.	MAJDAN SITANIECKI	85-88	81
3.	MAJDAN SITANIECKI	85-88	82
4.	MAJDAN SITANIECKI	85-88	83
5.	MAJDAN SITANIECKI	85-88	84
6.	MAJDAN SITANIECKI	85-88	85
7.	KRASNE KOLONIA	86-87	1
8.	WIERZBA KOLONIA	86-87	2
9.	PODSTARY ZAMOŚĆ	86-87	3
10.	PODSTARY ZAMOŚĆ	86-87	4
11.	STARY ZAMOŚĆ - KOLONIA	86-87	5
12.	STARY ZAMOŚĆ - KOLONIA	86-87	6
13.	WIERZBA	86-87	7
14.	WIERZBA	86-87	8
15.	WIERZBA	86-87	9
16.	WIERZBA	86-87	10
17.	STARY ZAMOŚĆ	86-87	11
18.	STARY ZAMOŚĆ	86-87	12
19.	CHOMĘCISKA MAŁE	86-87	13
20.	CHOMĘCISKA MAŁE	86-87	14
21.	CHOMĘCISKA MAŁE	86-87	15
22.	WIERZBA KOLONIA	86-87	1
23.	MAJDAN SITANIECKI	86-88	30
24.	MAJDAN SITANIECKI	86-88	31
25.	WIERZBA	86-88	43
26.	WIERZBA	86-88	44
27.	WISŁOWIEC	86-88	45
28.	WISŁOWIEC	86-88	46
29.	WISŁOWIEC	86-88	47
30.	NOWA WIEŚ	87-87	59
31.	NOWA WIEŚ	87-87	60
32.	NOWA WIEŚ	87-87	61
33.	NOWA WIEŚ	87-87	62

¹² Czteroletni Program Opieki nad Zabytkami dla Gminy Stary Zamość na lata 2022-2025, (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2023 r., poz. 2803)

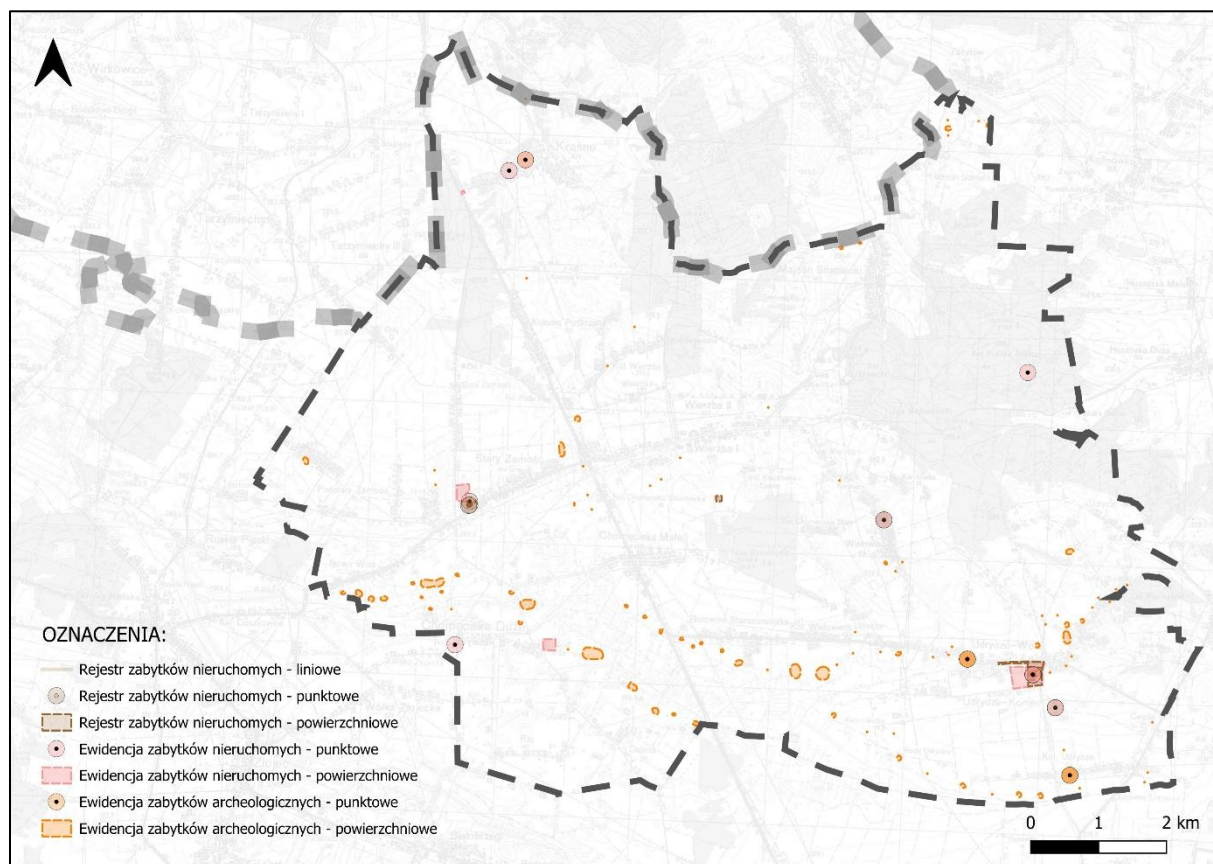
Lp.	Miejscowość	Numer obszaru AZP	Numer Stanowiska na obszarze AZP
34.	NOWA WIEŚ	87-87	63
35.	NOWA WIEŚ	87-87	64
36.	NOWA WIEŚ	87-87	65
37.	STARY ZAMOŚĆ	87-87	66
38.	STARY ZAMOŚĆ	87-87	67
39.	CHOMĘCISKA DUŻE	87-87	68
40.	CHOMĘCISKA DUŻE	87-87	69
41.	CHOMĘCISKA DUŻE	87-87	70
42.	CHOMĘCISKA DUŻE	87-87	71
43.	CHOMĘCISKA DUŻE	87-87	72
44.	CHOMĘCISKA DUŻE	87-87	73
45.	CHOMĘCISKA DUŻE	87-87	74
46.	CHOMĘCISKA DUŻE	87-87	75
47.	CHOMĘCISKA DUŻE	87-87	76
48.	CHOMĘCISKA DUŻE	87-87	77
49.	CHOMĘCISKA DUŻE	87-87	78
50.	CHOMĘCISKA DUŻE	87-87	79
51.	CHOMĘCISKA DUŻE	87-87	80
52.	BOROWINA STAROZAMOJSKA	87-87	81
53.	BOROWINA STAROZAMOJSKA	87-87	82
54.	BOROWINA STAROZAMOJSKA	87-87	83
55.	BOROWINA STAROZAMOJSKA	87-87	84
56.	CHOMĘCISKA MAŁE	87-87	85
57.	CHOMĘCISKA MAŁE	87-87	86
58.	CHOMĘCISKA MAŁE	87-87	87
59.	CHOMĘCISKA MAŁE	87	88
60.	BOROWINA STAROZAMOJSKA	87-88	7
71.	BOROWINA STAROZAMOJSKA	87-88	8
72.	UDRYCZE	87-88	9
73.	UDRYCZE	87-88	10
74.	UDRYCZE	87-88	11
75.	UDRYCZE	87-88	12
76.	UDRYCZE	87-88	13
77.	UDRYCZE	87-88	14
78.	UDRYCZE	87-88	15
79.	UDRYCZE	87-88	16
80.	UDRYCZE	87-88	17
81.	UDRYCZE	87-88	18
82.	UDRYCZE	87-88	19
83.	UDRYCZE	87-88	20

Lp.	Miejscowość	Numer obszaru AZP	Numer Stanowiska na obszarze AZP
84.	UDRYCZE	87-88	21
85.	UDRYCZE	87-88	22
86.	UDRYCZE	87-88	23
87.	UDRYCZE	87-88	24
88.	UDRYCZE	87-88	25
89.	UDRYCZE	87-88	26
90.	UDRYCZE KOLONIA	87-88	27
91.	UDRYCZE KOLONIA	87-88	28
92.	UDRYCZE KOLONIA	87-88	29
93.	UDRYCZE KOLONIA	87-88	30
94.	UDRYCZE KOLONIA	87-88	31
95.	UDRYCZE WOLA	87-88	32
96.	UDRYCZE WOLA	87-88	33
97.	UDRYCZE WOLA	87-88	34
98.	UDRYCZE WOLA	87-88	35
99.	UDRYCZE WOLA	87-88	36
100.	UDRYCZE WOLA	87-88	37
101.	UDRYCZE WOLA	87-88	38
102.	UDRYCZE WOLA	87-88	39
103.	UDRYCZE WOLA	87-88	40
104.	UDRYCZE WOLA	87-88	41
105.	UDRYCZE WOLA	87-88	42
106.	UDRYCZE WOLA	87-88	43
107.	UDRYCZE WOLA	87-88	44
108.	UDRYCZE WOLA	87-88	45
109.	UDRYCZE WOLA	87-88	46
110.	UDRYCZE WOLA	87-88	47
111.	UDRYCZE WOLA	87-88	48

Źródło: Załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 275/18 Wójta Gminy Stary Zamość z dnia 13 grudnia 2018 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Stary Zamość, zmieniony Zarządzeniem nr 40/22 Wójta Gminy Stary Zamość z dnia 27.04.2022 r.

Niezbędne jest zachowanie szczególnie cennych stanowisk archeologicznych, a w przypadku przeznaczenia ww. obszarów na cele budowlane lub pod zalesienie, niezbędnym jest ich wcześniejsze przebadanie i udokumentowanie. Prace ziemne w rejonie ww. stanowisk powinny być objęte nadzorem archeologicznym.

Rysunek 12. Usytuowanie zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych oraz ewidencji zabytków nieruchomych, a także ewidencji zabytków archeologicznych na terenie gminy Stary Zamość



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa

3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

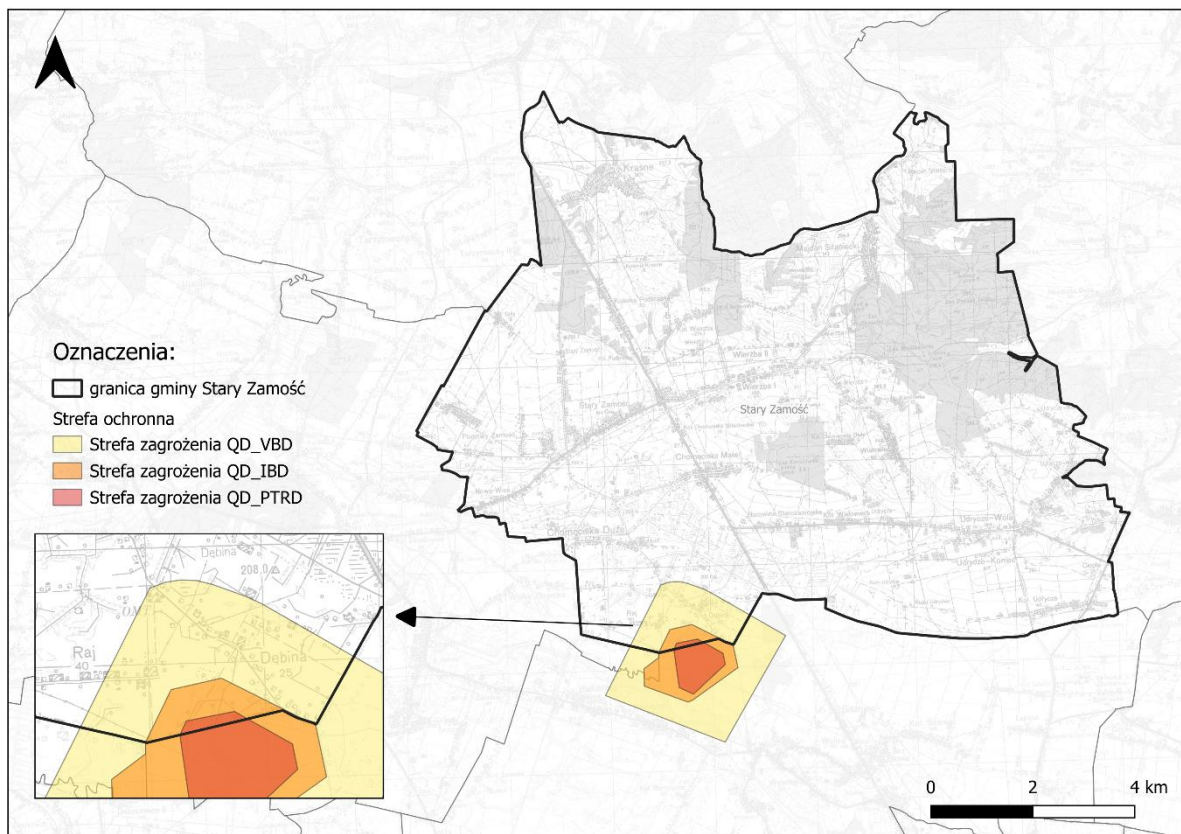
Zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. 2015 poz. 2120) oraz zawartym w niej katalogu Pomników Zagłady (art. 2 ww. ustawy), na obszarze gminy Stary Zamość nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne. Ze względu na powyższe, nie wskazuje się wniosków z tym związanych do projektu planu ogólnego gminy.

3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie z Decyzją Nr 190/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 19 grudnia 2024 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON z 2024 r. poz. 230), na terenie gminy Stary Zamość nie znajdują się tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Jednak zgodnie z pismem z dnia 19 lutego 2025 r. (Nr: CWCROzLub-WWZ.0731.24.2025) Szefa Ośrodka Zamiejskowego w Lublinie Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, na terenie gminy Stary Zamość występuje strefa ochronna dla kompleksu wojskowego resortu obrony narodowej, której przebieg granicy wskazano na poniższej mapie. Strefa ochronna odnosi się do terenów zamkniętych w resorcie obrony

narodowej zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, zlokalizowanych w powiecie zamojskim, gminie Zamość, miejscowości Sitaniec-Wolica, wskazanych w ww. Decyzji.

Rysunek 13. Strefa ochronna dla kompleksu wojskowego resortu obrony narodowej na obszarze gminy Stary Zamość



Źródło: Opracowano na podstawie danych Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodka Zamiejscowego w Lublinie.

W Strefie zagrożenia QDVBD (z ang. odległość do obiektu wrażliwego) obowiązuje zakaz budowy, lokalizacji i organizacji:

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

W strefie zagrożenia QDIBD (z ang. odległość do budynku mieszkalnego) obowiązują zakazy ustalone w strefie QDVBD oraz dodatkowo zakaz budowy:

- zabudowy rozproszonej,
- pojedynczych budynków mieszkalnych,

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

W strefie zagrożenia QDPTRD (z ang. odległość do linii komunikacyjnej) obowiązują zakazy ustalone w strefie QDIBD oraz dodatkowo zakaz budowy:

- dróg publicznych o średnim natężeniu ruchu (drogi wojewódzkie, drogi powiatowe, inne drogi publiczne o natężeniu od 1000 do 5000 pojazdów na dobę, linie kolejowe pierwszorzędne, inne linie kolejowe o natężeniu od 1000 do 5000 pasażerów na dobę, komunikacyjne szlaki wodne o znaczeniu regionalnym kat. II i III, inne drogi wodne o natężeniu od 400 do 1800 użytkowników na dobę),
- dróg publicznych o małym natężeniu ruchu (drogi powiatowe, drogi gminne, inne drogi publiczne o natężeniu poniżej 1000 pojazdów na dobę, linie kolejowe drugorzędne, linie kolejowe znaczenia miejscowego, inne linie kolejowe o natężeniu poniżej 1000 pasażerów na dobę, komunikacyjne szlaki wodne o znaczeniu regionalnym kat. Ia i Ib, inne drogi wodne o natężeniu poniżej 400 użytkowników na dobę),
- miejsc wypoczynku i rekreacji, w których przebywa mniej niż 900 osób na dobę,
- napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia (WN), w których różnica potencjałów pomiędzy przewodem fazowym a ziemią jest większa lub równa 60 i mniejsza niż 220 kV, wraz z ich instalacjami,
- napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia (SN), w których różnica potencjałów pomiędzy przewodem fazowym a ziemią jest większa lub równa 15 kV i mniejsza niż 60 kV, wraz z ich instalacjami, – instalacji MPS o istotnym znaczeniu, obwałowanych lub podziemnych.¹³

Zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 z późn. zm.), na terenie gminy Stary Zamość nie występują tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe oraz ich strefy ochronne. Ze względu na powyższe, nie wskazuje się wniosków z tym związanych do projektu planu ogólnego gminy.

3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Zgodnie z art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54), obszary ograniczonego użytkowania mogą w drodze uchwały ustanawiać sejmiki województwa (dla przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie) lub rady powiatów (dla zakładów lub innych obiektów).

