

UCHWAŁA nr XXI/101/12
Rady Gminy w Starym Zamościu
z dnia 28 listopada 2012 roku
w sprawie uchwalenia zmian w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Stary Zamość

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r Dz. U nr 142 poz. 1591 wraz z późniejszymi zmianami) i art. 9, art.12 pkt.12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. RP. z dnia 12.06. 2012 poz.647-tekst jednolity) oraz Uchwałą nr XIV/63/12 Rady Gminy Stary Zamość z dnia 06 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Zamość wprowadza się zmiany w części dotyczącej „Kierunków zagospodarowania przestrzennego **Rada Gminy w Starym Zamościu uchwała:**

§ 1

Zmiany w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stary Zamość wprowadzone do tekstu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz wskazane na rysunku pt. "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stary Zamość Kierunki Zagospodarowania " w skali 1:10000 stanowiącym załącznik nr 2. do niniejszej uchwały oraz uzasadnienie rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stary Zamość stanowiącym załącznik nr 3. do niniejszej uchwały

§ 2

Na obszarze objętym zmianą „Studium” tracą moc ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stary Zamość w uchwalonym Uchwałą nr XL/151/2002 Rady Gminy Stary Zamość z dnia 15 lutego 2002 r

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stary Zamość

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Stary Zamość

Henryk Kaczyński
.....
Henryk Kaczyński

**Załącznik nr 3 do Uchwały nr XXI/101/12
Rady Gminy Stary Zamość
z dnia 28.11.2012 r.**

UZASADNIENIE

rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stary Zamość

Zgodnie z § 4 pkt.4). Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r w sprawie zakresu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uzasadnia się w przyjęte rozwiązania w projekcie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zamość w części dot. Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Konieczność wprowadzenia nowego terenu usług turystyki spowodował, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego w części dot. Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalone Uchwałą nr XL/151/2002 Rady Gminy Stary Zamość z dnia 15 lutego 2002 r. dalej zwanym „Studium” w części zdezaktualizowało się i wymagana jest jego korekta.

Uchwałą nr XIV/63/12 Rady Gminy Stary Zamość z dnia 06 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Zamość wprowadza się zmiany w części dotyczącej „Kierunków zagospodarowania przestrzennego.- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Zamość ”. Zmiany określone uchwałą dotyczą terenu pod funkcję usług turystyki .na działkach oznaczonych nr ew 260/1, 260/2 i 260/3 w miejscowości Krasne.

Lokalizacja terenu pod funkcję usług turystyki ma uzasadnienie ze względu na położenie jej przy drodze krajowej nr 17, w przyszłości drodze ekspresowej nr S17. Usługi sąsiadują bezpośrednio z projektowanymi terenami m. Krasne zlokalizowanymi przy projektowanej drodze gminnej (obecnie jest to droga wewnętrzna).

Ponadto zarówno do tekstu i rysunku "Studium" wprowadzono uwarunkowania przyrodnicze dotyczące zidentyfikowania obszarów Jednolitej Części Wód Podziemnych PLGW2300107 i Jednolitej Części Wód Powierzchniowych PLRW2000643249.

Zmiany zostały wprowadzone zarówno w tekście w części dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego jak i na rysunku w skali 1:10000 zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.RP. z dnia 12.06. 2012 poz. 647-tekst jednolity) oraz innymi aktami i przepisami szczególnymi.

Zostały również uaktualnione zapisy dotyczące ochrony przyrody i inne wynikające ze zmiany obowiązujących przepisów odrębnych jak dot. gleb chronionych, telekomunikacji, energetyki i tp.

W tekście wprowadzono ponadto konieczne nowe określenia i zmiany wynikające z wniosków i obowiązujących przepisów. Zmiany zapisane są w tekście inną czcionką i kursywą. Zachowano natomiast wszystkie elementy, które pozostały aktualne lub nie podlegały zmianie.

Na rysunku „Studium” w skali 1:10000 nowe zmiany terenowe pokazano zgodnie z poszerzoną legendą.

Tok formalno prawny opracowania zmian "Studium" przeprowadzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)

.Obwieszczeniami w prasie "Kronika Tygodnia" z dnia 09 kwietnia 2012 r i pismem do instytucji z dnia 11 kwietnia 2012 r rozpoczęto prace nad opracowaniem zmian do Studium Uwarunkowań

i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zamość w części dot. Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

W opracowaniu uwzględniono wnioski instytucji i osób fizycznych oraz wynikające z prognozy oddziaływania na środowisko.

Projekt zmian Studium został przedstawiony Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej w dniu 24 lipca 2012 r i został zaopiniowany pozytywnie.

Pismami z dnia 25 lipca 2012 r. r przedstawiono instytucjom, zgodnie z obowiązującymi przepisami, projekt "planu" do uzgodnienia i zaopiniowania.

Projekt Zmiany "Studium" został pisemnie uzgodniony i zaopiniowany pozytywnie przez 8 instytucji.

Ogłoszenie w prasie o wyłożeniu projektu zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Stary Zamość – Kierunki Zagospodarowania"- ukazało się

w Kronice Tygodnia dnia 02.10 2012r .

W dniu 30.10 2012r. zorganizowano spotkanie z ludnością, na którą nie zgłosiła się żadna z zainteresowanych osób.

W okresie trzytygodniowym od zakończenia wywieszenia nie wpłynęła żadna uwaga lub wniosek.

Projekt zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Stary Zamość – Kierunki Zagospodarowania"- został przekazany do uchwalenia przez Radę Gminy w Starym Zamościu.

WOJT GMINY STARY ZAMOŚĆ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ

I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO GMINY STARY ZAMOŚĆ

KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA

ZMIANA

**Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXI/101/12
Rady Gminy w Zamościu
z dnia 28 listopada 2012 roku**

Zespół autorski zmian

**mgr Iliana Zawadzka Górską - projektant wiodący
członek OIU WA nr 242 – nr.upr.383/88
mgr Anna Górską Popik
inż. Anna Gruszką**

Zamość - 2012

SPIS TREŚCI ZMIANY

WSTĘP DO ZMIAN STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZMIANY DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. WSTĘP

1. W oparciu o uchwałę Rady Gminy Stary Zamość nr XIV/63/12 z dnia 06 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Zamość wprowadza się zmiany w części dotyczącej „Kierunków zagospodarowania przestrzennego.- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Zamość ” uchwalonego Uchwałą nr XL/151/2002 Rady Gminy Stary Zamość z dnia 15 lutego 2002 r. dalej zwanym „Studium”.
 2. Zmiany określone uchwałą dotyczą terenu pod funkcję usług turystyki i usług na działkach oznaczonych nr ew.. 260/1, 260/2 i 260/3 w miejscowości Krasne.
 3. Wyżej wymienione zmiany dotyczące wskazania terenów wprowadza się na rysunku pt. „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zamość” w skali 1:10000. oraz wszystkie w tekście pt. „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zamość- . Kierunki i Zasady Zagospodarowania Przestrzennego”
 4. Zarówno w tekście jak i na rysunku „Studium” uwzględnia się zmiany wynikające z wniosków instytucji i osób fizycznych, które wpłynęły w wyniku prowadzenia toku formalno – prawnego opracowania zmiany "Studium".
- Wnioski zostały rozpatrzone zgodnie z protokołem rozpatrzenia wniosków – tabela nr 1 w dokumentacji formalno – prawnej.