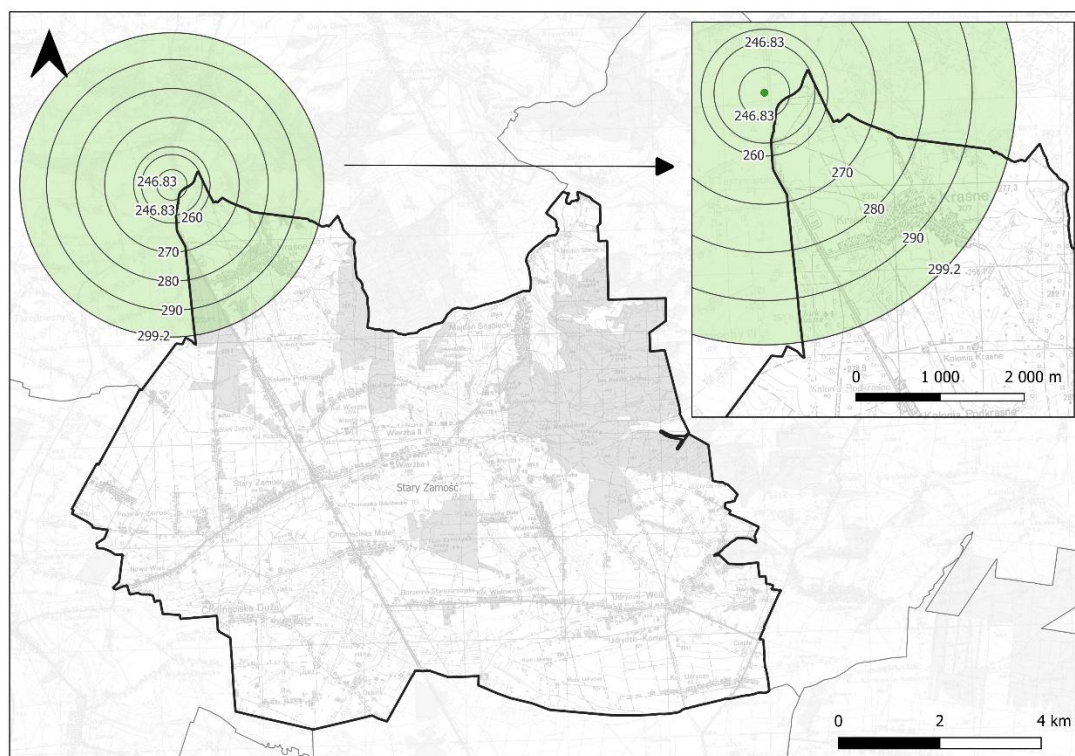
¹³ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Zamość przyjęte Uchwałą Nr XL/151/2002 Rady Gminy Stary Zamość z dnia 15 lutego 2002 r. z późn. zm.

Na dzień sporządzenia planu ogólnego gminy Stary Zamość Rada Powiatu w Zamościu oraz Sejmik Województwa Lubelskiego nie podjęły uchwał w przedmiotowym zakresie. Ze względu na powyższe, nie wskazuje się wniosków z tym związanych do projektu planu ogólnego gminy.

Należy jednak pamiętać, że na terenie gminy Stary Zamość występują obszary ochronne terenów zamkniętych, ujęte również w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, w których obowiązują wskazane w pkt. 3.12. ograniczenia w zagospodarowaniu.

Dodatkowo obszar objęty opracowaniem znajduje się w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (LUN), o numerze A/4089/24/1, co wymaga uwzględnienia ograniczeń wysokości zabudowy przy kształtowaniu ładu przestrzennego gminy. Ograniczenia wysokości zabudowy w zależności od oddalenia od LUN zostały przedstawione na poniższym rysunku.

Rysunek 14. Lotnicze Urządzenie Naziemne oraz jego powierzchnia ograniczająca zabudowę na terenie gminy Stary Zamość. Maksymalna wysokość zabudowy podana została w metrach



Źródło: Opracowano na podstawie danych Urzędu Lotnictwa Cywilnego
(<https://ulc.gov.pl/zegluga-powietrzna/mapy-on-line>, data dostępu: 06.09.2025 r.)

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Rekultywacja i rehabilitacja to działania podejmowane w celu przywrócenia zdegradowanym terenom – szczególnie tym zniszczonym w wyniku działalności górniczej i przemysłowej – ich wartości użytkowych i ekologicznych. Procesy te obejmują kompleksowe zabiegi techniczne i biologiczne, prowadzone zgodnie z określonym planem zagospodarowania. W przypadku braku szczegółowych wytycznych możliwa jest adaptacja takich obszarów na cele rekreacyjne, m.in. przez odpowiednie

uksztaltowanie terenu i przystosowanie go jako przestrzeni do wypoczynku. Inną opcją jest przekształcenie danego obszaru w las lub teren wodno-leśny – poprzez zalanie dawnych wyrobisk wodą oraz obsadzenie sąsiadujących zboczy roślinnością leśną. Niezależnie od przyjętego rozwiązania, jednym z kluczowych etapów jest makroniwelacja, czyli modelowanie rzeźby terenu, regulacja stosunków wodnych i wprowadzenie odpowiednich nasadzeń, co wspiera regenerację środowiska i zabezpiecza glebę przed erozją. W granicach gminy Stary Zamość nie odnotowano obecnie terenów, które wymagałyby przeprowadzenia takich działań.

Remediacja polega natomiast na usuwaniu lub neutralizowaniu substancji niebezpiecznych obecnych w glebie, ziemi czy wodach gruntowych. Jej celem jest zahamowanie rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń oraz ochrona zdrowia publicznego i środowiska. Działania te dostosowuje się do obecnego i przyszłego przeznaczenia danego obszaru, tak aby możliwe było jego dalsze, bezpieczne użytkowanie. Na terenie gminy Stary Zamość również nie zidentyfikowano obszarów wymagających przeprowadzenia remediacji.

3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278), w przypadku, gdy gmina zamierza realizować zadania własne, o których mowa w art. 3 ust. 1 ww. ustawy, rada gminy wyznacza, w drodze uchwały, z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.

Na dzień sporządzenia planu ogólnego na obszarze gminy Stary Zamość nie wyznaczono w ww. trybie aktualnych obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji. Dodatkowo gmina nie przystąpiła do opracowania aktualizacji gminnego programu rewitalizacji, przyjętego Uchwałą Nr XXX/163/17 z dnia 03.11.2017 r. w sprawie uchwalenia Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Stary Zamość na lata 2017-2023, którego termin obowiązywania upłynął z końcem 2023 r. W związku z powyższym nie wskazuje się wniosków z tym związanych do projektu planu ogólnego gminy.

3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Zgodnie z art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie.

Na dzień sporządzenia planu ogólnego gminy Stary Zamość Rada Powiatu w Zamościu nie podjęła uchwały w tym zakresie. W związku z powyższym nie wskazuje się wniosków z tym związanych do projektu planu ogólnego gminy.

Należy jednak wspomnieć, że w ramach Programu Ochrony Środowiska Przed Hałasem Dla Województwa Lubelskiego¹⁴ przygotowywano propozycję terenów, które potencjalnie mogą spełniać kryteria obszarów cichych. Przy wyznaczaniu ww. obszarów uwzględniono tereny, na których nie stwierdzono ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego, z uwzględnieniem użytkowania terenu, odległości od poszczególnych źródeł hałasu oraz lokalizacji obiektów ochrony przyrody.

¹⁴ Załącznik nr 1 do Uchwały nr III/44/2024 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 19 czerwca 2024 r.

W przedstawionej propozycji do obszarów cichych włączono również niewielkie obszary gminy Stary Zamość.

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

Na terenie gminy Stary Zamość wyróżnić należy:

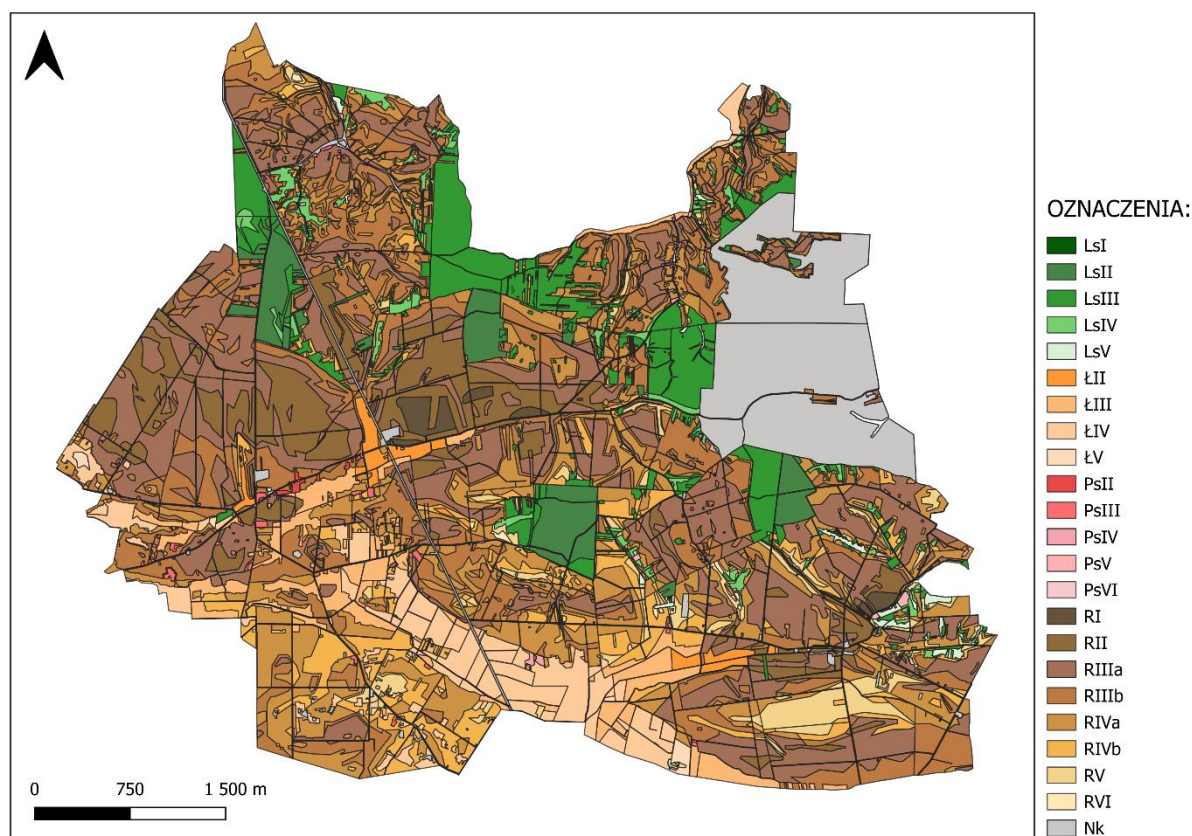
- Gleby brunatne i brunatne wyrugowane – wykształcone na lessach pokrywających zrównania wierzchowinowe (obszar centralny i północny gminy), występują też w dolinach rzek. Gleby brunatno ziemne tworzą kompleksy pszenne (wadliwe), pszenno-żytnie i żytnie. Występują również na nich lasy mieszane;
- Gleby mułowo-torfowe i torfowo-mułowe – użytkowane głównie jako trwałe użytki zielone (łąki). Gleby żyzne i urodzajne (doliny rzek);
- Gleby torfowe – tworzą kompleksy użytków zielonych średnich, użytkowanych jako łąki i pastwiska (głównie doliny rzek);
- Gleby murszowo-torfowe – tworzą kompleksy użytków zielonych średnich (peryferie dolin rzecznych);
- Czarne ziemie – występują w lokalnych obniżeniach terenu w postaci rozproszonych niewielkich powierzchni. Tworzą użytki zielone średnie i kompleksy zbożowo-pastewne;
- Gleby glejowe – występują w małych obniżeniach i bezodpływowych zagłębieniach. Charakteryzują się wysokim poziomem wody gruntowej (doliny rzek, w tym głównie w dolinie rzeki Farens);
- Rędziny płytkie i głębokie – powstałe na skałach wapiennych w miejscach wychodni kredowych, gleby bardzo plastyczne, tworzą przede wszystkim kompleksy pszenne, które przynoszą zazwyczaj wysokie plony;
- Gleby piaskowe różnych typów genetycznych – występujące na pokrywach piaszczystych terasów nadzalewowych. Tworzą głównie kompleksy żytnie.

Gmina Stary Zamość ma korzystne warunki glebowe do rozwoju rolnictwa. W przeważającej części w gminie występują gleby dobre i bardzo dobre, zaś gleby I i III klasy bonitacyjnej stanowią ponad 60% wszystkich gleb gminy.

Teren gminy charakteryzuje się niezbyt dużym udziałem lasów w ogólnej powierzchni gminy. Całkowita powierzchnia lasów w gminie Stary Zamość wynosi 1 897,79 ha, z czego lasy publiczne należące do Skarbu Państwa stanowią 851,72 ha, gminne 9,29 ha, zaś prywatne 1 036,78 ha. Stopień lesistości gminy osiąga zatem poziom 19,5 %.¹⁵ Najcenniejsze biocenozy leśne w północnej części gminy znajdują się granicach Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego.

¹⁵ Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (<https://bdl.stat.gov.pl>), dane za rok 2023 (data dostępu: 23.04.2025 r.)

Rysunek 15. Grunty objęte gleboznawczą klasyfikacją gruntów w gminie Stary Zamość



Źródło: Opracowano na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Zamościu

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

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 54 z późn. zm.), poważna awaria oznacza sytuację, w której emisja, pożar lub eksplozja, związane z działalnością przemysłową, magazynowaniem lub transportem substancji niebezpiecznych, mogą bezpośrednio lub z opóźnieniem zagrozić zdrowiu ludzi lub środowisku.

Zgodnie z Wykazem zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej według stanu na 31.12.2024 r., udostępnionym przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, na terenie gminy Stary Zamość brak jest zakładów zaliczanych do grupy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii.¹⁶ Ze względu na powyższe, nie wskazuje się wniosków z tym związanych do projektu planu ogólnego gminy.

3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125), pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego, w skład którego wchodzi pas techniczny -

¹⁶ <https://www.gov.pl/web/gios/di-zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej> (data dostępu: 05.09.2025 r.)

stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu; jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska oraz pas ochronny - obejmujący obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego.

Na terenie gminy Stary Zamość nie występują obszary nadbrzeżne ustalone przepisami ww. ustawy. Ze względu na powyższe, nie wskazuje się wniosków z tym związanych do projektu planu ogólnego gminy.

4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

4.1. Infrastruktura społeczna

4.1.1. Administracja publiczna

Za realizację zadań publicznych na poziomie lokalnym, które obejmują zarówno sprawy własne gminy, jak i zadania zlecone przez administrację rządową, w gminie Stary Zamość odpowiada Urząd Gminy, mieszczący się pod adresem Stary Zamość 6, 22-417 Stary Zamość oraz jednostki organizacyjne gminy, w tym:

- Gminny Ośrodek Kultury w Starym Zamościu, Stary Zamość 5a, 22-417 Stary Zamość;
- Gminna Biblioteka Publiczna, Wierzba 18C, 22-417 Stary Zamość;
- Filia Biblioteczna w Udryczach, Udrycze, 22-417 Stary Zamość;
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Starym Zamościu, Stary Zamość 6, 22-417 Stary Zamość;
- Szkoła Podstawowa im. Karola Namysłowskiego w Wierzbie, Wierzba 19, 22-417 Stary Zamość;
- Szkoła Filialna w miejscowości Udrycze, Udrycze-Koniec, 22-417 Udrycze-Koniec;
- Centrum Opiekuńczo-Mieszkalne w Wierzbie, Wierzba 18B, 22-417 Stary Zamość.

4.1.2. Oświata i wychowanie

Na terenie Gminy Stary Zamość nauczanie na poziomie podstawowym realizowane jest przez Szkołę Podstawową im. Karola Namysłowskiego w miejscowości Wierzba, do której przynależy także szkoła filialna w miejscowości Udrycze. Szkoła posiada Izbę Pamięci Karola Namysłowskiego. Część sportową stanowi hala sportowa i mniejsza sala do ćwiczeń gimnastycznych.

4.1.3. Kultura

Głównymi ośrodkami kultury na terenie gminy Stary Zamość są Gminny Ośrodek Kultury w Starym Zamościu (Stary Zamość 5a, 22-417 Stary Zamość) oraz Gminna Biblioteka Publiczna (Wierzba 18C, 22-417 Stary Zamość) wraz z filią w Udryczach. Dodatkowo na terenie gminy działa 12 Kół Gospodyń Wiejskich oraz stowarzyszeń, w tym 4 zarejestrowane w ARiMR (Stary Zamość, Wierzba, Chomęciska Duże i Wiślowiec).

4.1.4. Bezpieczeństwo publiczne

Na terenie gminy funkcjonuje 10 jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych w miejscowościach: Chomęciska Duże, Chomęciska Małe, Krasne, Majdan Sitaniecki, Nowa Wieś, Podstary Zamość, Stary Zamość, Udrycze, Wierzba i Wiślowiec. Ochotnicza Straż Pożarna Stary Zamość oraz Ochotnicza Straż Pożarna Wierzba zostały włączone do Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego (KSRG).¹⁷

Posterunek Policji w Nieliszu, który obejmuje swym zakresem obszar gminy Stary Zamość, znajduje się pod adresem Nielisz 38, 22-413 Nielisz.

¹⁷ Wykaz jednostek OSP włączonych do KSRG według stanu na 05.2025 r. - <https://www.gov.pl/web/kgpsp/osp-w-ksrg> (data dostępu: 06.09.2025 r.)

4.1.5. Opieka zdrowotna i pomoc społeczna

Na terenie gminy funkcjonuje Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej R-MED (Wierzba 3A, 22-417 Stary Zamość). Dysponuje on gabinetem pielęgniarki i położnej środowiskowo-rodzinnej oraz gabinetem lekarza POZ. Dodatkowo na terenie gminy zlokalizowane jest Centrum Medyczne GR MEDICAL (Wierzba 30, 22-417 Stary Zamość) – centrum rehabilitacji. Pod adresem Wierzba 20, 22-417 Stary Zamość mieści się również apteka.

Na terenie gminy funkcjonuje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Starym Zamościu (Stary Zamość 6, 22-417 Stary Zamość), który realizuje szeroki zakres działań na rzecz mieszkańców gminy. Ośrodek wykonuje zadania własne Gminy oraz zadania zlecone z zakresu administracji rządowej określone w ustawie o pomocy społecznej. Podstawowym celem Ośrodka jest organizacja i wykonywanie zadań z zakresu pomocy społecznej na terenie Gminy Stary Zamość.

Dodatkowo na terenie gminy funkcjonuje Centrum Opiekuńczo-Mieszkalne w Wierzbie (Wierzba 18B, 22-417 Stary Zamość) przeznaczone dla 20 osób ze znacznym i umiarkowanym stopniem niepełnosprawności, częściowo na pobyt całodobowy oraz dzienny. Centrum dysponuje w pełni wyposażoną salą rehabilitacyjną, salami zajęć oraz miejscami odpoczynku. Oferuje ponadto wsparcie psychologa i opiekę pielęgniarską.

4.1.6. Planowane inwestycje społeczne

Na podstawie wykazu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w PZPWL oraz aktualnie obowiązujących dokumentów przyjętych odpowiednio przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra, Sejmik województwa Lubelskiego lub Zarząd Województwa Lubelskiego, w obszarze gminy Stary Zamość nie wskazuje się inwestycji społecznych celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4.2. Infrastruktura transportowa

Sieć drogową na obszarze gminy Stary Zamość stanowią:

- droga krajowa nr 17 relacji Warszawa /Zakręt/ – Garwolin – Ryki – Kurów - Lublin – Piaski – Krasnystaw – Zamość – Tomaszów Lubelski – Hrebenne (granica państwa), zaliczana do sieci dróg międzynarodowych E-372, stanowiąca główną sieć komunikacyjną łączącą gminę z miastem powiatowym, wojewódzkim, sąsiednim powiatem oraz stolicą. Zarządzeniem nr 8 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 17 kwietnia 2024 r. w sprawie klas istniejących dróg krajowych na odcinku Piaski (węzeł Piaski Wschód) – Krasnystaw – Zamość – Tomaszów Lubelski (węzeł Tomaszów Lubelski Północ), droga ta została zaliczona do klasy GP (główna ruchu przyspieszonego). Droga ta zaliczana jest do sieci dróg międzynarodowych, jako droga nr E-372;
- droga wojewódzka nr 843 relacji Chełm – Kraśniczyn – Zamość klasy Z (zbiorcza), przebiegająca wschodnią granicą fragmentu gminy i posiadająca marginalne znaczenie dla skomunikowania jej obszaru;
- drogi powiatowe stanowią dogodne powiązania komunikacyjne i transportowe z sąsiednimi gminami;
- drogi gminne: 19 odcinków dróg gminnych układu podstawowego (Gp) o łącznej długości 50,47 km oraz 27 odcinków dróg gminnych układu uzupełniającego (Gu) o łącznej długości 33,56 km stanowiących wewnętrzne połączenie sołectw i obszarów rolnych, a także połączenia z układem dróg wyższego rzędu.



- IV - walory przyrodnicze. Na Pańskiej Dolinie występuje około 40 gatunków roślin chronionych, z których 4 wpisano do Polskiej Czerwonej Księgi jako gatunki zagrożone lub ginące.

4.2.2. Planowane inwestycje transportowe

Na podstawie wykazu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonego w PZPWL oraz aktualnie obowiązujących dokumentów przyjętych odpowiednio przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra, Sejmik Województwa Lubelskiego lub Zarząd Województwa Lubelskiego, w obszarze gminy Stary Zamość wskazuje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- Budowa drogi ekspresowej S17 (granica województwa – Kurów – Lublin – Piaski – Zamość – Hrebenne – granica państwa) na kierunku istniejącej drogi krajowej nr 17;
- Budowa obwodnicy Zamościa w ciągu drogi krajowej nr 74 – zadanie inwestycyjne umieszczone w Programie Budowy 100 Obwodnic na lata 2020-2030;
- Rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 843 Chełm – Kraśniczyn – Zamość na odcinku stara Wieś – Zamość, okres realizacji po 2030 r. – zadanie inwestycyjne wynikające z Planu rozwoju sieci dróg wojewódzkich Województwa Lubelskiego na lata 2021 – 2030 z perspektywą do roku 2040;
- Budowa nowej linii kolejowej nr 56 Wólka Orłowska – Zamość Tomaszów Lubelski – Bełżec (o znaczeniu państwowym), położonej w ciągu tzw. Szprychy nr 5 o przebiegu CPK – Warszawa – Lublin – Trawniki – Chełm oraz Trawniki – Krasnystaw – Zamość – Tomaszów Lubelski – Bełżec - - zadanie wynikające z Koncepcji przygotowania i realizacji inwestycji Port Solidarność – Centralny Port Komunikacyjny dla Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z przyjętym w dniu 22 kwietnia 2021 r. Zarządzeniem nr 8 Pełnomocnika Rządu do Spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego w sprawie Strategicznego Studium Lokalizacyjnego Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego (SSL), obszar gminy Stary Zamość znajduje się w korytarzu SSL. Obszar ten będzie potencjalnie brany pod uwagę w trasowaniu nowych linii kolejowych przewidzianych do realizacji Zadania „Budowa linii kolejowych nr 54 Trawniki – Krasnystaw i nr 56 Wólka Orłowska – Zamość – Tomaszów Lubelski – Bełżec”. Na obecnym etapie każdy obszar korytarza SSL jest tak samo prawdopodobny do przeprowadzenia nowej linii kolejowej.

Zgodnie z wnioskiem Zarządu Dróg Powiatowych w Zamościu planowana jest zmiana klasy drogi powiatowej nr 3220L Stary Zamość – Krzak na terenie gminy Stary Zamość na klasę Z.

Aktualnie w systemie „Projektuj i Buduj” wykonywane jest zadanie pn.: *Projekt i budowa drogi ekspresowej S17 Piaski – Hrebenne, odcinek realizacyjny nr 4: węzeł „Izbica” („Trzymiechy”) bez węzła – węzeł „Zamość Sitaniec” („Sitaniec”) wraz z węzłem*. Budowa ww. odcinka drogi planowana jest w latach 2026-2028.

Obecnie trwają prace projektowe w stadium Studium Techniczno-Ekologiczno-Środowiskowego z elementami Koncepcji Programowej (STEŚ-R) dla zadania pn.: *Budowa obwodnicy Zamościa w ciągu drogi krajowej nr 74*. Inwestycja ta znajduje się w rządowym Programie Budowy 100 Obwodnic, który został przyjęty uchwałą nr 46/2021 Rady Ministrów z dnia 13 kwietnia 2021 r. Harmonogram realizacji tego zadania zakłada:

- opracowanie STEŚ-R w IV kwartale 2026 r.,
- sporządzenie Projektu Budowlanego w II kwartale 2028 r.,
- złożenie wniosku do Wojewody Lubelskiego o wydanie decyzji ZRID,

- uzyskanie decyzji ZRID w I kwartale 2029 r.,
- budowa ww. odcinka drogi w latach 2029-2031.

4.3. Infrastruktura techniczna

4.3.1. System zaopatrzenia w wodę oraz gospodarka ściekowa

Na terenie gminy Stary Zamość funkcjonuje dobrze rozwinięta i zorganizowana sieć wodociągowa, oparta na trzech ujęciach wód podziemnych: w Wierzbie, Udryczach-Woli i Krasnem. Gmina niemal w całości została objęta zasięgiem wodociągów grupowych „Stary Zamość” i „Udrycze” oraz lokalnego wodociągu „Krasne”. Woda dostarczana jest do mieszkańców 19 sołectw. Ujęcie wody „Wierzbą” i Wodociąg „Stary Zamość” obsługują miejscowości: Borowina, Chomęciska Duże I i II, Chomęciska Małe, Majdan Sitaniecki, Nowa Wieś, Podkrasne, Podstary Zamość, Podstary Zamość – Doły, Stary Zamość, Stary Zamość – Gościniec Kmicica, oraz Wierzbą Pierwszą i Drugą. Ujęcie „Udrycze Wola” i wodociąg „Udrycze” obsługują miejscowości: Udrycze – Kolonia, Udrycze – Koniec, Udrycze – Wola oraz Wisłowiec i Wisłowiec – Kolonia. Lokalny wodociąg „Krasne” z ujęcia „Krasne” zaopatruje miejscowość Krasne.

Gmina eksploatuje 3 ujęcia wody, w tym 6 studni wód podziemnych oraz 3 przepompownie i 2 stacje redukcyjne. Przepompownie znajdują się w miejscowościach: Podkrasne, Wierzbą oraz Wisłowiec, a stacje redukcyjne w miejscowościach Udrycze-Koniec i Majdan Sitaniecki. Ujęcia wód podziemnych eksploatowane przez gminę wyposażone są w nowoczesne systemy uzdatniania, w tym chloratory oraz lampy UV.¹⁸

W 2023 roku długość czynnej sieci wodociągowej w gminie wynosiła 99,5 km, zapewniając dostęp do wody dla 88,8% mieszkańców gminy. Liczba zarejestrowanych przyłączy wodociągowych prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 1 696.¹⁹

Każde z trzech ujęć opiera się na dwóch studniach głębinowych – najstarsze sięgają lat 70., a najnowsze zostały oddane do użytku w latach 2014–2015. Infrastruktura techniczna obejmuje także przepompownie oraz stacje redukcyjne zlokalizowane w strategicznych punktach sieci. Gmina posiada aktualne pozwolenia wodnoprawne na pobór wody podziemnej, ważne do 2035 roku. Mimo dużego stopnia zwodociągowania, w zabudowie kolonijnej i rozproszonej nadal występują pojedyncze ujęcia indywidualne, głównie w formie studni kopanych lub wierconych. Obsługą techniczną i konserwacją całej sieci zajmuje się wyłonione w drodze przetargu przedsiębiorstwo zewnętrzne, odpowiedzialne również za odczyt wodomierzy i utrzymanie urządzeń w gotowości eksploatacyjnej.

Na terenie gminy Stary Zamość aktualnie nie funkcjonuje zbiorczy system odprowadzania i oczyszczania ścieków. Nieczystości gromadzone są w bezodpływowych zbiornikach, a następnie wywożone do oczyszczalni. Część gospodarstw w gminie posiada przydomowe oczyszczalnie ścieków.

Namiastką systemu zbiorczego jest mała oczyszczalnia ścieków przy Spółdzielni Mieszkaniowej, która obsługuje ścieki z 28 mieszkań Spółdzielni, Banku Spółdzielczego, Szkoły Podstawowej i apteki. Gmina wybudowała również oczyszczalnię ścieków na potrzeby obiektów użyteczności publicznej zlokalizowanych w okolicy Urzędu Gminy Stary Zamość. Inwestycja została zrealizowana na działkach nr ewid. 485/1 oraz 484/1 w obrębie Krasne, gmina Stary Zamość, i obejmowała zaprojektowanie oraz

¹⁸ <https://www.staryzamosc.pl/infrastruktura/> (data dostępu: 25.04.2025 r.)

¹⁹ www.bdl.stat.gov.pl (data dostępu: 25.04.2025 r.)

budowę oczyszczalni ścieków wraz z siecią kanalizacji sanitarnej w miejscowościach Stary Zamość i Wierzba.

4.3.2. Gospodarka odpadami

Na terenie gminy Stary Zamość nie funkcjonuje instalacja do przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych, odpadów zielonych ani resztek pochodzących z sortowania, które są przeznaczone do składowania. W praktyce oznacza to, że gmina nie dysponuje własnymi możliwościami technicznymi do zagospodarowania tego rodzaju odpadów. Miejszem zagospodarowania przez podmioty odbierające odpady komunalne od właścicieli nieruchomości z terenu gminy zmieszanych odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania jest Regionalny Zakład Zagospodarowania Odpadów w Dębowcu, Dębowiec 165, 22-420 Skierbieszów

Obsługą w tym zakresie zajmuje się zewnętrzny podmiot, odpowiedzialny za odbiór i dalsze przekazanie odpadów do odpowiednich instalacji.

Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) zlokalizowany jest na terenie Gminy Stary Zamość na placu po GS SCH w Starym Zamościu.

4.3.3. Infrastruktura gazowa

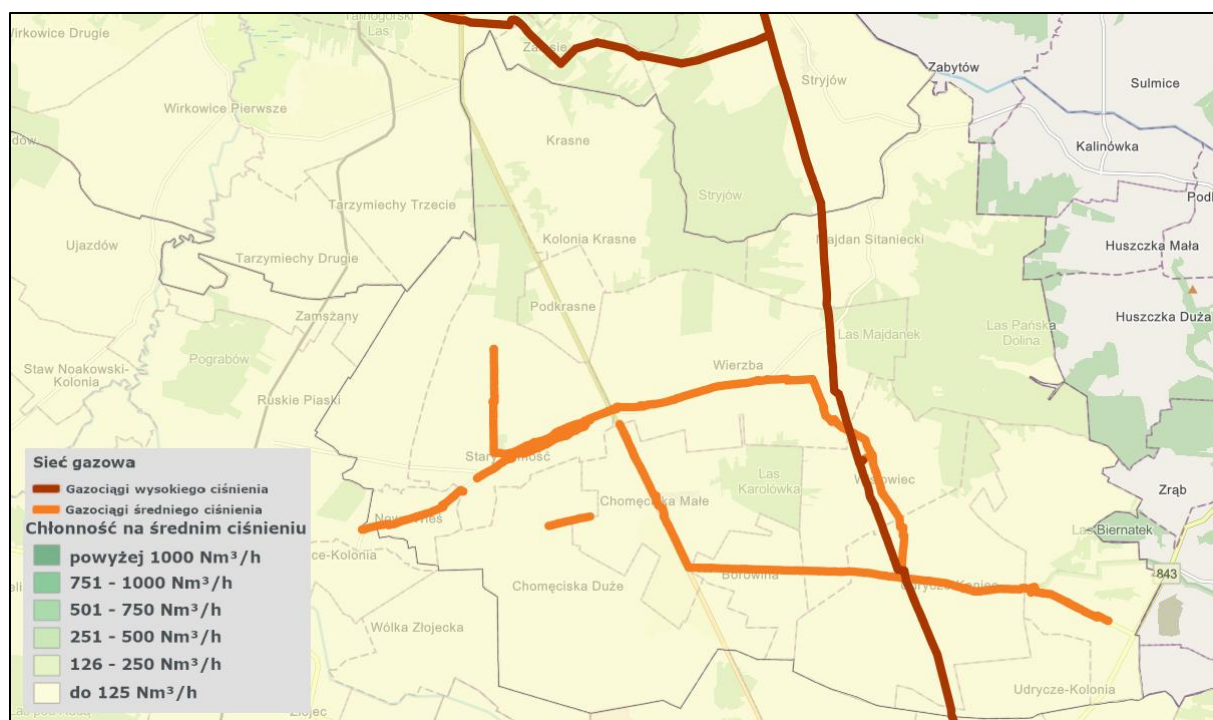
Znaczny obszar gminy Stary Zamość został zgazyfikowany. Źródłem zasilania jest stacja redukcyjna zlokalizowana obok gazociągu tranzytowego we wsi Wisłowiec. Na terenie gminy zlokalizowana jest infrastruktura gazowa średniego i wysokiego ciśnienia o średnicy 250 relacji Zamość – Krasnystaw. Jej operatorem jest spółka GAZ-SYSTEM S.A. Poza zbiorczym zaopatrzeniem w gaz pozostaje rozproszona i kolonijna zabudowa zagrodowa w niektórych sołectwach. Zrealizowana sieć gazowa zapewnia dostawę gazu dla celów gospodarczych, ciepłowniczych oraz usług i rzemiosła. Istnieje możliwość rozbudowy sieci gazowej średnioprężnej w przyszłości.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego – stan na 31 XII 2023 r., 53,5% mieszkańców gminy Stary Zamość (tj. 2 572 osób) korzysta z dostępu do sieci gazowej. Długość czynnej sieci gazowej (dystrybucyjnej) na terenie gminy wynosi 105 709 m. Liczba czynnych przyłączy do budynków mieszkalnych i niemieszkalnych wynosi 1 128, natomiast 799 gospodarstw domowych jest odbiorcami gazu z sieci gazowej, z czego 349 gospodarstwa domowe ogrzewają mieszkania gazem.²⁰

Gaz ziemny wykorzystywany jest przede wszystkim przez gospodarstwa domowe do celów bytowych, takich jak gotowanie czy podgrzewanie wody. W przypadku obiektów użyteczności publicznej, jego główne zastosowanie dotyczy ogrzewania pomieszczeń i zapewnienia komfortu ciepłego w sezonie grzewczym.