2.ZMIANY DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARYZAMOŚĆ

Uchwałą Rady Gminy Stary Zamość nr XIV/63/12 z dnia 06 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Zamość wprowadza się zmiany w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Zamość ”w części dotyczącej „Kierunków zagospodarowania przestrzennego.”uchwalonego Uchwałą nr XL/151/2002 Rady Gminy Stary Zamość z dnia 15 lutego 2002 r. dalej zwanym „Studium” wprowadza się zmiany wynikające z wyżej wymienionej uchwały oraz uwzględnionych wniosków administracji, instytucji i osób fizycznych,a także z koniecznej aktualizacji danych.

A. ZMIANY DOTYCZĄCE TEKSTU „STUDIUM”:

Numeracja stron zapisów tekstu "Studium" w nawiązaniu do pierwotnej edycji.

Na stronie tytułowej zmieniono zapis "Zarząd Gminy Stary Zamość" na "Wójt Gminy Stary Zamość"

1.W części 1 WSTĘP

na stronie 3

w wierszu 6 od góry po dotychczasowym tekście dopisano oraz z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. RP. z dnia 12.06. 2012 poz.647-tekst jednolity)

po wierszu 16 od góry dopisano :Zmiany do „Studium” wprowadzono w oparciu o przepisy zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U nr 80 z 2003 r poz.717 z późniejszymi zmianami) oraz uchwałę Rady Gminy Stary Zamość nr XIV/63/12 z dnia 06 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Zamość."

Zmiany dotyczą części pod tytułem „Kierunki i zasady rozwoju zagospodarowania przestrzennego"oraz rysunku Studium pod tytułem. „Kierunki rozwoju" w skali 1:10000 .

W nowej (pierwszej) edycji zmiany w tekście wykazano nową *czcionką*.

2.W części 1 USTALENIA OGÓLNE

w dziale 1.3 inne ustalenia

na stronie 5.po 11 wierszu od góry dopisano Studium zostało uzupełnione o wnioski instytucji oraz osoby fizyczne złożone w roku 2012 do przyjętej zmiany Studium.

3.W części 2. POLITYKA OSIĄGANIA CELÓW ROZWOJU GMINY

w dziale 2.1. Ochrona wartości i zasobów środowiska przyrodniczego

Na stronie 6 w 15 wierszu od góry po słowie "gminy" zmieniono cały tekst wprowadzając nowe zapisy: 2.1.1. Formy ochrony przyrody.

2.1.1.1. System przyrodniczy gminy obejmujący przyrodnicze obszary funkcjonalne (obszary węzłowe, węzły ekologiczne, korytarze ekologiczne, sieć ekologiczna) mający na celu utrzymanie właściwych warunków funkcjonowania przyrody i utrzymania funkcjonujących powiązań z systemem regionalnym i krajowym, stanowią w szczególności:

- ✕ północno - wschodnia strefa leśno-polna (obszar Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego)
- ✕ kompleksy leśne „Udrysze”, i „Karolówka ” pełniące funkcje lokalnych węzłów ekologicznych w obszarze Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego)
- ✕ doliny cieków wodnych -ciek Ferens i ciek spod Wierzby- lokalne korytarze ekologiczne powiązane funkcjonalnie z regionalnym korytarzem doliny Łabuńki.
- ✕ doliny drobnych cieków zasilających rzeczkę Ferens i ciek spod Wierzby oraz wąwozy śródpolne stanowiące sieć ekologiczną
- ✕ enklawy siedlisk naturalnych i półnaturalnych w obszarach użytkowanych rolniczo i w obszarach zabudowanych, zadrzewień śródpolnych oraz większych skupisk zadrzewień przydrożnych, przykościelnych cmentarnych , parków podworskich i tp stanowiące mikrowęzły ekologiczne

Dla przyrodniczego systemu gminy ustala się:

- zakaz zabudowy suchych dolin i dolin rzecznych oraz tworzenia nasypów ziemnych usytuowanych poprzecznie do przebiegu dolin rzecznych i suchych;
- zakaz zmiany przeznaczenia gruntów leśnych;
- prowadzenie gospodarki leśnej z uwzględnieniem poziomu naturalnych zdolności reprodukcji ekosystemu leśnego; pozostawienie istniejących i wzbogacenie zadrzewień w obszarach wąwozów; regulację granic kompleksu leśnego;
- wykluczenie lokalizacji nowych elementów zagospodarowania zagrażających w sposób bezpośredni lub pośredni wodom podziemnym;
- rozpoczęcie działań w celu likwidacji potencjalnych zagrożeń wód (budowa sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków, uszczelniania szamb w obszarach, które nie będą kanalizowane, likwidacji „dzikich” wysypisk śmieci);
- ustanowienie stref ochronnych ujęć wody dla wodociągów zbiorowych;
- ochronę krajobrazu rolniczego poprzez:
 - kształtowanie urozmaiconej struktury, w tym utrzymania łąk, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, wysepek leśnych;
 - podejmowanie działań przeciwdziałających erozji gleb, w tym:
 - wyłączenie z użytkowania ornego z przeznaczeniem pod zalesienie lub trwale użytki zielone stoków o nachyleniu 12 – 15°,
 - kształtowanie poprzeczno-stokowego układu pól i działek, odpowiednią lokalizację w rzeźbie dróg rolniczych i ich umocnienie na gruntach o

nachyleniu 6 – 12°,

– zmianowanie roślin, uprawę równoległą do poziomu, zróżnicowanie nawożenia na poszczególnych elementach stoków o nachyleniu do 6°;

- ograniczenia zabudowy na gruntach wysokich klas bonitacyjnych oraz ustanowienia zakazu rozpraszania zabudowy;
- ustanowienie obowiązku podjęcia działań eliminujących zagrożenia w obszarach narażonych na degradację wzdłuż trasy Nr 17: poprzez wprowadzenie ekranów akustycznych (zieleni) wzdłuż trasy oraz wykonanie szczelnego drenażu wód opadowych z pasa drogowego trasy Nr 17;
- dopuszcza się eksploatację surowców naturalnych na potrzeby lokalne po zlokalizowaniu otworów złożowych i ich zasobności w obrębie konkretnych działek i otrzymaniu koncesji na wydobywanie.

2.1.1.2. ochroną szczególną objęto:

a). Skierbieszowski Park Krajobrazowy utworzony w 1995 roku rozporządzeniem Wojewody Zamojskiego, wchodzi w obręb krajowego obszaru węzłowego w systemie funkcjonalnym ECONET PL Skierbieszowski Park Krajobrazowy. Na obszarze Parku obowiązują zasady gospodarowania zgodnie z § 2 Rozporządzenia Nr 29 Wojewody Lubelskiego z dnia 10 sierpnia 2005 r. ogłoszonym w Dz. Urz. Woj. Lub. z 2005r nr 182 poz. 3154

Gospodarka na obszarze Parku musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

W granicach otuliny Parku obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów mogących w sposób negatywny oddziaływać na przyrodę Parku.

b). Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość) znajdujący się w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych PLGW2300107-na zasadach określonych w "Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych GZWP nr 407 (Chełm- Zamość).

System ochrony wód podziemnych wprowadza zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych dla środowiska ze względu na ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy oraz nakaz właściwego zagospodarowania stref ochronnych wokół wszystkich ujęć wód podziemnych.

c). Jednolite Części Wód Powierzchniowych PLRW20006243294 rzeki Wolicy do dopływu spod Huszczki Dużej.

W obszarze zlewni rzeki Wolicy zasady zagospodarowania polegać powinny na :

- ochronie dolin rzecznych i pozadolinnych podmokłości przed odwodnieniem, a meandrujące odcinki przed regulacją;
- uporządkowanie gospodarki wodno- ściekowej;
- eliminację ognisk zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych;
- wykluczenie lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska.

2.1.1.3. obszary o znacznych wartościach przyrodniczych, dla których zasady zagospodarowania muszą być zgodne z przepisami odrębnymi i decyzjami administracyjnymi są to:

- a). dolina rzeki Wieprz – krajowy korytarz ekologiczny pełniący funkcję migracyjną ptaków;
- b). kompleks leśny położony po zachodniej stronie drogi krajowej nr 17

2.1.2. Techniczna ochrona środowiska.

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

- zbiorowe systemy zaopatrzenia w wodę – po stworzeniu możliwości podłączenia do sieci wodociągowej należy zlikwidować istniejące studnie kopane lub je zabezpieczyć w sposób uniemożliwiający wprowadzanie zanieczyszczeń do warstwy wodonośnej;
- zbiorowe systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków - po stworzeniu możliwości podłączenia do kolektora sanitarnego należy zlikwidować bezodpływowe zbiorniki na ścieki.;
- zbiorowe systemy selektywnego gromadzenia i odbioru odpadów komunalnych oraz

recyklingu i utylizacji;

- zbiorowe systemy zaopatrzenia w gaz ziemny oraz promowanie systemów grzewczych wykorzystujących biopaliwa i paliwa niskoemisyjne.

Jednocześnie należy podejmować działania w celu racjonalizacji zużycia wód podziemnych (opomiarowanie), likwidacja strat na sieci itp. (oraz nośników energii cieplnej) modernizację systemów grzewczych, uszczelnianie budynków itp. W terenach zabudowy rozproszonej, trudnej do objęcia zbiorowymi systemami, w których dopuszcza się indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę oraz gromadzenia i oczyszczania ścieków (studnie, bezodpływowe zbiorniki na ścieki, oczyszczalnie przydomowe) prowadzić należy systematyczny monitoring techniczny obiektów. Ponadto celem ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami komunikacyjnymi oraz zmniejszenia szkodliwości dróg jako barier antropogenicznych dla fauny należy:

- - dążyć do uszczelnienia rowów przydrożnych odprowadzających zanieczyszczone wody opadowe z koron dróg publicznych,
- - odprowadzać wody z koron dróg publicznych, parkingów, stacji paliw, zakładów mechaniki pojazdowej itp. przez urządzenia oczyszczające (separatory ropopochodnych),
- - wykonywać w ramach modernizacji dróg przepusty ekologiczne dla zwierząt w przypadku przecinania przez drogę korytarza ekologicznego lub węzła ekologicznego,
- - kablować linie elektroenergetyczne oraz osłaniać wielopiętrowymi zadrzewieniami obiekty dysharmonijne.

w dziale 2.4 Kierunki i zasady rozwoju infrastruktury społecznej i mieszkalnictwa wprowadzono numerację dla podrozdziałów.

na stronie 17

w 7 wierszu od dołu skreślono zapis "dokończenie budowy samodzielnego, nowoczesnego" na zapis: "utrzymanie;"

w podrozdziale **2.6.1. Rolnictwo**

W punkcie 2.6.1.6. Podejmowanie działań poprawiających warunki ekonomiczne gospodarki rolnej oraz zwiększających wydajność rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

na stronie 27 po 7 wierszu od góry zmieniono "IV kl." na "III kl. bonit."

W dziale 2. 9. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.

w podrozdziale **2.9.3. Gospodarka odpadami stałymi**

na stronie 35 w 9 wierszu od góry po słowach (zespół gmin) dopisuje się Docelowo gospodarka odpadami powinna być zorganizowana zgodnie z ustaleniami zawartymi w "Planie gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego 20011" przyjętego uchwałą nr XXV/435/08 z dnia 27.10 2008 r. Sejmiku Województwa Lubelskiego".

w podrozdziale **2.9.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków**

na stronie 34

w 4 wierszu od dołu należy dopisać Należy uporządkować gospodarkę wodno-ściekową poprzez budowę systemów kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w tym celu należy:

zamiast 1 wiersza od dołu należy dopisać :

- dla pozostałej rozproszonej zabudowy przewiduje się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych szczelnych zbiorników i w tym celu należy zorganizować dowóz ścieków do oczyszczalni lub umożliwić lokalizację odpowiednich oczyszczalni przydomowych dostosowanych do warunków hydrogeologicznych terenu.

- Ścieki opadowe z powierzchni utwardzonych zanieczyszczanych ropopochodnymi w tym z parkingów i komunikacji wewnętrznej należy po odpowiednim oczyszczeniu odprowadzać do systemu kanalizacji lub odpowiednich zbiorników i wywozić do oczyszczalni ścieków.

w podrozdziale **2.9.6 Telekomunikacja**

na stronie 35 po ostatnim wierszu dopisuje się: Nie należy wprowadzać zakazów lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej należy natomiast umożliwiać wprowadzanie rozwiązań lokalizowania w/w inwestycji, o ile są one zgodne z przepisami odrębnymi.

4 Należy uwzględnić rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej poprzez zapewnienie technicznej i przestrzennej dostępności do systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych funkcjonujących na rynku usług komunikacji elektronicznej. W :

-lokalizację sieci telekomunikacyjnych w tradycyjnych i nowych technologiach, w tym budowy ,rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej,

-objęcie obszaru gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci internetowych wojewódzkich i krajowych,-

-rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do zapotrzebowania na tego typu usługi w gminie i regionie.

stronie 36 w 14 wierszu od dołu dopisuje się po dotychczasowym tekście po przecinku "lub wielkoprzestrzennych inwestycji,

w dziale 3.2. Kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego.

W rozdziale 3.2. **1.Kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego.**

Skreślono wszystkie słowa dot. numeracji strony np. "str. 45".

W podrozdziale **B-II- Zabudowa wiejska z usługami**

na stronie 41 w 12 wierszu od dołu dopisuje: się obsługi turystyki

W podrozdziale **C-I – zabudowa wiejska**

na stronie 43

w 14 wierszu od góry dopisuje: się obsługi turystyki

w 19 wierszu od góry po słowie "zabudowy" dopisuje się oraz w terenach bezpośrednio do niej przylegających.

W rozdziale **3.3. Kierunki i zasady kształtowania terenów zabudowanych.**

na stronie 46 w 15 wierszu od góry skreśla się słowa "50m Od zabudowy mieszkaniowej i 100m dla obiektów uciążliwych" i dopisuje się słowa "dla zabudowy zgodnie z przepisami obowiązującymi,

na stronie 47 w 11 wierszu od góry skreśla się słowa dla linii 110 kV – 35,0 m, dla linii 220 kV – 60,0 m, i dopisuje się słowa dla linii energetycznych: 0.4kV – 10,0 m, 15kV – 15,0 m, 110 kV – 36,0 m, 220 kV – 73,0 m,

na stronie 48

w 13 wierszu od góry skreśla się słowo 35⁰ i dopisuje się "do"

w 7 wierszu od dołu po słowie "zakaz" dopisuje się "dla budynków mieszkalnych" a po słowach "realizacji płaskich dachów" dopisuje się "dla wszystkich rodzajów budownictwa"

W dziale 4. Instrumenty realizacji polityki przestrzennej

w rozdziale **4.2 Opracowania planistyczne**

na stronach 53 skreśla się osiem ostatnich wierszy ,a na 54 dwa wiersze od góry i wpisuje się nową treść "Gmina posiada obecnie jedynie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczący zalesień. Gospodarka przestrzenią, poza terenami leśnymi, realizowana jest w oparciu o

decyzje warunków zabudowy.."

w rozdziale 4.3. Tereny wymagające opracowań planów zagospodarowania przestrzennego..