²⁰ <https://bdl.stat.gov.pl/> (data dostępu: 06.09.2025 r.)

Rysunek 17. Przebieg infrastruktury gazowej średniego i wysokiego ciśnienia na terenie gminy Stary Zamość



Źródło: Polska Spółka Gazownictwa -

<https://experience.arcgis.com/experience/a79826e74d554d9e841e7110012af2f5> (data dostępu: 03.10.2025 r.)

4.3.4. System ciepłowniczy

Gmina Stary Zamość nie posiada centralnego źródła ciepła oraz sieci ciepłowniczej. System ciepłowniczy w gminie opiera się na indywidualnych źródłach ciepła – przydomowych kotłowniach. Na terenie gminy nie przewiduje się budowy centralnego systemu ciepłowniczego.

Obiekty użyteczności publicznej będące w gestii gminy wyposażone są w lokalne kotłownie na opał stały (szkoły, Urząd Gminy, GOK). Budynek wielorodzinny Spółdzielni Mieszkaniowej, Bank Spółdzielczy oraz apteka wyposażone są w lokalne piece gazowe. Z gazu do celów grzewczych korzysta 349 gospodarstw domowych.²¹ Pozostałe korzystają z urządzeń opalanych m.in. węglem lub drewnem opałowym.

4.3.5. Sieć elektroenergetyczna

Gmina Stary Zamość jest w pełni objęta siecią elektroenergetyczną. Dystrybutorem energii elektrycznej na terenie Gminy Stary Zamość jest PGE Dystrybucja S.A. Oddział Zamość. Przez teren gminy przebiegają:

- linie niskiego napięcia (napowietrzne i kablowe linie nN 0,4 kV),
- linie średniego napięcia (napowietrzne i kablowe linie SN 15 kV),
- linia wysokiego napięcia (WN 110 kV relacji Mokre-Krasnystaw Rońsko).

²¹ <https://bdl.stat.gov.pl/> (data dostępu: 06.09.2025 r.)

Ponadto przez teren gminy Stary Zamość przebiega:

- napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć NN 220 kV relacji Chełm-Mokre,
- napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć NN 220 kV relacji Abramowice-Mokre

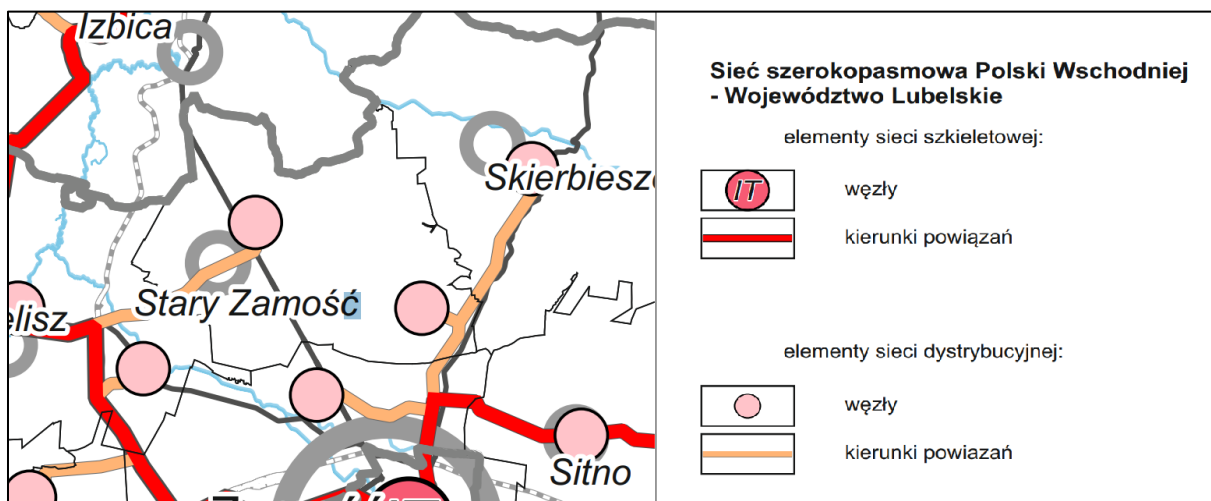
wraz z pasem technologicznym o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) oraz ograniczeniami w zagospodarowaniu dla pasa technologicznego linii zgodnie z podrozdziałem 4.4.

Właścicielem przedmiotowej infrastruktury elektroenergetycznej są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. (PSE S.A.) pełniące funkcję Operatora Systemu Przesyłowego. Eksploatacją linii na terenie gminy zajmuje się natomiast PSE S.A. w Radomiu (ul. Żeromskiego 75, 26-600 Radom).

4.3.6. Sieć szerokopasmowego Internetu

Na obszarze administracyjnym gminy Stary Zamość istnieje infrastruktura regionalnej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej Województwa Lubelskiego. Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej (SSPW) to projekt infrastrukturalny mający na celu rozwój dostępu do szerokopasmowego Internetu w pięciu województwach Polski Wschodniej: Lubelskim, Podlaskim, Podkarpackim, Świętokrzyskim i Warmińsko-Mazurskim. Celem SSPW było zmniejszenie tzw. „białych plam” internetowych – obszarów, gdzie dostęp do Internetu był utrudniony lub niemożliwy. Projekt umożliwił operatorom telekomunikacyjnym rozwój sieci dostępowych dla mieszkańców, firm i instytucji publicznych.

Rysunek 18. Sieć szerokopasmowa Polski Wschodniej na terenie gminy Stary Zamość według PZPWL



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, Lublin 2015

4.3.7. Planowane inwestycje infrastrukturalne

Na podstawie wykazu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w PZPWL oraz aktualnie obowiązujących dokumentów przyjętych odpowiednio przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra, Sejmik województwa Lubelskiego lub

Zarząd Województwa Lubelskiego, w obszarze gminy Stary Zamość nie wskazuje się inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4.4. Ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym

Na terenie gminy Stary Zamość występują obszary, które podlegają ograniczeniom zagospodarowania, wynikającym z obecności:

- terenów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, tj. Parku Krajobrazowego, a także w związku z obecnością korytarzy ekologicznych;
- obiektów objętych formami ochrony, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wraz z ich otoczeniem oraz obiektów ujętych w rejestrze zabytków i wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz zabytków archeologicznych;
- strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej. Strefa ochronna odnosi się do terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, zlokalizowanych w powiecie zamojskim, gminie Zamość, miejscowości Sitaniec-Wolica, wskazanych w Decyzji Nr 190/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 19 grudnia 2024 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON z 2024 r. poz. 230);
- powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego (LUN), zgodnie z Ustawą Prawo Lotnicze z dnia 3 lipca 2002 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2110, z 2024 r. poz. 731 i 1222 oraz z 2025 r. poz. 31);
- planowanych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na podstawie wykazu umieszczonego w PZPWL oraz aktualnie obowiązujących dokumentów przyjętych odpowiednio przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra, Sejmik województwa Lubelskiego lub Zarząd Województwa Lubelskiego;
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- obszarów problemowych, jednak niestanowiących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- obszarów zmeliorowanych;
- wód powierzchniowych, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne.
- stref sanitarnych zlokalizowanych wokół cmentarzy (50 m i 150 m), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315);
- gruntów rolnych oraz gruntów leśnych, podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
- przebiegu istniejących i planowanych dróg publicznych oraz ich oddziaływania, dla których ograniczenia wynikają m.in. z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518), Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.);

- w kontekście Centralnego Portu Komunikacyjnego, włączenia terenu gminy w obszar korytarza SSL i brania go pod uwagę w trasowaniu nowych linii kolejowych;
- obiektów infrastruktury regionalnej Sieci Szerokopasmowej Polsk Wschodniej Województwa Lubelskiego w zakresie konieczności zachowania normatywnych parametrów usytuowania planowanych obiektów infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu względem istniejącej infrastruktury sieci SSPW;
- stref kontrolowanych istniejących gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia, dla których ograniczenia wynikają m.in. z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, tj. w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji. Ponadto przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej. W strefach kontrolowanych istnieje ograniczenie praw własności właścicieli gruntów związane z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych Operatora Systemu Dystrybucyjnego. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne (indywidualne bądź celu publicznego, zagospodarowanie terenu, wszelkie prace budowlane) w sąsiedztwie sieci przesyłowej należy uzgodnić z zarządcą gazociągu wysokiego ciśnienia, zaś w sąsiedztwie sieci dystrybucyjnej z operatorem sieci gazowej. W strefach kontrolowanych istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.
- pasów technologicznych napowietrznej linii elektroenergetycznej NN 220 kV wolnych od zabudowy o szerokości 50 m (po 25 m licząc od osi linii). W pasie tym występują następujące ograniczenia:
 - zakaz budowy budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej,
 - lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) musi uwzględniać wymagania określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
 - zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,
 - zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m;
 - dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach,
 - dla lokalizacji farm wiatrowych w sąsiedztwie linii przesyłowych NN, minimalna odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej NN, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi trasy napowietrzego odcinka linii elektroenergetycznej, wynosi pięciokrotność średnicy koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej,
 - dla lokalizacji farm wiatrowych w sąsiedztwie linii przesyłowych NN, minimalna odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi trasy

napowietrznego odcinka linii elektroenergetycznej, wynosi trzykrotność średnicy koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej, jedynie w przypadku wyposażenia przewodów odgromowych wszystkich przęseł linii znajdujących się w tej odległości w czynną ochronę przeciwdrganiową,

- lokalizacja urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych w pasie technologicznym linii przesyłowych NN dopuszczalna jest poza obszarami wokół słupów w kształcie koła o promieniu co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę; na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę.
- Ograniczenia inwestycyjne w zagospodarowaniu stref planistycznych związane są z lokalizacją na terenie gminy sieci elektroenergetycznych: wysokiego napięcia, średniego napięcia i niskiego napięcia.

Dla linii napowietrznej WN 110 kV obowiązuje strefa wolna od zabudowy i stanowi pas o szerokości 36,0 m (po 18,0 m od osi linii). W przypadku linii napowietrznej WN 110 kV szerokość strefy wolnej od zabudowy określono dla budynków mieszkalnych. Dla projektowanych przy linii WN 110 kV budynków gospodarczych oraz niemieszkalnych, w których czasowo mogą przebywać ludzie dopuszcza się uzgadnianie indywidualne.

Lokalizacja obiektów w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych SN i nN może odbywać się przy zachowaniu odpowiednich odległości. Strefa wolna od zabudowy wynosi odpowiednio:

- dla linii napowietrznej SN 15 kV – pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
- dla linii napowietrznej nN 0,4 kV – pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
- dla linii kablowej SN 15 kV – pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
- dla linii kablowej nN 0,4 kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii).
- Przy sytuowaniu siłowni wiatrowych w pobliżu istniejących i planowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych należy stosować następujące wymagania w zakresie odległości siłowni od linii:
 - Wzdłuż trasy linii elektroenergetycznych o napięciu do 45 kV wyznacza się pasy techniczne, w których przy dowolnym stanie pracy siłowni wiatrowej, nie może znaleźć się jakiegokolwiek jej element (w szczególności łopaty siłowni). Oś symetrii pasa technicznego wyznaczać powinny słupy.

Szerokość pasów technicznych dla danego typu linii:

Rodzaj linii	Linia jednotorowa	Linia dwutorowa
Linie niskiego napięcia (do 1 kV)	20 m	25 m
Linie średniego napięcia (do 45 kV)	25 m	30 m

- W przypadku linii o napięciu powyżej 45 kV wymagana odległość posadowienia siłowni wiatrowej od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej powinna być większa niż 3 d, gdzie „d” jest średnicą (w metrach) koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej.
- Przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewniać w trakcie budowy, użytkowania/eksploatacji zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznych. Wyznacza się odległości lokalizacji instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN 110 kV – pas 22,0 m (po 11,0 m od osi linii),
- dla linii napowietrznych SN 15 kV – pas 14,0 m (po 7,0 m od osi linii),
- dla linii napowietrznych nN 0,4 kV – pas 7,0 m (po 3,5 m od osi linii),
- dla linii kablowych SN i nN – pas 1,4 m (po 0,7 m od osi linii).

W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

- Na wszystkich obszarach przewidzianych pod zalesianie należy pozostawić pod planowaną linią napowietrzną WN bez zalesienia pas o szerokości min. 20,0 m, pod liniami napowietrznymi SN pozostawić bez zalesienia pas o szerokości min. 13,0 m, pod liniami napowietrznymi nN pozostawić bez zalesienia pas o szerokości min. 3,0 m, nad liniami kablowymi SN i nN należy pozostawić bez zalesienia pas o szerokości min. 3,0 m. Dopuszcza się w pozostawionych pasach linii napowietrznych prowadzenie gospodarki leśnej pod warunkiem utrzymywania pod liniami drzew nieprzekraczających 2 m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni niezalesionej w odległości co najmniej 4 m od słupa.
- Dla terenów górniczych zlokalizowanych w pobliżu linii energetycznych WN i SN należy pod linią napowietrzną WN pozostawić pas ochronny o szerokości minimum 60,0 m (po 30,0 m od osi linii WN), a pod napowietrzną linią SN należy pozostawić pas ochronny o szerokości minimum 22,0 m (po 11,0 m od osi linii SN). W pozostawionym pasie zabrania się wydobywania urobku (pracy maszyn i urządzeń do robót ziemnych).

Przy wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniono informacje i wnioski przekazane przez operatorów sieci infrastruktury technicznej dotyczące ograniczeń związanych z przebiegiem istniejącej i planowanej infrastruktury. Ograniczenia te wynikają z przepisów odrębnych oraz uwarunkowań technicznych wskazanych przez właściwych operatorów i nie stanowią ustaleń planu ogólnego.

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie Krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 13b pkt 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z Uchwałą nr LXXXIII/1734/2016 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie wykonania Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego, Zarząd Województwa Lubelskiego przystąpił do sporządzania projektu audytu krajobrazowego województwa lubelskiego. Ze względu na trwające prace, nie wskazuje się wniosków z audytu do projektu planu ogólnego gminy.

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

6.1. Warunki niezbędne do utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska

Utrzymanie równowagi przyrodniczej na obszarze gminy Stary Zamość stanowi jedno z kluczowych wyzwań polityki środowiskowej oraz przestrzennej. Wymogi art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, wskazują na konieczność uwzględnienia

uwarunkowań przyrodniczych w procesie planistycznym, tak aby zapewnić trwałą zdolność środowiska do regeneracji, racjonalne korzystanie z jego zasobów oraz ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Na terenie gminy Stary Zamość występują obszary o szczególnych walorach przyrodniczych i środowiskowych, których użytkowanie i zagospodarowanie powinno być ściśle podporządkowane potrzebom środowiska przyrodniczego. Ochrona tych terenów jest kluczowa zarówno z uwagi na zachowanie lokalnej bioróżnorodności, jak i dla utrzymania stabilności funkcjonalnej środowiska w szerszym, regionalnym kontekście.

W pierwszej kolejności ochronie powinny podlegać obszary objęte istniejącymi formami ochrony przyrody, przede wszystkim teren Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny. Tereny te wyróżniają się wysoką wartością krajobrazową, obecnością cennych siedlisk oraz funkcjonowaniem lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych. W ich przypadku priorytetem jest zachowanie naturalnych procesów przyrodniczych, minimalizowanie zabudowy i ingerencji infrastrukturalnej oraz wspieranie działań na rzecz ochrony krajobrazu i siedlisk.

Szczególną uwagę należy zwrócić na doliny rzeczne, w tym dolinę cieku Farens, dolinę cieku bez nazwy oraz sąsiednie użytki zielone. Ze względu na ich rolę w retencji wód i funkcjonowaniu sieci korytarzy ekologicznych, tereny te powinny być użytkowane w sposób przyjazny środowisku, np. poprzez utrzymanie trwałych użytków zielonych, ekstensywne użytkowanie rolnicze i ograniczenie zabudowy hydrotechnicznej.

Ochroną i zrównoważonym użytkowaniem powinny być objęte także kompleksy leśne i enklawy zadrzewień śródpolnych, które pełnią istotną rolę w stabilizacji stosunków wodnych, ochronie gleb przed erozją oraz kształtowaniu lokalnego mikroklimatu. W lasach wskazane jest prowadzenie działań zgodnych z zasadami trwałości i wielofunkcyjności lasu, z uwzględnieniem ochrony siedlisk cennych gatunków fauny i flory.