Na stronie 54 w 5 wierszu od góry po słowach "W myśl obowiązującej ustawy z dnia" skreśla się dotychczasowy zapis i wpisuje się "27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U nr 80 z 2003 r poz.717 z późniejszymi zmianami)

w rozdziale 4.4.Instrumenty polityki przestrzennej wspierające działania inwestycyjne.

W podrozdziale 4.4.2. Instrumenty finansowe oraz działania stymulujące rozwój przedsiębiorczości.

Stronę 58 i 13 wierszy od góry strony 59 skreśla się i wpisuje się" Fundusze pomocowe Unii Europejskiej aktualnie obowiązujące".

Zmiany w ujednoliconym tekście w nowej edycji "Studium" wykazano *czcionką* .

Pozostały tekst „Studium” pozostaje bez zmian.

B. ZMIANY DOT. ZMIAN W RYSUNKU „STUDIUM”

W części tej wykazuje się zmiany, których nie można określić w elaboracie tekstu a jedynie na rysunku „Studium” w skali 1:10000 pt. „Kierunki zagospodarowania"

1. tereny usług turystycznych – kolor jasnoczerwony,
 2. kody Jednolitej Części Wód Podziemnych oraz Jednolitej Części Wód Powierzchniowych
- **Pozostały rysunek „Studium” pozostaje bez zmian.**

C. INNE

Dokumenty toku formalno – prawnego zmiany „Studium” zgromadzone są w odrębnej teczce.

Zmieniony tekst i rysunek „Studium” stanowiąc będą załączniki do Uchwały Rady Gminy Zamość uchwalającej zmiany „Studium”

WÓJT STARY ZAMOŚĆ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ

I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO GMINY STARY ZAMOŚĆ

CZĘŚĆ II

KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA

TEKST UJEDNOLICONY

ZAMOŚĆ 2012

SPIS TREŚCI

1. USTALENIA OGÓLNE	3
1.1. WSTĘP	3
1.2. CELE ROZWOJOWE GMINY	3
1.3. INNE USTALENIA	5
2. POLITYKA OSIĄGANIA CELÓW ROZWOJU GMINY	6
2.1. OCHRONA WARTOŚCI I ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	6
2.2. OCHRONA DÓBR KULTURY	9
2.2.1. Kierunki i zasady ochron dóbr kultury	9
2.2.2. Kształtowanie harmonijnego krajobrazu kulturowego	11
2.2.3. Utrzymanie ciągłości tradycji i tożsamości ludzi poprzez identyfikację z miejscem zamieszkania	12
2.3. PROGNOZY DEMOGRAFICZNE ORAZ POLITYKA ZATRUDNIENIA I ZMNIEJSZANIA BEZROBOCIA	14
2.4. KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU I INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ I MIESZKALNICTWA	17
2.5. POLITYKA OSIĄGANIA CELÓW EKONOMICZNYCH ORAZ KIERUNKI ROZWOJU PRZEDSIĘBIORCZOŚCI I WYTWÓRCZOŚCI	22
2.6. ROZWÓJ ROLNICTWA - POLITYKA I KIERUNKI, ZASADY PRZESTRZENNEGO ROZMIESZCZENIA PRODUKCJI ROLNEJ ORAZ KIERUNKI ROZWOJU ROLNICTWA	24
2.6.1. Rolnictwo	24
2.6.2. Przestrzenne rozmieszczenie produkcji lokalnej	28
2.6.3. Leśnictwo	28
2.7. KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI	30
2.8. KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU KOMUNIKACJI DROGOWEJ	33
2.9. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	34
2.10. OCHRONA LUDNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA	36
3. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ I ZABUDOWY	37
3.1. FUNKCJE GMINY	37
3.2. KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	37
3.3. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA TERENÓW ZABUDOWANYCH	45
3.4. KIERUNKI I ZASADY UKSZTAŁTOWANIA TERENÓW OTWARTYCH	49
3.4.1. Zabudowa zagrodowa	49
3.4.2. Tereny rolne (rolnicza przestrzeń produkcyjna)	49
3.4.3. Łąki, pastwiska, wody powierzchniowe	50
3.4.4. Lasy i grunty leśne	50
4. INSTRUMENTY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ	52
4.1. KIERUNKI I ZASADY GOSPODAROWANIA GRUNTAMI I RYNKIEM NIERUCHOMOŚCI	52
4.2. OPRACOWANIA PLANISTYCZNE	53
4.3. TERENY WYMAGAJĄCE OPRACOWAŃ PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	54
4.4. INSTRUMENTY POLITYKI PRZESTRZENNEJ WSPIERAJĄCE DZIAŁANIA INWESTYCYJNE	55
4.4.1. Instrumenty prawne	55
4.4.2. Instrumenty finansowe oraz działania stymulujące rozwój przedsiębiorczości	56
5. WNIOSKI DO INNYCH OPRACOWAŃ	60

1. Ustalenia ogólne

1.1. Wstęp

Głównym celem „Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 15 poz. 138 z 1999 r. z późniejszymi zmianami) **oraz z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U nr 80 z 2003 r poz.717 z późniejszymi zmianami)** jest osiągnięcie ładu przestrzennego poprzez określenie kierunków i zasad jej rozwoju, a także jej głównych funkcji oraz rozmieszczenia w przestrzeni. Kierunki rozwoju zagospodarowania przedstawione są w formie:

- opisowej pt. „Kierunki i zasady rozwoju zagospodarowania przestrzennego”;
- graficznej na mapach w skali 1:10 000 pt. „Kierunki rozwoju”, „Infrastruktura techniczna”.

Studium nie jest aktem prawnym, ale podlega uchwaleniu przez Radę Gminy jako instrument działalności samorządu terytorialnego wskazujący kierunki rozwoju gminy dla osiągnięcia zamierzonych celów zawartych w „Strategii rozwoju gminy”.

Zmiany do „Studium” wprowadzono w oparciu o przepisy zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U nr 80 z 2003 r poz.717 z późniejszymi zmianami) oraz uchwałę Rady Gminy Stary Zamość nr XIV/63/12 z dnia 06 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Zamość.”

Zmiany dotyczą części pod tytułem „Kierunki i zasady rozwoju zagospodarowania przestrzennego” oraz rysunku Studium pod tytułem. „Kierunki rozwoju” w skali 1:10000 .

W nowej (pierwszej) edycji zmiany w tekście wykazano nową czcionką.

1.2. Cele rozwojowe gminy.

Cele rozwojowe gminy zostały określone w elaboracie opracowanym przez Lubelską Fundację Rozwoju - Dział Doradztwa w Lublinie pt. „Strategia rozwoju gminy Stary Zamość”.

Cel nadrzędny określono jako „Zadowalający poziom życia mieszkańców gminy”.

Cele nadrzędny i strategiczne oraz kierunki działania przedstawiono w „Strategii” tzw. drzewo celów.

--	--	--	--

.3.Inne Ustalenia

Zgodnie z obowiązującą Ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym w „Studium” muszą być uwzględnione zadania rządowe oraz wojewódzkie zawarte w rejestrze zadań.

Na obecnym etapie opracowania brak jest takiego rejestru, w związku z powyższym w „Studium” przyjmuje się zalecenia określone przez Biuro Planowania Przestrzennego w Lublinie, Oddział Terenowy w Zamościu pismo nr BPP.Z.7322/13/JS/2001 z dnia 17 kwietnia 2001r. oraz Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie Placówka Zamiejscowa w Zamościu pismo nr ABU.NU..Z.7041/29/2001 z dnia 25 kwietnia 2001 r. stanowiące załączniki nr 1 i 2. W „Studium” przyjmuje się zalecenia i wnioski instytucji realizujących zadania rządowe i wojewódzkie, które zebrane są w części dokumentacji formalno-prawnej „Studium” – odrębna teczka.

Studium zostało uzupełnione o wnioski instytucji oraz osoby fizyczne złożone w roku 2012 do przyjętej zmiany Studium.

W „Studium” zgodnie z art. 6 ust., 5 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r. tekst jednolity z późniejszymi zmianami) oraz art. 10 ust. 1 określa się:

1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych.
2. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe,
3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy.
4. Obszary zabudowane ze wskazaniem, w miarę potrzeby terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji.
5. Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem- w miarę potrzeby - obszarów do zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
- 5a. Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę wynikającą z potrzeby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
6. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków, a także tereny niezbędne dla wytyczania ścieżek rowerowych.
7. Obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na mocy przepisów szczególnych lub ze względów na istniejące uwarunkowania.
8. Obszary przewidywane do realizacji zadań i programów wynikających z polityki, o której mowa w ust. 2 - „Ustalenia strategii województwa zawarte w planie

zagospodarowania przestrzennego województwa" –dotyczy zadań rządowych i wojewódzkich opisanych powyżej.

2. Polityka osiągania celów rozwoju gminy

2. 1.Ochrona wartości i zasobów środowiska przyrodniczego

2.1.1.Formy ochrony przyrody.

2.1.1.1. System przyrodniczy gminy obejmujący przyrodnicze obszary funkcjonalne (obszary węzłowe, węzły ekologiczne, korytarze ekologiczne,sięgacze ekologiczne) mający na celu utrzymanie właściwych warunków funkcjonowania przyrody i utrzymania funkcjonujących powiązań z systemem regionalnym i krajowym,stanowią w szczególności:

- *północno -wschodnia strefa leśno-polna (obszar Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego)*
- *kompleksy leśne „Udrysze”, i "Karolówka " pełniące funkcje lokalnych węzłowe ekologicznych w obszarze Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego)*
- *doliny cieków wodnych -ciek Ferens i ciek spod Wierzby- lokalne korytarze ekologiczne powiązane funkcjonalnie z regionalnym korytarzem doliny Łabuńki.*
- *doliny drobnych cieków zasilających rzeczkę Ferens i ciek spod Wierzby oraz wąwozy śródpolne stanowiące sięgacze ekologiczne*
- *enklawy siedlisk naturalnych i półnaturalnych w obszarach użytkowanych rolniczo i w obszarach zabudowanych, zadrzewień śródpolnych oraz większych skupisk zadrzewień przydrożnych, przykościelnych cmentarnych , parków podworskich i tp stanowiące mikrowęzły ekologiczne*

Dla przyrodniczego systemu gminy ustala się:

- *zakaz zabudowy suchych dolin i dolin rzecznych oraz tworzenia nasypów ziemnych usytuowanych poprzecznie do przebiegu dolin rzecznych i suchych;*
- *zakaz zmiany przeznaczenia gruntów leśnych;*
- *prowadzenie gospodarki leśnej z uwzględnieniem poziomu naturalnych zdolności reprodukcji ekosystemu leśnego; pozostawienie stniejących i wzbogaceniu zadrzewień w obszarach wąwozów; regulację granic kompleksu leśnego;*
- *wykluczenie lokalizacji nowych elementów zagospodarowania*

zagrożających w sposób bezpośredni lub pośredni wodom podziemnym;

- *rozpoczęcie działań w celu likwidacji potencjalnych zagrożeń wód (budowa sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków, uszczelniania szamb w obszarach, które nie będą kanalizowane, likwidacji „dzikich” wysypisk śmieci);*
- *ustanowienie stref ochronnych ujęć wody dla wodociągów zbiorowych;*
- *ochronę krajobrazu rolniczego poprzez:*
 - *kształtowanie urozmaiconej struktury, w tym utrzymania miedz, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, wysepek leśnych;*
 - *podejmowanie działań przeciwdziałających erozji gleb, w tym:*
 - ✓ *wylączenie z użytkowania ornego z przeznaczeniem pod zalesienia lub trwale użytki zielone stoków o nachyleniu 12 – 15°,*
 - ✓ *kształtowanie poprzecznostokowego układu pól i działach, odpowiednią lokalizację w rzeźbie dróg rolniczych i ich umocnieniu na gruntach o nachyleniu 6 – 12°,*
 - ✓ *zmianowanie roślin, uprawę równoległą do poziomą, zróżnicowanie nawożenia na poszczególnych elementach stoków o nachyleniu do 6°;*
- *ograniczenia zabudowy na gruntach wysokich klas bonitacyjnych oraz ustanowienia zakazu rozpraszania zabudowy;*
- *ustanowienie obowiązku podjęcia działań eliminujących zagrożenia w obszarach narażonych na degradację wzdłuż trasy Nr 17: poprzez wprowadzenie ekranów akustycznych (zieleni) wzdłuż trasy oraz wykonanie szczelnego drenażu wód opadowych z pasa drogowego trasy Nr 17;*
- *dopuszcza się eksploatację surowców naturalnych na potrzeby lokalne po zlokalizowaniu otworów złożowych i ich zasobności w obrębie konkretnych działek i otrzymaniu koncesji na wydobywanie.*

2.1.1.2. ochroną szczególną objęto:

a). Skierbieszowski Park Krajobrazowy utworzony w 1995 roku rozporządzeniem Wojewody Zamojskiego, wchodzi w obręb krajowego obszaru węzłowego w systemie funkcjonalnym ECONET PL Skierbieszowski Park Krajobrazowy. Na

obszarze Parku obowiązują zasady gospodarowania zgodnie § 2 Rozporządzenia Nr 29 Wojewody Lubelskiego z dnia 10 sierpnia 2005 r. ogłoszonym w Dz. Urz. Woj. Lub. z 2005r nr 182 poz. 3154.

Gospodarka na obszarze Parku musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

W granicach otuliny Parku obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów mogących w sposób negatywny oddziaływać na przyrodę Parku.

b). Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość) znajdujący się w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych PLGW2300107-na zasadach określonych w "Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych GZWP nr 407 (Chełm- Zamość).

System ochrony wód podziemnych wprowadza zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych dla środowiska ze względu na ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy oraz nakaz właściwego zagospodarowania stref ochronnych wokół wszystkich ujęć wód podziemnych.

c). Jednolite Części Wód Powierzchniowych PLRW20006243294 rzeki Wolicy do dopływu spod Huszczki Dużej.

W obszarze zlewni rzeki Wolicy zasady zagospodarowania polegać powinny na :

- - ochronie dolin rzecznych i pozadolinnych podmokłości przed odwodnieniem, a meandrujące odcinki przed regulacją;*
- - uporządkowanie gospodarki wodno- ściekowej;*
- - eliminację ognisk zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych;*
- wykluczenie lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska.*

2.1.1.3.obszary o znacznych wartościach przyrodniczych, dla których zasady zagospodarowania muszą być zgodne z przepisami odrębnym i decyzjami administracyjnymi są to:

- a). dolina rzeki Wieprz – krajowy korytarz ekologiczny pełniący funkcję migracyjną ptaków;*
- b). kompleks leśny położony po zachodniej stronie drogi krajowej nr 17*

2.2.Techniczna ochrona środowiska.