Terenem szczególnie predysponowanym do ochrony środowiskowej jest obszar projektowanego rezerwatu przyrody „Pańska Dolina”. Obejmuje on obszar intensywnie rozcięty wąwozami. Jego celem jest ochrona różnowiekowych, litych drzewostanów bukowych.

Tereny gminy Stary Zamość o najwyższej wartości przyrodniczej powinny podlegać szczególnej ochronie, a wszelkie działania inwestycyjne lub użytkowe powinny być realizowane w sposób uwzględniający potrzeby zachowania i wzmacniania funkcji środowiskowych. Ochrona tych obszarów jest kluczowa dla zapewnienia trwałego rozwoju gminy w harmonii z jej potencjałem przyrodniczym.

Utrzymanie równowagi przyrodniczej gminy Stary Zamość wymaga podejścia kompleksowego, które łączy ochronę środowiska z celami rozwoju społeczno-gospodarczego. Kluczowe znaczenie ma tu planowanie przestrzenne zorientowane na środowisko, integrujące potrzeby mieszkańców z wymogami przyrodniczymi. Tylko poprzez harmonijne współistnienie tych celów możliwe będzie zachowanie zasobów naturalnych gminy dla przyszłych pokoleń.

6.2. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy

Obszar gminy Stary Zamość cechuje się zróżnicowanymi warunkami przyrodniczymi, które determinują jego przydatność do rozwoju określonych funkcji użytkowych. Na tle analizy uwarunkowań przyrodniczych, możliwe jest wskazanie terenów sprzyjających realizacji różnych kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Obszary sprzyjające rozwojowi funkcji przyrodniczych, z potencjałem do wdrażania działań rekreacyjnych i wypoczynkowych

Największy potencjał dla rozwoju funkcji przyrodniczych oraz działań rekreacyjnych i wypoczynkowych wykazują tereny objęte ochroną przyrodniczą oraz ich bezpośrednie sąsiedztwo. Skierbieszowski Park Krajobrazowy i jego otulina, obejmujące północno, wschodnią i centralną część gminy, charakteryzują się wysoką wartością krajobrazową i bioróżnorodnością.

Doliny rzeczne, takie jak dolina cieku Farens oraz dolina cieku spod wsi Wierzba, oferują atrakcyjne warunki dla rozwoju form aktywnego wypoczynku, takich jak turystyka piesza, rowerowa czy edukacja ekologiczna. Stanowią one również miejsca o korzystnych warunkach do retencjonowania wód powierzchniowych wraz z możliwością ich rekreacyjnego wykorzystania.

Naturalne korytarze ekologiczne oraz kompleksy leśne pełnią funkcje buforowe i powinny być zachowane w formie nienaruszonej, jednocześnie umożliwiając rozwój infrastruktury rekreacyjnej o niewielkim stopniu ingerencji w środowisko. Obszary gruntów rolnych zagrożonych marginalizacją, erozją wodną oraz w strefach wododziałowych oraz na obszarach potencjalnie umożliwiających kształtowanie powiązań ekologicznych powinny zostać rozważone do potencjalnego zalesienia.

Obszary rekomendowane do rozwoju działalności rolniczej

Rolnicza przestrzeń produkcyjna stanowi podstawowy zasób gminy. Znaczną część powierzchni gminy Stary Zamość stanowią tereny rolnicze, które ze względu na żyzne gleby cechują się wysoką przydatnością do kontynuacji oraz rozwoju działalności rolniczej. Gmina posiada również korzystne i jedno z najlepszych w kraju warunki do produkcji rolnej, wynikające m.in. z uwarunkowań glebowych i wodnych. Również rzeźba terenu oraz sprzyjające warunki klimatyczne stwarzają dogodne możliwości dla prowadzenia zarówno tradycyjnych upraw, jak i wdrażania nowoczesnych technologii rolniczych. Szczególnie rekomendowane do dalszego użytkowania rolniczego są rozległe kompleksy uprawne położone na najbardziej żyznych glebach, które tworzą spójny układ przestrzenny.

W planowaniu przestrzennym wskazana jest przede wszystkim ochrona najcenniejszych pod względem produkcyjnym gleb I-III klasy bonitacyjnej, które w strukturze gminy stanowią ponad 60% powierzchni wszystkich gleb. Gleby klasy IV obejmują nieco ponad 30%. Istotnym jest promowanie rolnictwa zrównoważonego, z ograniczeniem stosowania środków chemicznych oraz zachowaniem elementów krajobrazu przyrodniczego, takich jak miedze, pasy zieleni czy zadrzewienia śródpolne, które wspierają ochronę gleb, bioróżnorodności oraz zasobów wodnych.

Obszary rekomendowane do zagospodarowania pod funkcję mieszkaniową

Rozwój zabudowy mieszkaniowej powinien koncentrować się głównie w obrębie istniejących miejscowości. Są to obszary posiadające rozwiniętą podstawową infrastrukturę techniczną oraz dobrą dostępność komunikacyjną. Ze względu na konieczność ochrony wartości przyrodniczych i rolniczych, nowe tereny mieszkaniowe powinny być lokalizowane w sposób kompaktowy, unikający rozpraszania zabudowy na tereny cenne przyrodniczo lub rolniczo. Szczególną ostrożność należy zachować przy planowaniu zabudowy w sąsiedztwie dolin rzecznych oraz w granicach parku krajobrazowego.

Planowany rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej powinien przede wszystkim opierać się na zagospodarowaniu dostępnych i niewykorzystanych terenów pomiędzy terenami zagospodarowanymi pod funkcję mieszkaniową. Uwzględniać powinien on ich lokalizację z dala od głównych arterii komunikacyjnych, gdzie występować może wzmożony hałas i zanieczyszczenie powietrza, a także w odpowiedniej odległości od dolin rzecznych, ze względu na niekorzystne grunty słabonośne, ryzyko

podtopień oraz pełnione przez doliny funkcje ekologiczne. Wykluczone jest zatem wkraczanie z zabudową mieszkaniową w głąb dolin rzecznych, terenów leśnych i zadrzewionych, na terenach pozadolinnych, na których poziom wód gruntowych jest płytki, na terenach o znacznych spadkach terenu, na terenach narażonych na sufozję oraz w dnach i w wylotach wąwozów i suchych dolin.

Zaleca się rozwój zabudowy w formie zwartej, zintegrowanej z istniejącymi osadami, co umożliwi efektywne wykorzystanie infrastruktury oraz ograniczenie presji na tereny przyrodnicze i rolnicze. Kluczowe znaczenie będzie miało także wdrażanie rozwiązań proekologicznych w projektowaniu nowej zabudowy, w tym systemów zagospodarowania wód opadowych, energooszczędnych technologii budowlanych oraz zwiększania udziału zieleni w przestrzeni osiedlowej.

Obszary rekomendowane do osadzenia działalności produkcyjno-usługowej o niskim wpływie na środowisko

Gmina Stary Zamość posiada bogatą bazę surowcową dla przemysłu rolno-spożywczego, zasoby drewna oraz możliwość wykorzystania wód podziemnych do rozwoju przemysłu wymagającego wód o jakości wody pitnej, które stanowią naturalne czynniki sprzyjające rozwojowi funkcji gospodarczych.

Działalność produkcyjno-usługowa o niskim oddziaływaniu na środowisko powinna być lokalizowana głównie w pobliżu istniejących ciągów komunikacyjnych, w tym drogi krajowej i wojewódzkiej, co zapewni dobrą dostępność transportową. Preferowane są tereny położone poza obszarami o wysokich walorach przyrodniczych oraz dolinami rzecznyymi. Wskazane jest także zagospodarowanie niewykorzystanych terenów przylegających do wsi o rozwiniętej infrastrukturze. Działalność ta powinna być zorientowana na sektor usługowy, lekki przemysł oraz działalności związane z przetwórstwem rolnym, przy jednoczesnym stosowaniu technologii przyjaznych środowisku i minimalizacji emisji zanieczyszczeń.

Dodatkowo działalność produkcyjno-usługowa nie powinna wchodzić w obszar den dolin rzecznych i wylotów suchych dolin, obszar wychodni wodonośnia kredowego na powierzchni topograficznej, a także obszar zabudowy mieszkaniowej, jeśli działalność mogłaby znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie mieszkańców. Ważnym jest również, aby działalność ta nie kolidowała z systemem przyrodniczym gminy.

7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

Gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

PUM₀ - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P₂₀ - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

- Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M₂₀

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Stary Zamość (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla gminy Stary Zamość, a następnie powiększono ją o 5%.

Tabela 4. Prognozowana liczba ludności w gminie Stary Zamość obejmująca najbliższe 20 lat (2026 r.-2045 r.)

rok	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Liczba ludności	4 642	4 616	4 583	4 530	4 478	4 425	4 367	4 313	4 254	4 189
rok	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Liczba ludności	4 129	4 069	4 012	3 959	3 908	3 851	3 803	3 746	3 693	3 644

Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS „Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060”

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Stary Zamość, prognozowana liczba mieszkańców w roku 2045, tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 3\,644 \times 1,05 = 3\,826,2 \text{ os.}$$

- łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM₀ zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024) wynosi 176 426 m²

$$PUM_0 = 176\,426 \text{ m}^2$$

- Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P₂₀

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono według następującego wzoru:

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

Gdzie:

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 37 m²/os. – najnowsze dane

*P₋₁₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi **31,8 m²/os** (rok 2014)*

Tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 37 - 2 \times 31,8 = 111 - 63,6 = 47,4 \text{ m}^2/\text{os}$$

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$\text{ZAP} = 3\,826,2 \text{ os} - 176\,426 \text{ m}^2 / 47,4 \text{ m}^2/\text{os} = 3\,826,2 \text{ os} - 3\,722,1 \text{ os} = 104,1 \text{ os} \approx \textbf{104 os}$$

Zgodnie z Rozporządzeniem, jeżeli zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obliczone na podstawie ust. 2 Rozporządzenia, jest mniejsze niż **500**, a gmina liczy – według najnowszych danych statystyki publicznej – **mniej niż 5 000 i co najmniej 2 000 mieszkańców**, dopuszcza się przyjęcie wartości **500**. W konsekwencji, dla **gminy Stary Zamość** przyjęto zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie **500 osób**.

CZĘŚĆ II. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY STARY ZAMOŚĆ

1. Wprowadzenie

Art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538, dalej u.p.z.p.) wskazuje wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych. Natomiast zgodnie z ust 4 art. 13 h u.p.z.p. w uzasadnieniu należy wyjaśnić sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538), w planie ogólnym gminy Stary Zamość określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne adekwatne do lokalnej specyfiki. Zamknięty katalog stref planistycznych został określony w art. 13c ww. ustawy.

Wiodące znaczenie przy podziale gminy Stary Zamość na strefy planistyczne miały istniejące uwarunkowania przestrzenno-funkcjonalne jednostki, w tym aktualna struktura zagospodarowania oraz kierunki rozwoju określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Zamość (uchwalonym Uchwałą Nr XL/151/2002 Rady Gminy Stary Zamość z dnia 15 lutego 2002 r., z późniejszymi zmianami) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący na terenie gminy.

2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

W planie ogólnym określa się gminny katalog stref planistycznych, stanowiący gminne standardy urbanistyczne. W planie ogólnym dla gminy Stary Zamość ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SP – strefy gospodarcze,
- f) SR – strefy produkcji rolniczej,
- g) SI – strefy infrastrukturalne,
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- i) SC – strefy cmentarzy,
- j) SO – strefy otwarte,
- k) SK – strefy komunikacji.

SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1 SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50%	15m	40%

Na terenie gminy Stary Zamość wyznaczono jedną strefę wielofunkcyjną z zabudową wielorodzinną SW. Strefa ta została wyznaczona w granicach terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z danymi EGİB oraz BDOT10k w obrębie wyznaczonej strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną znajduje się eksploatowany budynek mieszkalny wielorodzinny, co stanowiło podstawę do wytyczenia przedmiotowej strefy planistycznej. Plan ogólny nie przewiduje wprowadzania nowych terenów mieszkaniowych wielorodzinnych o wysokiej intensywności zabudowy.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn.zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone standardy umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)

1-47 SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	40%	12m	30%
---------	---	-----	-----	-----	-----

Na terenie gminy Stary Zamość wyznaczono 47 stref wielofunkcyjnych z zabudową jednorodzinną SJ. Strefy te zostały wyznaczone w granicach terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu oraz obszarów uzupełnienia zabudowy.

Wyznaczając przedmiotową strefę w obszarach uzupełniania zabudowy uwzględniono częściowo wnioski złożone w procedurze planistycznej. Do ww. stref zakwalifikowano także istniejące tereny usług zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn.zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone standardy umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

SZ - Strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1-254 SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	60%	15m	30%
255-256 SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem	0,7	60%	10m	30%

	zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
257 SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	60%	10m	30%
258 SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	0%	15m	30%
259 SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	0%	10m	30%
260 SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	0%	6m	50%
261 SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	5%	9m	85%

Na terenie gminy Stary Zamość wyznaczono 261 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową. Strefy te zostały wyznaczone w granicach terenów istniejącej zabudowy zagrodowej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu oraz obszarów uzupełnienia zabudowy. Wyznaczając przedmiotową strefę w obszarach uzupełniania zabudowy uwzględniono częściowo wnioski złożone w procedurze planistycznej. Do ww. strefy zakwalifikowano także tereny usług zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Strefy 255-256 SZ obejmują istniejącą zabudowę zagrodową zlokalizowaną w bliskim sąsiedztwie zespołu dworskiego w Udrycze-Koniec. W związku z wnioskiem Wojewódzkiego Urzędu

Ochrony Zabytków w Lublinie, Delegatury w Zamościu, ograniczono maksymalną wysokość zabudowy na wskazanym obszarze do 10m.

Strefa 257 SZ obejmuje istniejącą zabudowę zagrodową oraz infrastrukturę towarzyszącą zlokalizowaną w bliskim sąsiedztwie kościoła parafialnego w Stary Zamościu, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/1072). W związku z wnioskiem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Lublinie, Delegatury w Zamościu, ograniczono maksymalną wysokość zabudowy na wskazanym obszarze do 10m oraz zmniejszono zakres profilu dodatkowego strefy, wyłączając teren wielkotowarowej produkcji rolnej oraz teren biogazowni.

Strefy 258-259 SZ obejmują istniejącą zabudowę zagrodową znajdującą się w granicach stref sanitarnych zlokalizowanych wokół cmentarzy (do 50m). Strefa 260 SZ obejmuje plebanię wpisaną do rejestru zabytków pod numerem A/1072. Dla wyżej wymienionych stref ustalono odpowiednie standardy urbanistyczne, uniemożliwiające ich dalszą zabudowę.

Strefa 261 SZ obejmuje założenie dworsko parkowe w Chomęciskach Dużych wraz z rządcówką ob. domem murowanym, które włączono do WEZ. Dla ww. strefy określono dodatkowe profile funkcjonalne zgodnie z obecnym zagospodarowaniem terenu oraz określono wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu do stanu istniejącego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych umożliwiają realizację nowej zabudowy w wybranych strefach SZ z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone standardy umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

SU - strefa usługowa

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1 SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	0%	17m	70%
2 SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	1,3%	9m	90%
3 SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	30%	9m	70%

4 SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	60%	12m	30%
5 SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	60%	7m	30%
6 SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30%	12m	50%
7-32 SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	60%	12m	30%
33-55 SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	60%	12m	30%

Na terenie gminy Stary Zamość wyznaczono 55 stref usługowych. Strefy usługowe zostały wskazane na obszarach istniejącej zabudowy usługowej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiającej rozwój gminy oraz podnoszenie jakości życia mieszkańców w sferze społecznej i ekonomicznej. Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwanego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

SP - strefa gospodarcza

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni

					biologicznie czynnej (%)
1 - 8 SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50%	15m	30%

Przy wyznaczaniu stref gospodarczych uwzględniono istniejące zainwestowanie wraz z poszerzeniami w ramach rozwoju istniejącego przedsiębiorstwa. Do tej strefy zaliczono także teren istniejącej elektrowni słonecznej.

Dodatkowo wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod rozwój wskazanych funkcji gospodarczych, co pozostaje w bezpośrednim związku z planowaną lokalizacją drogi ekspresowej S17 oraz przewidywanym, towarzyszącym jej rozwojem gminy.

SR - strefa produkcji rolniczej

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1 - 69 SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60%	15m	30%

Na terenie gminy Stary Zamość wyznaczono 69 stref produkcji rolniczej. W celu ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej plan ogólny dla istniejących gospodarstw rolnych zachowuje strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową wprowadza w sąsiedztwie istniejących zagród strefę produkcji rolniczej umożliwiającą dalszy rozwój gospodarstw. Strefą produkcji rolniczej objęto również istniejące zakłady produkcyjne związane z rolnictwem. Dodatkowo w sąsiedztwie strefy wielofunkcyjnej mieszkaniowej plan wyznacza strefę produkcji rolniczej, która winna być ograniczona funkcjonalnie do zabudowań gospodarczych, garażowych i niewielkich zabudowań inwentarskich o niskim DJP na etapie sporządzania planu miejscowego. W strefę produkcji rolniczej włączono również tereny istniejącej zabudowy zagrodowej w przypadku braku na ich obszarze budynku mieszkalnego.