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

a mianowicie:

- *zbiorowe systemy zaopatrzenia w wodę – po stworzeniu możliwości podłączenia do sieci wodociągowej należy zlikwidować istniejące studnie kopane lub je zabezpieczyć w sposób uniemożliwiający wprowadzanie zanieczyszczeń do warstwy wodonośnej;*
- *zbiorowe systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków - po stworzeniu możliwości podłączenia do kolektora sanitarnego należy zlikwidować bezodpływowe zbiorniki na ścieki.;*
- *zbiorowe systemy selektywnego gromadzenia i odbioru odpadów komunalnych oraz recyklingu i utylizacji;*
- *zbiorowe systemy zaopatrzenia w gaz ziemny oraz promowanie systemów grzewczych wykorzystujących biopaliwa i paliwa niskoemisyjne.*

Jednocześnie należy podejmować działania w celu racjonalizacji zużycia wód podziemnych (opomiarowanie), likwidacja strat na sieci itp. (oraz nośników energii cieplnej) modernizacje systemów grzewczych, uszczelnianie budynków itp. W terenach zabudowy rozproszonej, trudnej do objęcia zbiorowymi systemami, w których dopuszcza się indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę oraz gromadzenia i oczyszczania ścieków (studnie, bezodpływowe zbiorniki na ścieki, oczyszczalnie przydomowe) prowadzić należy systematyczny monitoring techniczny obiektów.

Ponadto celem ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami komunikacyjnymi oraz zmniejszenia szkodliwości dróg jako barier antropogenicznych dla fauny należy:

- *dążyć do uszczelnienia rowów przydrożnych odprowadzających zanieczyszczone wody opadowe z koron dróg publicznych,*
- *odprowadzać wody z koron dróg publicznych, parkingów, stacji paliw, zakładów mechaniki pojazdowej itp. przez urządzenia oczyszczające (separatory ropopochodnych),*
- *wykonywać w ramach modernizacji dróg przepusty ekologiczne dla zwierząt w przypadku przecinania przez drogę korytarza ekologicznego lub węzła ekologicznego,*
- *kablować linie elektroenergetyczne oraz osłaniać wielopiętrowymi zadrzewieniami obiekty dysharmonijne.*
- ekologicznego,*
- *kablować linie elektroenergetyczne oraz osłaniać wielopiętrowymi*

zadrzewieniami obiekty dysharmonijne.

2.2. Ochrona dóbr kultury.

2.2.1. Kierunki i zasady ochrony dóbr kultury.

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

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

● W stosunku do obiektu i zespołu objętego ścisłą ochroną konserwatorską (wpisanego do rejestru zabytków) ustala się:

- zachowanie zabytku w jego obecnej formie przestrzennej wraz z jego najbliższym otoczeniem,
- utrzymanie w miarę możliwości pierwotnych funkcji obiektów zabytkowych, dopuszcza się możliwość dokonania zmian w sposobie użytkowania o ile zostaną zaakceptowane przez służby konserwatorskie,
- użytkowanie gwarantujące zachowanie i utrzymanie zabytku,
- przywracanie w miarę możliwości dawnej świetności obiektu przy jednoczesnej poprawie standardu funkcjonalnego i technicznego,
- eksponowanie w krajobrazie i odpowiednie zagospodarowanie terenów otaczających,
- zachowanie istniejących stref ochrony widokowej, krajobrazowej i osi widokowych,
- uzgadnianie planowanych inwestycji na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
- zatwierdzenie projektu wszelkich prac inwestycyjnych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- objęcie ochroną prawną na mocy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (prawo lokalne),
- prowadzenie bieżących prac porządkowych.

● Dla obiektów i terenów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej oraz stanowisk archeologicznych ustala się następujące kierunki działania:

- zachowanie w miarę możliwości w celu utrzymania tożsamości kulturowej miejsca,
- użytkowanie gwarantujące zachowanie i trzymanie zabytku i stanowiska archeologicznego, poprawa stanu technicznego i standardu estetycznego (w miarę możliwości),
- na terenach rozpoznanych stanowisk archeologicznych wykonanie badań wyprzedzających
lub sprawowanie stałego nadzoru konserwatorskiego przy realizacji inwestycyjnych prac ziemnych,
- eksponowanie obiektów w krajobrazie i odpowiednie zagospodarowanie terenów otaczających,
- zachowanie istniejących stref ochrony widokowej i krajobrazowej,
- uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektu wykonania wszelkich prac inwestycyjnych,
- obejmowanie ochroną na mocy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (prawo lokalne),
- pozyskiwanie inwestorów zainteresowanych zagospodarowaniem i rewaloryzacją obiektów zabytkowych,
- rozszerzanie prawnej ochrony obiektów i zespołów zabytkowych.

2.2.2. Kształtowanie harmonijnego krajobrazu kulturowego

wymaga:

- -kontynuowania tradycyjnych form osadnictwa,
- -utrzymania regionalno - historycznej skali i struktury .jednostek osadniczych,
- skupiania zabudowy na zasadzie dogęszczania istniejącej struktury jednostek osadniczych,
- otaczania wysoką zielenią zabudowy wiejskiej i obiektów dysharmonijnych,
- nie wprowadzania obiektów agresywnych krajobrazowe (o dużych kubaturach, wysokich gabarytach, np maszty, kominy, słupy wysokiego napięcia itp.),
- ograniczania napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych na rzecz sieci podziemnych,
- preferowania zabudowy nawiązującej do regionalnej tradycji formy i materiałów elewacyjnych,

- utrzymania istniejących kapliczek i figur przydrożnych,
- wzbogacenia zagospodarowania punktów i ciągów widokowych, polegające na urządzaniu miejsc zatrzymania i zapewnieniu terenowej interpretacji obserwowanych widoków,
- poprawa stanu technicznego i standardu estetycznego zabudowy i zagospodarowania terenów otaczających,
- ograniczania rozwoju zabudowy wzdłuż granic kompleksów leśnych,
- wprowadzenia strefy ochrony krajobrazu kulturowego,

2.2.3. Utrzymanie ciągłości tradycji i tożsamości ludzi poprzez identyfikację z miejscem zamieszkania.

W tym celu należy chronić wszelkie przejawy działalności kulturowej i kulturotwórczej, przetrwałe tradycje, obrzędy, strój ludowy oraz współczesne formy kontynuacji tradycji lokalnych poprzez:

- ✓ utrzymanie działalności Gminnego Ośrodka Kultury,
- ✓ utrzymanie działalności Gminnej Biblioteki Publicznej i jej filii,
- ✓ kontynuacja działalności zespołów ludowych,
- ✓ patronat samorządu nad organizowaniem przeglądów, festiwali muzyki ludowej, dożynek, dni miejscowości i innych form działalności regionalnej,
- ✓ popieranie inicjatyw istniejących instytucji kulturalnych,
- ✓ wspieranie inwestorów, instytucji rozszerzających ofertę w dziedzinie kultury, rozrywki oraz obsługi turystyki.

2.3. Prognozy demograficzne oraz polityka zatrudnienia i zmniejszania bezrobocia

Uwzględniając diagnozę stanu istniejącego, wieloletnie tendencje odnośnie przyrostu naturalnego oraz salda migracji określono hipotetycznie prognozy demograficzne.

Przy założeniu utrzymania się wysokiego poziomu ruchliwości przestrzennej ludności (ujemnej) do około 20 – 30 osób rocznie, a po roku 2005 – stopniowy spadek oraz ruchu naturalnego (ujemny przyrost naturalny) zbliżonego do obserwowanego w ostatnich latach - zakłada się, że liczba ludności gminy ulegnie dalszemu zmniejszeniu (dynamika 98 – 99%).

W roku 2005 – osiągnięcie wielkość ok. 5 600 osób

W roku 2010 – osiągnięcie wielkość ok. 5 400 – 5 300 osób

Wieloletnia przewaga ubytku migracyjnego nad przyrostem naturalnym oraz bardzo niski współczynnik dzietności (poniżej 0,800) nie rokuje nadziei na odwrócenie tej niekorzystnej tendencji w najbliższej przyszłości.

Jednakże w perspektywie mogą zaistnieć okoliczności, które wskazywałyby na konieczność założenia niższego tempa odpływu ludności (migracja dodatnia) oraz wzrost współczynnika dzietności.

Warunkiem koniecznym będzie podniesienie atrakcyjności gospodarczej i inwestycyjnej gminy; warunków życia ludności oraz zatrzymania i przyciągnięcie na teren gminy przede wszystkim ludzi młodych, lepiej wykształconych, dynamicznych.

Konieczna jest zmiana i wzbogacenie struktury gospodarczej gminy w kierunku rozwoju:

- przetwórstwa rolno – spożywczego opartego o surowce wysokiej jakości;
- usług związanych z dziedzinami spokrewnionymi z rolnictwem (obsługa rolnictwa) oraz obsługą ludności i motoryzacji;
- całej sfery usług rynkowych.
- Przewiduje się, że struktura ludności wg wieku będzie kształtować się następująco:

Stan istniejący Prognoza

Wiek przedprodukcyjny 24,4% 23%

Wiek produkcyjny 53,1% 55%

Wiek poprodukcyjny 22,4% 22%

Udział poszczególnych grup wiekowych w ogólnej liczbie ludności przedstawia poniższe zestawienie:

Stan istniejący Prognoza

dzieci w wieku 0-2 lata	210	190
dzieci w wieku 3 - 6 lat	331	290
dzieci w wieku 7-12 lat	487	450
młodzież w wieku 13 - 15 lat	270	230
młodzież w wieku 16 - 17 lat	162	150
ludność w wieku produkcyjnym	3010	2970
ludność w wieku poprodukcyjnym	1292	1180
		5400

Zmiany struktur demograficznych:

- nastąpi spadek liczebności dzieci i młodzieży w wieku 0-12 lat oraz młodzieży w wieku szkoły średniej i podejmowania pierwszej pracy;
- niewielki przyrost liczby ludności w wieku produkcyjnym (wzrośnie potencjał nowych

zasobów pracy). Konieczne będzie tworzenie nowych i ochrona dotychczasowych miejsc pracy. Napływ i zatrzymanie na terenie gminy młodszych, lepiej wykształconych roczników może zapewnić w przyszłości stabilizację struktur demograficznych oraz może stanowić czynnik aktywizujący rozwój gospodarczy obszaru;

- utrzyma się nadal wysoki wskaźnik ludności w wieku emerytalnym (pogłębi się obserwowany w ostatnich latach proces starzenia się ludności). Oznaczać to będzie wzrost obciążeń ekonomicznych ludności w wieku produkcyjnym, a także budżetu gminy (wysokie świadczenia na pomoc społeczną) oraz rentować będzie na obniżenie poziomu życia ludności.

Istotną barierą w rozwiązywaniu problemu bezrobocia w gminie jest niski poziom wykształcenia i kwalifikacji bezrobotnych. Czynnik ten wpływa na ich niską konkurencyjność na rynku pracy, przedsiębiorczość, aktywność w zakresie poszukiwania lub stworzenia własnego miejsca pracy i pozyskiwania dochodów.

Zgodnie z obowiązującymi rozwiązaniami systemowymi zagadnienia związane z pośrednictwem pracy i zapobieganiem bezrobociu pozostają w gestii powiatowych urzędów pracy. Instytucje te z mocy ustawy zostały wyposażone w instrumenty i środki mające służyć efektywnemu zwalczaniu bezrobocia. Szczególnego znaczenia nabierają tzw. aktywne formy zwalczania bezrobocia, aktywizacja zawodowa absolwentów, prace interwencyjne, roboty publiczne, pożyczki dla bezrobotnych na pozarolniczą działalność gospodarczą, przekwalifikowania i przyuczenia do zawodów.

Ograniczenie bezrobocia wymagać będzie zmiany struktury sektorowej pracujących w kierunku:

- znacznego ograniczenia zatrudnienia w sektorze I (rolnictwo);
- wzrostu ilości miejsc pracy w sektorach bardziej kreatywnych dochodowo (sektor II – produkcyjny);
- wzrostu podaży miejsc pracy w sektorze II (usługi) szczególnie związanych z obsługą ruchu tranzytowego turystycznego, motoryzacji, bazą gastronomiczną, noclegowo – rozrywkową, sportową;
- wzrostu podaży miejsc pracy w usługach związanych z obsługą ludności, rolnictwa.

W przypadku usług publicznych obejmujących oświatę, ochronę zdrowia, administrację, kulturę należy przewidywać pozytywne zmiany jakościowe przy założeniu stabilizacji, bądź niewielkiego ograniczenia zatrudnienia. Wzrastać powinno zatrudnienie w sektorze usług komercyjnych.

2.4. Kierunki i zasady rozwoju infrastruktury społecznej i mieszkalnictwa.

Poprawa poziomu i warunków życia ludności wymaga:

- podwyższenia standardów obsługi podstawowej ludności w zakresie usług: oświaty, ochrony zdrowia, kultury, sportu i wypoczynku, gastronomii, bazy noclegowej itp.;
Wskazany jest szybki rozwój tych usług w wielofunkcyjnym zespole osadniczym Stary Zamość – Wierzba;
- tworzenie gminnych zasobów nieruchomości dla lokalizacji inwestycji komunalnych lub innych niezbędnych dla rozwoju obszaru (realizacja ponadlokalnych celów publicznych, zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego socjalnego);
- współfinansowanie zamierzeń w zakresie infrastruktury społecznej przez prywatne podmioty gospodarcze;
- wspieranie organizacji samopomocowych i charytatywnych.

2.4.1. Edukacja

- utrzymanie, modernizacja i rozbudowa w miarę potrzeb istniejących szkół podstawowych;
- docelowo - likwidacja szkoły filialnej w Wisłowcu w celu minimalizowania kosztów utrzymania szkół podstawowych;
- **utrzymanie** nowoczesnego gimnazjum wraz z salą gimnastyczną w Wierzbie - Stary Zamość;
- podniesienie jakości kształcenia, zapewnienia szkołom wyposażenia technicznego opartego na najnowocześniejszych technologiach (komputeryzacja, sieć Internet) oraz zaplecza sportowo - treningowego (sala gimnastyczna w każdej szkole, korty tenisowe itp.);
- wprowadzenie nowoczesnych programów nauczania w zakresie:
 - języków obcych,
 - informatyki,
 - wychowania obywatelskiego integracji z krajami Unii Europejskiej;
 - wprowadzenie bogatej oferty pozalekcyjnych rozwijających zainteresowania i oczekiwania dzieci i młodzieży;
 - zapewnienie bezpiecznego dojazdu dzieci i młodzieży do szkół podstawowych i gimnazjum;
 - promowanie masowego sportu dla dzieci i młodzieży,
- organizowanie turniejów, zawodów sportowych, imprez sportowo - rekreacyjnych i

integracyjnych z udziałem dzieci i młodzieży z gmin sąsiednich.

.4.2.Ochrona zdrowia i opieka społeczna

W celu zapewnienia odpowiedniej jakości świadczonych usług należy:

utrzymać istniejące prywatne gabinety lekarskie w Wierzbie (ogólny i stomatologiczny);
rozszerzyć zakres świadczonych usług o usługi specjalistyczne szczególnie związane z problemami i chorobami wieku podeszłego - geriatra oraz ginekologia, rehabilitacja, okulistyka, stomatologia.