SI - strefa infrastrukturalna

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1 - 8 SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	70%	12m	30%

Na terenie gminy Stary Zamość wyznaczono 8 stref infrastrukturalnych. Zostały one wskazane na obszarach istniejących lub planowanych terenów infrastruktury technicznej. Strefa infrastruktury została wyznaczona na obszarach obejmujących istniejące stacje pomp, oczyszczalnie, elektroenergetyczne stacje GPZ. Pozostała infrastruktura (w tym lokalne transformatory energetyczne) mogą być realizowane na każdej z pozostałych stref.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy, który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

SN - strefa zieleni i rekreacji

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1-3 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,3	50%	12m	50%
4 SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	—	—	—	70%

Na terenie gminy Stary Zamość wyznaczono 4 strefy zieleni i rekreacji (SN), jako nierozzerwalnego uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej (z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji – strefy 1-3 SN), w tym na terenach istniejących parków, boisk sportowych itp. z odpowiednimi, w zależności od miejsca, ograniczeniami standardów urbanistycznych i dodatkowych funkcji.

SC - strefa cmentarzy

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1 SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	0%	0m	70%
2 SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	0%	0m	95%
3-4 SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	20%	6m	30%
5 SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	—	—	—	95%

Na terenie gminy Stary Zamość wyznaczono 5 stref cmentarzy. Cmentarz wpisany do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Lubelskiego, tj. Cmentarz z I Wojny Światowej w Wierzbie, a także Cmentarz żołnierzy I Wojny Światowej w miejscowości Krasne wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Stary Zamość oraz Cmentarz żołnierzy poległych w I Wojnie Światowej w Pańskiej Dolinie, wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków zostały włączone w strefę cmentarzy z wykluczeniem funkcji dodatkowej terenu usług handlu detalicznego i terenu usług kultu religijnego, z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70% oraz 95%.

Strefy planistyczne 3-4 SC obejmują istniejący Cmentarz parafialny w Starym Zamościu oraz Cmentarz parafialny w miejscowości Udrycze-Koniec.

Obszary stref sanitarnych wokół cmentarzy (do 50m) zostały wykluczone z wyznaczonych OUZ, zaś obszary z istniejącą zabudową mieszkaniową znajdującą się w buforze 50m od cmentarza zostały włączone w odpowiadające im strefy planistyczne z przypisanymi standardami urbanistycznymi, uniemożliwiającymi ich dalszą zabudowę.

SO - strefa otwarta

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1 SO, 4 SO	nie wyznacza się	—	0%	—	—
2-3 SO	nie wyznacza się	0	0%	0m	—
5-26 SO	nie wyznacza się	—	—	—	—
27-30 SO	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	—	—	—	50%

Na terenie gminy Stary Zamość wyznaczono 30 stref otwartych. Strefy otwarte zostały wyznaczone na terenach poza obszarami zabudowy. SO pokrywają największą część gminy, obejmują tereny lasów, tereny rolnicze, tereny wód i zieleni naturalnej oraz tereny dróg.

Strefa 1 SO obejmuje tereny strefy ochronnej dla kompleksu wojskowego resortu obrony narodowej (QDIBD oraz QDPTRD), która odnosi się do terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, zlokalizowanych w powiecie zamojskim, gminie Zamość, miejscowości Sitaniec-Wolica. Natomiast strefa 5 SO obejmuje tereny strefy ochronnej dla kompleksu wojskowego resortu obrony narodowej – strefa zagrożenia QDVBD.

Strefa 2 SO znajduje się w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (LUN), o numerze A/4089/24/1, w związku z powyższym wskazanej strefie planistycznej, zlokalizowanej w promieniu 600 m od urządzenia przypisano odpowiednie standardy urbanistyczne, uniemożliwiające jej zabudowę.

Strefy 3-4 SO obejmują obszary, na których występuje średnie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi od rzek 1% (raz na 100 lat). Zlokalizowane są one w północno-wschodniej części gminy na granicy z gminą Skierbieszów, w związku z powyższym wskazanym strefom planistycznym przypisano odpowiednie standardy urbanistyczne, uniemożliwiające ich zabudowę.

W strefach 27-30 SO dopuszczono lokalizację elektrowni słonecznych, geotermalnych, wodnych, biogazowni i terenów zieleni urządzonej. Plan ogólny nie dopuszcza lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Strefy 2-6 SO oraz 8-26 SO, obejmują obszar Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny. Strefy 2 SO, 6-7 SO, 9-10 SO, 12 SO, 15 SO, 19 SO, 22 SO, 24 SO, 26 SO zostały w całości lub w części wyznaczone w strefie występowania korytarza ekologicznego migracji dużych ssaków

KPdC-2C Polesie – Roztocze (2012 r.), (Zamojszczyzna - 2005 r.), wyznaczonych w Projekcie korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć NATURA 2000. Obszary te w dużej mierze nie stanowią obszaru predysponowanego do lokalizacji infrastruktury przemysłowej pozyskiwania energii, stąd zrezygnowano dla ww. stref z uzupełnienia ich profilem dodatkowym w tym zakresie.

Dla planowanego odcinka drogi ekspresowej S17 Piaski – Hrebenne, odcinek realizacyjny nr 4: węzeł „Izbica” („Tarczyniechy”) bez węzła – węzeł „Zamość Sitaniec” („Sitaniec”) wraz z węzłem” dla którego w dniu 20.08.2025 r. został złożony do Wojewody Lubelskiego wniosek o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (zgodnie z aktualnym harmonogramem wskazanego zamierzenia uzyskanie przedmiotowej decyzji przewidywane jest w II kwartale 2026 r., natomiast prace budowlane planowane są na lata 2026-2028), zgodnie z wytycznymi oraz danymi przekazanymi przez GDDKiA, wytyczono dedykowane strefy otwarte (9 SO oraz 14-16 SO). Dla wskazanych stref planistycznych nie określono gminnych standardów urbanistycznych. Standardy urbanistyczne wynikać będą bezpośrednio z wymogów technicznych na etapie realizacji inwestycji.

Ze względu na to, że obecnie dla drogi krajowej nr 74 na odc. obwodnicy miasta Zamość nie został wskazany ostateczny wariant jej przebiegu i nie są znane dokładne granice pasa drogowego, w związku z tym nie jest zasadne wprowadzanie tej drogi do planu ogólnego gminy Stary Zamość.

Określenie szczegółowych standardów urbanistycznych nastąpi na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które będą uwzględniały istniejące uwarunkowania oraz przepisy odrębne.

Na terenach leśnych związanych z gospodarką leśną dopuszcza się lokalizowanie, zgodnie z art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 28.09.1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 567), obiektów i urządzeń wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej, w szczególności: budynków i budowli, urządzeń melioracji wodnych, linii podziału przestrzennego lasu, dróg leśnych, terenów pod liniami energetycznymi, szkółek leśnych, miejsc składowania drewna, a także miejsc wykorzystywanych na parkingi leśne i urządzenia turystyczne. Szczegółowe parametry zabudowy i zagospodarowania oraz warunki lokalizacji wskazanych obiektów i urządzeń zostaną każdorazowo doprecyzowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w szczególności ustawy o lasach oraz wymogów ochrony przyrody i krajobrazu.

SK - strefa komunikacyjna

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)

1 SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	—	—	—	—
2-7 SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	—	—	—	—

Na terenie gminy Stary Zamość wyznaczono 7 stref komunikacyjnych (SK). Obejmują one tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego (1 SK), tereny drogi głównej (2 SK) oraz tereny drogi zbiorczej (3-7 SK).

Zgodnie z wnioskiem Zarządu Dróg Powiatowych w Zamościu planowana jest zmiana klasy drogi powiatowej nr 3220L Stary Zamość – Krzak (strefa 2 SK) na terenie gminy Stary Zamość na klasę Z, w związku z powyższym profil dodatkowy ww. strefy uzupełniono o planowaną funkcję 'teren drogi zbiorczej'.

Dla tych stref planistycznych nie określono gminnych standardów urbanistycznych, z uwagi na ich charakter, ponieważ standardy urbanistyczne wynikają bezpośrednio z wymogów technicznych. Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określone na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy oraz przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych.

3. Przyczyny (nie)wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

W planie ogólnym gminy Stary Zamość nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej. Gmina Stary Zamość ma charakter typowo wiejski, o rozproszonej strukturze osadniczej, bez wyraźnie wykształconego ośrodka o cechach miejskich. Brak zwartej, wielofunkcyjnej zabudowy o intensywności odpowiadającej standardom obszaru śródmiejskiego sprawia, że jego wyznaczenie byłoby sztuczne i nie odzwierciedlałoby rzeczywistych uwarunkowań przestrzennych gminy.

4. Przyczyny (nie)wyznaczenia standardów dostępności infrastruktury społecznej

W planie ogólnym gminy Stary Zamość nie ustala się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Sieć infrastruktury społecznej w gminie jest dostosowana do potrzeb mieszkańców i rozmieszczona zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami demograficznymi oraz komunikacyjnymi. Wprowadzenie formalnych standardów mogłoby wymuszać nieuzasadnione inwestycje, nieadekwatne do skali i potrzeb społeczności. Dlatego ustalanie dodatkowych standardów w planie ogólnym uznano za zbędne.

5. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym

5.1. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym obszary, na których określono wg obowiązujących MPZP przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

Na terenie gminy Stary Zamość obowiązuje obecnie jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Zamość – część wsi Krasne (tereny zabudowy usługowej) – Uchwała nr XXI/102/12 Rady Gminy Stary Zamość z dnia 28.11.2012 r.*

Obszar objęty miejscowym planem wynosi łącznie 0,49 ha co stanowi około 0,005% pokrycia całego obszaru gminy. Zgodnie z przeprowadzoną analizą w/w miejscowego planu nie dopuszczono lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na następującym terenie oznaczonym symbolem: *U - teren usług.*

Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi 0 osób.

Tabela 5. Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych położonych w granicach obowiązujących planów miejscowych

Oznaczenie strefy	Pow. terenu	Udział funkcji mieszkaniowej	Przyjęta powierzchnia działki budowlanej zagrodowej	Liczba działek chłonnych
SU	4 900 m ²	0	3 000 m ²	0

Źródło: Opracowanie własne

5.2. Obszar uzupełnienia zabudowy

Ze względu na niewielki procent pokrycia gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (0,005% powierzchni gminy), zasadnym jest wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), aby umożliwić mieszkańcom gminy oraz inwestorom dalszy proces inwestycyjny w oparciu o plan ogólny gminy.

Informacje o budynkach wykorzystanych do wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Stary Zamość pozyskano z bazy danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB), o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Licencja: GKN.6642.3.33.2026_0620_P). W przypadku budynków niewykazanych w tej bazie dane uzupełniono na podstawie bazy danych obiektów topograficznych BDOT10k – wykorzystanie bazy danych BDOT500 nie było możliwe ze względu na brak możliwości jej pozyskania.

Na potrzeby sporządzenia obszarów uzupełnienia zabudowy z bazy danych EGiB wyłączono obiekty oznaczone symbolami: „g”, „t”, „s”, „a”, które ze względu na swoją funkcję nie spełniają kryteriów przyjętych do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy. Ponadto częściowo wyłączono obiekty oznaczone symbolem „i” (pozostałe budynki niemieszkalne). Do dalszej analizy włączono

natomiast obiekty oznaczone symbolami: „m”, „k”, „z”, „b”, „h”, „p” oraz częściowo obiekty oznaczone symbolem „i”.

W odniesieniu do obiektów oznaczonych symbolem „i” przeprowadzono szczegółową weryfikację danych EGiB poprzez ich porównanie z danymi pochodzącymi z bazy danych obiektów topograficznych BDOT10k. W przypadku gdy dany obiekt opisany symbolem „i” był wykazany w bazie BDOT10k i sklasyfikowany symbolami 102 (budynki transportu i łączności), 104 (zbiorniki, silosy i budynki magazynowe) lub 108 (budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa), obiekt ten wyłączono z dalszych analiz na potrzeby wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy. Natomiast w przypadku, gdy obiekt oznaczony w EGiB symbolem „i” był w bazie BDOT10k sklasyfikowany symbolami 101, 103, 105, 106, 107, 109 lub 110, a także w sytuacji, gdy obiekt ten nie był wykazany w bazie BDOT10k, pozostawiono go w bazie danych EGiB i uwzględniono w procesie wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy.

Tak przygotowaną bazę danych, opartą w pierwszej kolejności na danych pochodzących z ewidencji gruntów i budynków (EGiB), uzupełniono danymi z bazy danych obiektów topograficznych BDOT10k wyłącznie w zakresie budynków niewykazanych w ewidencji gruntów i budynków. Dane BDOT10k miały charakter pomocniczy i nie stanowiły samodzielnej podstawy do wyznaczania granic obszarów uzupełnienia zabudowy.

W celu weryfikacji i doprecyzowania informacji o budynkach nieuwzględnionych w EGiB wykorzystano klasyfikację obiektów zawartą w bazie BDOT10k. Na potrzeby sporządzenia obszarów uzupełnienia zabudowy z przedmiotowej bazy danych wyłączono budynki o funkcji ogólnej sklasyfikowanej według PKOB numerami: 102 (budynki transportu i łączności), 104 (zbiorniki, silosy i budynki magazynowe) oraz 108 (budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa).

Z bazy danych BDOT10k uwzględniono natomiast wyłącznie te budynki, które nie znalazły się w bazie EGiB oraz które spełniały kryteria funkcjonalne przyjęte do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy, sklasyfikowane według PKOB symbolami:

- 101 – budynki przemysłowe,
- 103 – budynki handlowo – usługowe,
- 105 – budynki biurowe,
- 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej,
- 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
- 109 – pozostałe budynki niemieszkalne,
- 110 – budynki mieszkalne.

Ostateczna baza danych, stanowiąca podstawę do wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Stary Zamość, została utworzona w oparciu o dane EGiB, uzupełnione pomocniczo danymi BDOT10k, po przeprowadzeniu weryfikacji funkcjonalnej i przestrzennej budynków.

Do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystano dane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pozyskane nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez weryfikacji terenowej i dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra

Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi: **2 734 558,74 m²**.

$$P_u = 2\,734\,558,74\text{ m}^2$$

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia wynosi **8 130 488,25 m²**.

$$P_b = 8\,130\,488,25\text{ m}^2$$

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie ust. 1 w/w Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami P_b i P_u

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

Gdzie:

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

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

- określono zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu (uwzględniono wyłącznie rodzaje budynków wskazane w rozporządzeniu OUZ);
- wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w ww. zgrupowaniach;
- do ww. obszarów dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt powyżej.

Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w powyższy sposób: $P_b = 8\,130\,488,25\text{ m}^2$.

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia, tj.

- określono zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu (uwzględniono wyłącznie rodzaje budynków wskazane w rozporządzeniu OUZ);
- wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w ww. zgrupowaniach;
- do ww. obszarów dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt powyżej;
- wewnątrz obszarów, które powstały, wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
- od powstałych obszarów odjęto obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów.

Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w powyższy sposób: $P_u = 2\,734\,558,74\text{ m}^2$.

$$P_p = 25\% * (8\,130\,488,25\text{ m}^2 - 2\,734\,558,74\text{ m}^2) = 1\,348\,982,38\text{ m}^2$$

W planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru wynosi **3 374 061,16 m²**, z czego obszar poszerzenia poza Pu wynosi **1 136 093,83 m²**, tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej (tj. $1\,136\,093,83\text{ m}^2 < 1\,348\,982,38\text{ m}^2$).

Obszary uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym na użytkach rolnych chronionych (klas I-III) zostały rozszerzone wyłącznie na obszarze wyznaczonym w wyniku czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 (obszarze buforowym) ww. Rozporządzenia oraz w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogi publicznej.

6. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Stary Zamość wynosi 500 os. Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy Stary Zamość musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 350 os. (70% zapotrzebowania) oraz większa niż 650 os. (130% zapotrzebowania). Jednocześnie obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwalający na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Zgodnie z ww. rozporządzeniem, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Obszary pozbawione istniejącej zabudowy, wyznaczone w planie ogólnym gminy Stary Zamość w strefach umożliwiających wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej, mają powierzchnię **1 143 343 m²** – z czego obszary strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) **160 875 m²**, a strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) **982 468 m²**.

Powyższe tereny są strefami wielofunkcyjnymi, gdzie lokalizowane mogą być inne funkcje zgodnie z profilem funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym dla poszczególnych terenów. Przyjęto, iż na terenach oznaczonych symbolami SJ i SZ zabudowa mieszkaniowa i zabudowa zagrodowa będzie stanowić 50% terenu. Pozostały obszar (50%) przeznaczony będzie m.in. pod tereny usług, tereny komunikacji, tereny infrastruktury, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych. Przyjęto powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, zgodnie z poniższą tabelą, o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wynoszącą 1 500 m² oraz o funkcji zagrodowej – 3 000 m². Założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek,

zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio 2,57 osoby. Zgodnie z danymi GUS (stan na 2024 r.) na jedno mieszkanie w gminie Stary Zamość przypada średnio 2,57 osoby.

Przyjęto powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

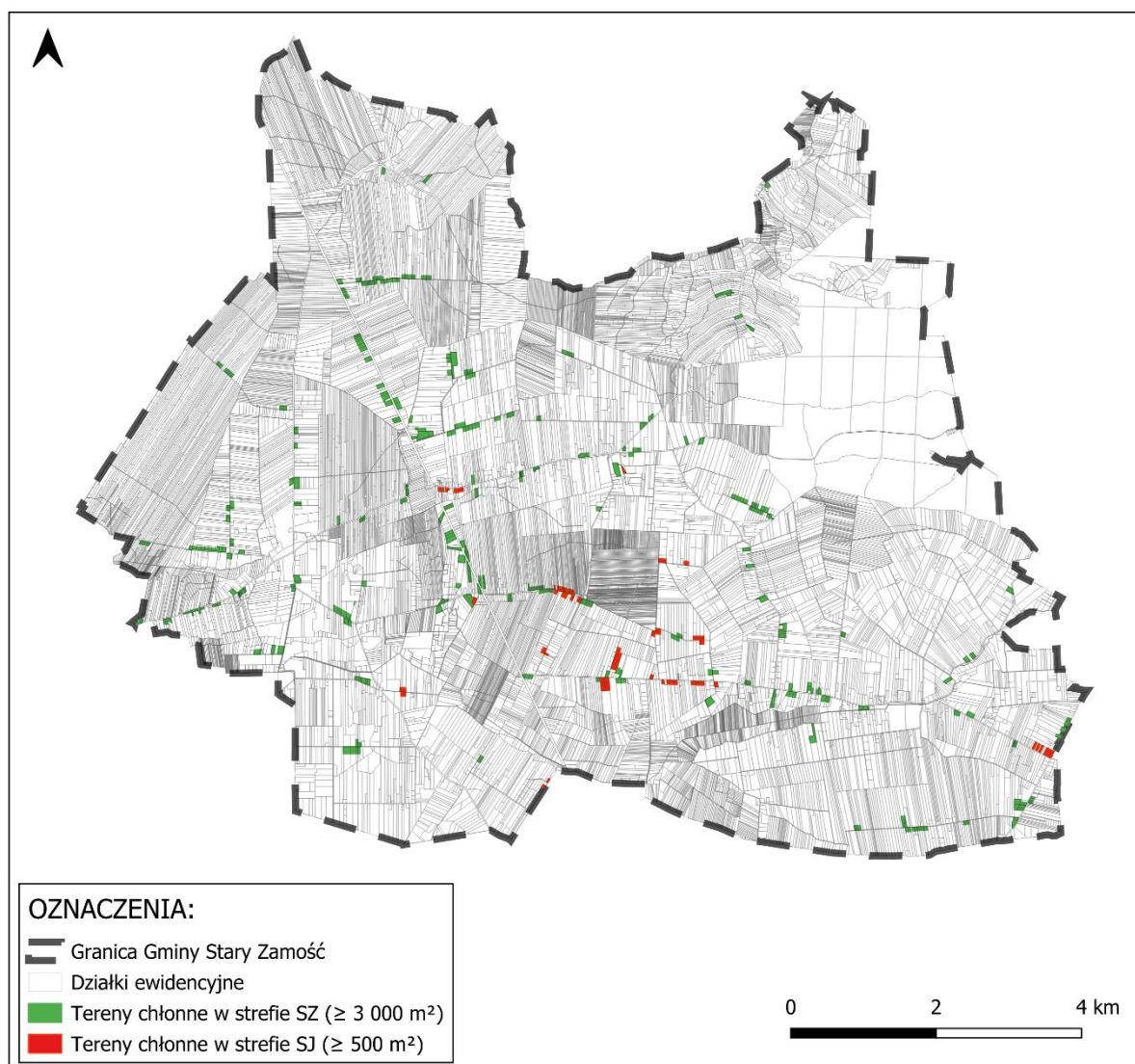
- o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej wynoszącą 2 000 m²;
- o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wynoszącą 1 500 m² – przy wyznaczaniu chłonnych terenów niezabudowanych w granicach strefy SJ uwzględniono działki ewidencyjne (w przypadku pojedynczych działek) oraz zespoły sąsiadujących ze sobą działek o mniejszych powierzchniach, których powierzchnia stanowiła min. 500 m², co umożliwiłoby wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej;
- o funkcji zagrodowej wynoszącą 3 000 m² – wartość ta wynika z art. 93 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024.1145 t.j.). Przy wyznaczaniu chłonnych terenów niezabudowanych w granicach strefy SZ uwzględniono działki ewidencyjne o powierzchni nie mniejszej niż 3 000 m² (w przypadku pojedynczych działek) oraz zespoły sąsiadujących ze sobą działek o mniejszych powierzchniach, których łączna powierzchnia wynosi co najmniej 3 000 m².

Tabela 6. Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyznaczonych w planie ogólnym gminy Stary Zamość

Oznaczenie strefy	Powierzchnia terenu [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej	Przyjęta powierzchnia działki budowlanej [m ²]	Liczba działek chłonnych
SW	0 m ²	0,5	2 000 m ²	0
SJ	160 875 m ²	0,5	1 500 m ²	53
SZ	982 468 m ²	0,5	3 000 m ²	163
SUMA				216
liczba mieszkańców (liczba działek chłonnych*średnia liczba mieszkańców gospodarstwa domowego)				555

Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 19. Rozmieszczenie chłonnych terenów niezabudowanych w strefach planistycznych SJ i SZ



Źródło: Opracowanie własne

7. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Stary Zamość w perspektywie 20 lat wynosi $ZAP = 500$ osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

$$ZAP_{\min} = 350 \text{ a } ZAP_{\max} = 650$$

Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w pierwszej kolejności wzięto pod uwagę:

- **obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej** - obszar objęty obowiązującym miejscowym planem wynosi łącznie 0,49 ha. Zgodnie z przeprowadzoną analizą w/w miejscowego planu nie dopuszczono lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na następującym terenie oznaczonym symbolem: U - teren usług, w związku z czym nie został on uwzględniony przy wyznaczaniu stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej;
- **obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy**, biorąc pod uwagę ograniczenia wynikające z uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych gminy - łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru wynosi 3 374 061,16 m², z czego obszar poszerzenia poza Pu wynosi 1 136 093,83 m², tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia (tj. $1\,136\,093,83\text{ m}^2 < 1\,348\,982,38\text{ m}^2$).
- **obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej** - granice stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) oraz mieszkaniową jednorodzinną (SJ) na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej wyznaczano w pierwszej kolejności w oparciu o granice działek ewidencyjnych, co wynika z potrzeby zapewnienia przejrzystości, czytelności oraz jednoznaczności ustaleń planistycznych. Przyjęto zasadę takiego kształtowania przebiegu stref, aby respektować istniejące podziały własnościowe i faktyczny sposób użytkowania terenów, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami prawa. Klasyfikacja użytków gruntowych (EGiB/BDL), różnicująca grunty m.in. ze względu na sposób ich użytkowania, pełni przede wszystkim funkcję ewidencyjno-katastralną i nie stanowi merytorycznego kryterium planistycznego przy wyznaczaniu granic stref planistycznych. W obrębie istniejących siedlisk rolniczych grunty te często utraciły swój pierwotny charakter produkcyjny na rzecz funkcji związanych z obsługą gospodarstwa, takich jak zabudowa gospodarcza, powierzchnie magazynowe, place manewrowe czy infrastruktura techniczna, zachowując jednocześnie w ewidencji status gruntów rolnych. Proponowane uporządkowanie granic stref dla zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej w granicach działki ewidencyjnej odzwierciedla istniejący sposób zagospodarowania terenu oraz stwarza warunki do dalszego rozwoju funkcjonujących siedlisk rolniczych. Jednocześnie uwzględniono przyjętą minimalną powierzchnię działki w strefie SZ wynoszącą 3 000 m², wynikającą z art. 93 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2024 poz. 1145 t.j.). W konsekwencji pojedyncze obszary stref SZ wyznaczano w sposób uniemożliwiający wtórny podział nieruchomości i wydzielanie nowych działek pod zabudowę zagrodową. Tym samym obszary te nie zwiększają faktycznej chłonności osadniczej gminy, lecz służą zachowaniu integralności istniejących siedlisk rolniczych oraz zapewnieniu możliwości ich dalszego funkcjonowania, modernizacji i rozwoju, bez konieczności wyznaczania stref SR na zapleczu istniejącej zabudowy zagrodowej. Wydzielenie dwóch odrębnych stref planistycznych w obrębie jednego gospodarstwa rolnego należy uznać za rozwiązanie nieuzasadnione zarówno z punktu widzenia ładu przestrzennego, jak i praktyki planistycznej. Taki podział dla zabudowy rozproszonej może w przyszłości generować liczne wątpliwości interpretacyjne na etapie sporządzania planu miejscowego, w szczególności w zakresie ustalania zasad obsługi komunikacyjnej terenów nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Analogiczne problemy mogą wystąpić na etapie realizacji inwestycji, m.in. przy określaniu parametrów i bilansowaniu przedsięwzięć lokalizowanych w granicach dwóch różnych stref funkcjonalnych. Rozszerzenie strefy SZ w celu objęcia obszaru

niezbędnego do integralnego funkcjonowania istniejącego siedliska w granicach działki ewidencyjnej nie stanowi „wypełniania luki” rozumianego jako kreowanie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Działanie to służy ochronie, stabilizacji oraz zapewnieniu możliwości rozwoju istniejącej funkcji zagrodowej, która podlega procesom modernizacji i wymaga odpowiedniego zaplecza przestrzennego dla prawidłowego funkcjonowania gospodarstwa.

Jednocześnie należy wskazać, że strefy SJ i SZ mają charakter stref wielofunkcyjnych, w związku z czym ich granice nie muszą pokrywać się wyłącznie z obszarem istniejącej zabudowy, lecz winny obejmować również tereny pełniące funkcje uzupełniające i towarzyszące, zgodnie z profilem podstawowym i dodatkowym wyznaczonych stref wielofunkcyjnych.

– następnie wyznaczono strefy umożliwiające realizację nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej na obszarach predysponowanych do pełnienia tych funkcji, z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych i przyrodniczych oraz wyników analizy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz bilansu chłonności terenów.

Obszary pozbawione istniejącej zabudowy, wyznaczone w planie ogólnym gminy Stary Zamość w strefach umożliwiających wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej (tj. strefy SW, SJ, SZ), mają łącznie powierzchnię **1 143 343 m²** – z czego:

- obszary strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) **0 m²**;
- obszary strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) **160 875 m²**,
- obszary strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) **982 468 m²**.

Plan ogólny gminy Stary Zamość wyznacza strefy: SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) o sumie chłonności wynoszącej łącznie **555 osób** (216 działek x 2,57 os. ²²≈ 555 os.). W planie ogólnym wyznaczono również ww. strefy w granicach obecnie zainwestowanych obszarów, które nie stanowią terenów pod zabudowę.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Stary Zamość wynosi 500 osób (zgodnie z punktem 9 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758).

Chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie:

$$555 \text{ os.} \times 100 \% / 500 \text{ os.} = 111 \%$$

Tereny niezabudowane w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy stanowią **111 %** zapotrzebowania.

8. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

Celem Planu Ogólnego Gminy Stary Zamość jest stworzenie spójnej wizji rozwoju przestrzennego, która wspiera zrównoważony rozwój lokalny i odpowiada na współczesne potrzeby społeczne, gospodarcze i środowiskowe. Dokument ten wyznacza kierunki kształtowania przestrzeni

²² Zgodnie z danymi GUS (stan na 2024 r.) na jedno mieszkanie w gminie Stary Zamość przypada średnio 2,57 osoby.

w sposób umożliwiający logiczne i efektywne zagospodarowanie terenu, przy jednoczesnym poszanowaniu zasobów naturalnych oraz dziedzictwa kulturowego.

W szczególności ustalenia planu dążą do:

- wspierania rozwoju zabudowy mieszkaniowej poprzez promowanie zwartego, uporządkowanego osadnictwa, zapobiegającego niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy na tereny otwarte;
- wskazania obszarów predysponowanych do rozwoju funkcji gospodarczych, w tym lokalizacji dla nowych przedsięwzięć w sektorze usługowym i produkcyjnym;
- zabezpieczenia środowiska przyrodniczego, w tym obszarów objętych ochroną prawną;
- integracji celów ochrony przyrody z celami społecznymi i ekonomicznymi, poprzez zachowanie rolniczego charakteru gminy, wspieranie odporności ekosystemów, poprawę jakości przestrzeni publicznej, ochronę dziedzictwa kulturowego oraz krajobrazu;
- budowania spójnego systemu prawnego i planistycznego, umożliwiającego przejrzyste i długofalowe zarządzanie przestrzenią.

Założenia przyjęte w planie ogólnym mają swoje źródła w analizie aktualnych uwarunkowań – osadniczych, środowiskowych, kulturowych i infrastrukturalnych – które określają realne możliwości i ograniczenia rozwojowe. Plan uwzględnia również cele i kierunki wyznaczone w dokumentach – m.in. w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, które zostały szczegółowo opisane w części I podrozdział 2 niniejszego uzasadnienia. Sposób ich wdrożenia przedstawiono w dalszej części dokumentu.

Polityka przestrzenna gminy ustalona w Strategii Rozwoju Gminy Stary Zamość

W uzasadnieniu Planu Ogólnego nie uwzględniono zapisów Strategii Rozwoju Gminy, co wynika z faktu, że dokument „Strategia Rozwoju Lokalnego Gminy Stary Zamość na lata 2015-2020” utracił aktualność wraz z końcem okresu jego obowiązywania w 2020 roku. W dniu 30 listopada 2020 r. Rada Gminy Stary Zamość podjęła uchwałę Nr XIX/122/20 w sprawie przystąpienia do opracowania „Strategii Rozwoju Gminy Stary Zamość na lata 2021-2030”, jednak na dzień sporządzenia Planu Ogólnego dokument ten nie został przyjęty. Odnoszenie się do nieaktualnej strategii nie miałoby uzasadnienia merytorycznego, gdyż nie odzwierciedla ona obecnych uwarunkowań społecznych, gospodarczych i przestrzennych gminy.

Jednocześnie należy wskazać, że obowiązek uwzględnienia polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego został wprowadzony nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym stosowny przepis zacznie obowiązywać od dnia 1 lipca 2026 r. (Pkt 1 w art. 13b ww. ustawy).

Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego

Plan ogólny gminy Stary Zamość jest spójny z założeniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL), uwzględniając jego kluczowe cele i kierunki polityki przestrzennej regionu. Dokument ten integruje lokalne potrzeby rozwojowe z nadrzędnymi priorytetami wojewódzkimi poprzez następujące działania:

- zapewnienie ochrony najcenniejszych gruntów rolnych o wysokiej przydatności produkcyjnej (klasy I–III) oraz utrzymanie zasobów leśnych jako elementów stabilizujących lokalny ekosystem i wspierających różnorodność biologiczną, a co za tym idzie stworzenie warunków m.in. dla rozwoju przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną oraz rozwoju bazy przetwórstwa rolno-spożywczego oraz produkcji roślinnej i zdrowej żywności;
- wyznaczenie układu komunikacyjnego gminy z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury oraz planowanych połączeń, w celu poprawy spójności transportowej i wzmocnienia powiązań z ośrodkami lokalnymi i regionalnymi, a tym samym stworzenie warunków dla integracji funkcjonalnej z miastami – włączenie obszarów wiejskich otaczających miasta w procesy rozwojowe oraz zwiększenie mobilności zawodowej i przestrzennej;
- wyodrębnienie stref otwartych obejmujących kompleksy leśne, zadrzewienia i cenne obszary produkcji rolnej, które służą nie tylko celom przyrodniczym, ale także pełnią funkcje retencyjne, rekreacyjne i krajobrazowe;
- możliwość wykorzystania potencjału przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego dla rozwoju turystyki przyjaznej środowisku i krótkoterminowego wypoczynku, a co za tym idzie rozwoju agroturystyki jako formy wzbogacenia funkcjonalnego obszarów wiejskich;
- zachowanie ciągłości ekologicznej poprzez ochronę istniejących korytarzy przyrodniczych i węzłów ekologicznych wskazanych w dokumentach planistycznych wyższego rzędu;
- formowanie stref planistycznych opartych na istniejącej strukturze osadniczej, komunikacyjnej i technicznej, co sprzyja tworzeniu zwartych układów zabudowy i ogranicza konieczność przekształcania gruntów rolnych i leśnych na cele urbanizacyjne.

Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W Planie Ogólnym Gminy Stary Zamość ochrona cennych zasobów przyrodniczych realizowana jest poprzez:

- wyznaczenie strefy SO (strefy otwartej) jako podstawowego narzędzia planistycznego służącego zachowaniu ciągłości przyrodniczej i krajobrazowej, ograniczającej możliwość nowej zabudowy. Strefa ta stanowi swego rodzaju odpowiednik strefy ochronnej, która minimalizuje presję inwestycyjną oraz wspiera zachowanie integralności systemów przyrodniczych;
- objęcie strefą otwartą terenów o istotnych walorach ekologicznych i krajobrazowych, takich jak doliny rzeczne, obszary podmokłe, czy kompleksy leśne i zadrzewienia;
- wprowadzenie stref uzupełniających w sąsiedztwie obszarów chronionych (SW, SJ, SU, SZ) w miejscach, gdzie istniejąca zabudowa, infrastruktura lub układ osadniczy wymagają dostosowania funkcji ochronnych do realnych warunków przestrzennych. Takie podejście zapewnia elastyczność planistyczną przy jednoczesnym zachowaniu celów ochrony środowiska.;
- Strefa SO zastosowana została w obrębie Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny, które występują na obszarze istniejącej zabudowy o funkcji mieszanej lub sąsiadują z nią. W takich przypadkach dopuszczenie funkcji użytkowych na terenach z obszarem chronionym nie stoi w sprzeczności z wymogami ochrony przyrody, pod warunkiem zachowania zasad minimalizowania oddziaływań i utrzymania ekspozycji wartości przyrodniczych.
- wyznaczenie strefy SN, umożliwiającej włączenie cennych obszarów przyrodniczych w przestrzeń publiczną – w szczególności o charakterze rekreacyjnym – co sprzyja

popularyzacji wartości środowiskowych, edukacji ekologicznej oraz tworzeniu miejsc sprzyjających biernej ochronie przyrody i aktywnemu wypoczynkowi mieszkańców;

- zachowanie ekspozycji krajobrazowej i ograniczenie wpływu zabudowy na przestrzenie o wysokiej wartości przyrodniczej;
- spójne i zintegrowane podejście do ochrony przyrody i rozwoju przestrzennego, które umożliwia realizację celów środowiskowych bez ograniczania potencjału lokalnego rozwoju.

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

Dane udostępniane przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie wskazują, iż na przeważającym terenie gminy Stary Zamość nie występują miejsca o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi. Średnie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi od rzek 1% (raz na 100 lat), występuje tylko w północno-wschodniej części gminy na granicy z gminą Izbica oraz Skierbieszów. W planie ogólnym obszary te zostały włączone do dedykowanych stref SO.

Obszary problemowe, jednak nie stanowiące obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% w planie ogólnym zostały włączone głównie do strefy SO.

Na terenie gminy Stary Zamość nie występują wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50m od stopy wału.

Obszary gruntów zmeliorowanych

Zapisy planu ogólnego gminy Stary Zamość nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem, utrzymaniem i rozwojem sieci urządzeń melioracji wodnych. Występujące na terenie gminy obszary gruntów zmeliorowanych nie wpływają na wyznaczenie stref, ponieważ przepisy odrębne nie wykluczają zabudowy na tych obszarach, a wskazują jedynie potrzebę przebudowy tych urządzeń, jeżeli wymaga tego realizacja inwestycji.

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

Na terenie gminy Stary Zamość nie występują udokumentowane osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi.

Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy znajdują się ujęcia wód podziemnych, dla których ustanowiono strefy ochronne obejmujące wyłącznie tereny ochrony bezpośredniej. W każdej strefie planistycznej istnieje możliwość wyznaczenia terenów infrastruktury technicznej o powierzchni do 0,5 ha, w związku z powyższym możliwe jest utrzymanie istniejących ujęć wody wraz ze strefami ochrony bezpośredniej. Ograniczenia związane ze strefami pośrednimi regulowane są przepisami odrębnymi i nie są możliwe do wprowadzenia do ustaleń planu ogólnego z uwagi na określony zakres planu ogólnego w u.p.z.p.

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Stary Zamość nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Stary Zamość nie wyznaczono aktualnych terenów i obszarów górniczych.

Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Stary Zamość nie występują udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Obszary uzdrowiskowe oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Gmina Stary Zamość nie stanowi gminy uzdrowiskowej, a na jej terenie nie znajdują się obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ograniczenia dotyczące zagospodarowania terenów, na których znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, wynikają z przepisów odrębnych regulujących kwestie ochrony i opieki nad zabytkami. W przypadku obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, szczegółowe zasady ich ochrony zostaną określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na ramowy charakter planu ogólnego oraz jego zakres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma możliwości formułowania w nim zapisów odnoszących się bezpośrednio do warunków działalności inwestycyjnej w sąsiedztwie zabytków ani wyznaczania stref ochrony konserwatorskiej. W granicach gminy Stary Zamość nie zidentyfikowano również obiektów, które kwalifikowałyby się jako dobra kultury współczesnej. Niemniej jednak, ustalenia zawarte w planie ogólnym zapewniają odpowiednie ramy dla kontynuacji działań w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, stanowiąc podstawę do dalszego kształtowania polityki konserwatorskiej w dokumentach planistycznych niższego rzędu.

Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Stary Zamość nie występują pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie z Decyzją Nr 190/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 19 grudnia 2024 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON z 2024 r. poz. 230), na terenie gminy Stary Zamość nie znajdują się tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Jednak zgodnie z pismem z dnia 19 lutego 2025 r. (Nr: CWCROzLub-WWZ.0731.24.2025) Szefa Ośrodka Zamiejscowego w Lublinie Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, na terenie gminy Stary Zamość występuje strefa ochronna dla kompleksu wojskowego resortu obrony narodowej. Strefa ochronna odnosi się do terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, zlokalizowanych w powiecie zamojskim, gminie Zamość, miejscowości Sitaniec-Wolica, wskazanych w ww. Decyzji. Wyznaczając strefy planistyczne dla tego obszaru kierowano się rozmieszczeniem istniejącej już zabudowy oraz wskazanymi ograniczeniami w Rozdziale 3 pkt. 3.12. niniejszego Uzasadnienia.

Obszary ograniczonego użytkowania

Zgodnie z art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54), obszary ograniczonego użytkowania mogą w drodze uchwały ustanawiać sejmiki województwa (dla przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie) lub rady powiatów (dla zakładów lub innych obiektów). Na dzień sporządzenia planu ogólnego gminy Stary Zamość Rada Powiatu w Zamościu oraz Sejmik Województwa Lubelskiego nie podjęły uchwał w przedmiotowym zakresie.

Na terenie gminy Stary Zamość występują jednak obszary ochronne terenów zamkniętych, w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu. Wyznaczając strefy planistyczne w Planie Ogólnym uwzględniono zakazy obowiązujące na ww. obszarze, które przedstawiono w Części I Rozdziale 3 pkt. 3.12. niniejszego Uzasadnienia.

Dodatkowo obszar objęty opracowaniem znajduje się w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (LUN), o numerze A/4089/24/1, co wymaga uwzględnienia ograniczeń wysokości zabudowy przy kształtowaniu ładu przestrzennego gminy. Ograniczenia wysokości zabudowy w zależności od oddalenia od LUN zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Stary Zamość nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji czy remediacji.

Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278), w przypadku, gdy gmina zamierza realizować zadania własne, o których mowa w art. 3 ust. 1 ww. ustawy, rada gminy wyznacza, w drodze uchwały, z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta,

burmistrza albo prezydenta miasta, obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Na dzień sporządzenia planu ogólnego gminy Stary Zamość na obszarze gminy nie wyznaczono w ww. trybie aktualnych i obowiązujących obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.

Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

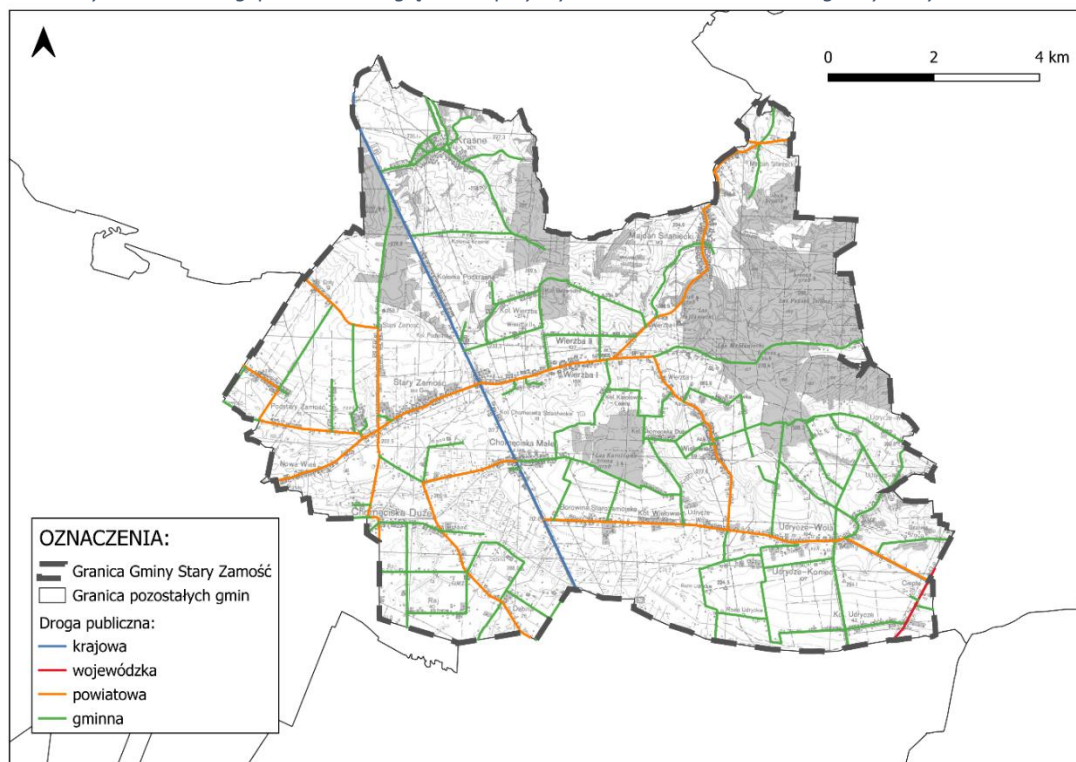
W gminie Stary Zamość nie wyznaczono obszarów cichych.

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

Plan ogólny w większości wyznacza dla terenów gleb klas I-III strefę otwartą lub wielofunkcyjną z zabudową zagrodową w przypadku istniejących zabudowań. Ponadto rozszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniono użytki rolne klas I – III i obszary te wyznaczono wyłącznie w odległości nie większej niż 50 m:

- od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia ministra rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy;
- od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. Źródłem danych dotyczących dróg publicznych była baza danych obiektów topograficznych BDOT10k. Z dostępnej warstwy SKDR wyodrębniono drogi publiczne według kategorii zarządzania. Z dalszych analiz wyłączono drogi oznaczone jako „inne”, ograniczając zbiór do dróg kategorii krajowej, wojewódzkiej, powiatowej i gminnej.

Rysunek 20. Drogi publiczne uwzględnione przy wyznaczaniu OUZ na terenie gminy Stary Zamość



Źródło: Opracowano na podstawie danych BDOT10k

W planie ogólnym dla gruntów leśnych wyznaczono strefę otwartą (SO) lub inne strefy, w zależności od obecnego zagospodarowania oraz polityki przestrzennej gminy.

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Stary Zamość, zgodnie z Wykazem zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej według stanu na 31.12.2023 r., udostępnionym przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, brak jest zakładów zaliczanych do grupy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii. Nie planuje się również ich lokalizacji na terenie gminy.

Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy Stary Zamość nie występują obszary pasa nadbrzeżnego.

Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

W niniejszym uzasadnieniu, w rozdziale 4 w Części I, opisane zostały istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Dla tych obiektów wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające ich realizację oraz określono dla nich gminne standardy urbanistyczne. Przy wyznaczaniu tych stref uwzględniono występujące dla nich ograniczenia w zagospodarowaniu, które zostały opisane w podrozdziale 4.4. (Część I). Przyjęto następujące rozwiązania:

- Dla obiektów infrastruktury społecznej wskazano strefy, w których określono profile umożliwiające realizację tych obiektów, natomiast określone gminne standardy urbanistyczne uwzględniają dotychczasowe dokumenty planistyczne oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg.
- Dla istniejących obiektów infrastruktury komunikacyjnej o znaczeniu ponadlokalnym wskazano strefy komunikacyjne. Dla tej strefy planistycznej nie określono gminnych standardów urbanistycznych, z uwagi na charakter strefy, w której standardy urbanistyczne wynikają bezpośrednio z wymogów technicznych. Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określone na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy – przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych. Infrastruktura komunikacyjna o znaczeniu lokalnym została uwzględniona poprzez określenie jej w poszczególnych strefach planistycznych w profilu podstawowym, co umożliwia realizację infrastruktury komunikacyjnej w wyznaczonych strefach.
- Dla planowanego odcinka drogi ekspresowej S17 Piaski – Hrebenne, odcinek realizacyjny nr 4: węzeł „Izbica” („Tarzymiechy”) bez węzła – węzeł „Zamość Sitaniec” („Sitaniec”) wraz z węzłem” dla którego w dniu 20.08.2025 r. został złożony do Wojewody Lubelskiego wniosek o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (zgodnie z aktualnym harmonogramem wskazanego zamierzenia uzyskanie przedmiotowej decyzji przewidywane jest w II kwartale 2026 r., natomiast prace budowlane planowane są na lata 2026-2028),

zgodnie z wytycznymi oraz danymi przekazanymi przez GDDKiA, wytyczono dedykowane strefy otwarte. Dla wskazanych stref planistycznych nie określono gminnych standardów urbanistycznych. Standardy urbanistyczne wynikać będą bezpośrednio z wymogów technicznych na etapie realizacji inwestycji.

- Ze względu na to, że obecnie dla drogi krajowej nr 74 na odc. obwodnicy miasta Zamość nie został wskazany ostateczny wariant jej przebiegu i nie są znane dokładne granice pasa drogowego, w związku z tym nie jest zasadne wprowadzanie tej drogi do planu ogólnego gminy Stary Zamość. Jednakże w ustaleniach planu ogólnego uwzględniono rezerwę terenu pod wskazaną inwestycję, biorąc pod uwagę trzy warianty przebiegu drogi.
- Dla obiektów infrastruktury technicznej wskazano strefy, w których określono profile umożliwiające realizację tych obiektów. Określone gminne standardy urbanistyczne uwzględniają dotychczasowe dokumenty planistyczne oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego.

Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 13b pkt 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z Uchwałą nr LXXXIII/1734/2016 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie wykonania Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego, Zarząd Województwa Lubelskiego przystąpił do sporządzania projektu audytu krajobrazowego województwa lubelskiego. Ze względu na trwające prace, nie wskazuje się wniosków z audytu do projektu planu ogólnego gminy.

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

Na potrzeby opracowania projektu planu ogólnego gminy Stary Zamość sporządzono podstawowe opracowanie ekofizjograficzne, które stanowiło kluczowe źródło informacji o warunkach środowiskowych i przyrodniczych determinujących kierunki zagospodarowania przestrzennego. Wnioski płynące z tego opracowania zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz formułowaniu gminnych standardów urbanistycznych. Szczególną uwagę poświęcono ochronie terenów o wysokiej wartości przyrodniczej, w tym terenów chronionych, kompleksów leśnych, zadrzewień śródpolnych oraz najbardziej produktywnych fragmentów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Obszary te, z uwagi na swoje znaczenie ekologiczne, funkcje krajobrazowe i retencyjne, zostały objęte w dużej mierze strefami otwartymi, w których ograniczono możliwość zabudowy.

Jednocześnie strefy planistyczne kształtowano w sposób, który odzwierciedla zarówno istniejące uwarunkowania osadnicze i komunikacyjne, jak i planowaną zabudowę, dążąc do tworzenia zwartych, logicznych układów przestrzennych. Istniejąca zabudowa o rozproszonym charakterze została zachowana, jednak wykluczono możliwość dalszego rozwoju rozproszonej urbanizacji, co pozwoli ograniczyć presję na przekształcanie gruntów rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej oraz gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Uzupełnieniem przyjętych założeń było określenie gminnych standardów urbanistycznych, w tym minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, niezbędnej do efektywnego

odprowadzania wód opadowych i ich infiltracji do gruntu. Takie podejście wspiera zachowanie równowagi wodnej i minimalizuje negatywne skutki związane z uszczelnianiem powierzchni, sprzyjając jednocześnie adaptacji gminy do wyzwań związanych ze zmianami klimatu.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Na potrzeby planu ogólnego gminy Stary Zamość wykonano analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w oparciu o zapisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz najnowsze dane udostępniane przez statystykę publiczną.

Plan ogólny gminy Stary Zamość wyznacza strefy: SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) o sumie chłonności wynoszącej łącznie **555 osób**. W planie ogólnym wyznaczono również ww. strefy w granicach obecnie zainwestowanych obszarów, które nie stanowią terenów pod zabudowę. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Stary Zamość wynosi 500 osób (zgodnie z punktem 9 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758). Tereny niezabudowane w obszarach uzupełnienia zabudowy stanowią **111 %** zapotrzebowania.