Na obniżenie jakości świadczonych usług oraz dynamiki powstawania nowych gabinetów ma duży wpływ bliskość miasta Zamościa, który uzupełnia zaspokojenie różnorodnych potrzeb w zakresie analiz, diagnostyki i specjalistycznego rozpoznania i leczenia chorób..

Niski poziom zamożności mieszkańców gminy, przewidywane utrzymanie się wysokiego wskaźnika ludności w wieku emerytalnym, spowodować może wzrost intensyfikacji działań systemu świadczeń społecznych oraz wymusi konieczność przeciwdziałania marginalizacji społecznej licznych grup ludności (brak aktywności na rynku pracy, rynku konsumpcji, systemie edukacji, systemie gwarancji socjalnych).

Wskazany jest rozwój środowiskowych form pomocy:

- zorganizowanie Środowiskowego Ośrodka Wsparcia, zadaniem którego jest:
 - zapewnienie specjalistycznej opieki i terapii (zajęciowej, rehabilitacji fizycznej, psychoterapii);
 - nauka umiejętności życia w grupie;
 - podtrzymywanie i rozwijanie umiejętności niezbędnych do samodzielnego, aktywnego życia;
 - udzielanie pomocy organizowanie wypoczynku dla dzieci z rodzin niezamożnych;
 - organizowanie opieki nad osobami starszymi, osobami niepełnosprawnymi (Ośrodek dla osób starszych, Dzienny Dom Pobytu, Klub Złotego Wieku);
 - poradnictwo specjalistyczne;
 - współpraca z pracownikami socjalnymi,
 - organizowanie ośrodków oparcia, zapewniających osobom niepełnosprawnym, starszym, rodzinom z problemami alkoholowymi, niezdolnymi w sprawach opiekuńczo wychowawczych pomoc w sferze psychicznej, ekonomicznej i społecznej.

2.4.3.Sport

- utrzymanie Gminnego Klubu Sportowego „Omega”;
- modernizacja istniejących, niepełnowymiarowych boisk sportowych w Udryczach oraz Chomęciskach Dużych;
- pilna potrzeba realizacji sal gimnastycznych przy szkołach podstawowych, pełnowymiarowego boiska sportowego w Starym Zamościu, kortów tenisowych itp.

2.4.4 Bezpieczeństwo publiczne

Warunkiem pomyślnego rozwoju społeczno – gospodarczego gminy jest zapewnienie bezpieczeństwa publicznego:

- zapewnienie osobistego bezpieczeństwa mieszkańców;
- ochrona mienia;
- zapewnienie porządku publicznego;
- zapewnienie różnych form ratownictwa, zwłaszcza w czasie klęsk żywiołowych;
- podjęcie działań zmierzających do wykształcenia struktur społeczeństwa obywatelskiego i samoorganizacji społecznej.

2.4.5. Usługi komercyjne

W celu przebudzenia gospodarczego obszaru, ograniczenia bezrobocia, stworzenia nowych miejsc pracy poza rolnictwem oraz wzrostu dochodów ludności i budżetu gminy - określone zostały następująco kierunki i zasady polityki przestrzennej:

- możliwość realizacji obiektów obsługi ludności i rozwoju usług komercyjnych w zależności od potrzeb na całym obszarze gminy z wyjątkiem stref wykluczających wprowadzenie nowej zabudowy lub ograniczających zabudowę. Wskazana lokalizacja tych usług w strefie przyspieszonego rozwoju gospodarczego;
- wzmocnienie wielofunkcyjnego centrum produkcyjno usługowego w zespole osadniczym Stary Zamość – Wierzba, które powinno zaspokoić potrzeby ludności w zakresie:
 - obsługi finansowej (instytucje finansowe, ubezpieczeniowe, doradztwo rolnicze, prawne);
- kultury, gastronomii, rozrywki, sportu;
- handlu, rzemiosła usługowego;
- • możliwość wykorzystania obiektów po likwidowanych szkołach

podstawowych do celów publicznych, społecznych (np.: Kluby Złotego Wieku, Dzienny Dom Pobytu dla ludzi starszych, samotnych) lub celów rozrywkowo wypoczynkowych.

2.4.6. Mieszkalnictwo

Głównym celem rozwoju mieszkalnictwa będzie zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania, przy zróżnicowaniu typów i standardów mieszkalnictwa, w dostosowaniu do potrzeb mieszkańców poprzez działania w następujących kierunkach:

- ✓ modernizację i ochronę istniejących zasobów mieszkaniowych przez dekapitalizację;
- ✓ tworzenie rezerw pod budownictwo mieszkaniowe (głównie w ośrodku gminnym - Stary Zamość) przeznaczonych dla różnych form zabudowy i inwestowania;
- ✓ zwiększenie wyposażenia w podstawowe urządzenia infrastrukturalne (kanalizacja, gazociągi, oczyszczalnie ścieków, drogi) zwłaszcza w obszarach wiejskich;
- ✓ tworzenie zasobów mieszkań komunalnych i interwencyjnych;
- ✓ przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe pod względem wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Stworzenie dogodnych warunków dla rozwoju mieszkalnictwa t.j. pełne uzbrojenie techniczne terenów budowlanych, tworzenie rezerw pod różne typy zabudowy oraz bardzo korzystne położenie gminy w układzie przestrzennym województwa (t.j. przy głównej trasie tranzytowej: droga krajowa nr E 372 {17}: Warszawa – Garwolin – Kurów – Lublin – Krasnystaw – Zamość – Tomaszów Lubelski – Hrebenne – granica państwa {Lwów}), bliskość miasta Zamościa oraz cenne walory przyrodnicze (Skierbieszowski Park krajobrazowy) z pewnością przyczyni się do wzrostu ruchu budowlanego i zwiększenia obrotu nieruchomościami na terenie gminy i będzie miało w przyszłości korzystny wpływ na jej rozwój.

2.5. Polityka osiągnięcia celów ekonomicznych oraz kierunki rozwoju przedsiębiorczości i wytwórczości.

2.5.1. Cele

Polityka osiągnięcia celów ekonomicznych zmierzające do wykształcenia modelu wsi

wielofunkcyjnej obejmuje następujące kierunki działania:

- wykorzystanie możliwości rozwojowych wynikających z przygranicznego położenia całego regionu w wymianie międzynarodowej z Ukrainą (wymiana towarowa, rozwój zakładów wytwórczych itp.);
- wykorzystanie położenia gminy w strefie oddziaływania kształtującego się pasma przyspieszonego rozwoju związanego z potencjalną trasą ekspresową S 17 (E-372) oraz położenia w strefie podmiejskiej miasta Zamościa.

Walory położenia dają możliwości wykorzystania istniejącej infrastruktury przemysłowej, uzbrojonych terenów oraz rezerw terenowych pod działalność przemysłową (składy, bazy, magazyny itp.);

Preferencje dla rozwoju produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno – spożywczego na potrzeby miasta Zamościa.

- poprawa konkurencyjności rolnictwa i przetwórstwa rolno – spożywczego; budowa odpowiedniego zaplecza instytucji organizacji rynku rolnego: powstawanie grup producenckich, spółdzielni wiejskiej, rynków hurtowych, giełd towarowych, systemu informacji rynkowej;
- wznowienie instytucjonalne – organizacyjne otoczenia gospodarki rynkowej;
- instytucje doradcze, kredytowe, ubezpieczeniowe, marketingowe – współpraca z Ośrodkiem Doradztwa Rolniczego;
- stowarzyszenia gospodarcze i izby zawodowe mające na celu integrację środowisk twórczych, wspomaganie realizacji wspólnych przedsięwzięć, obrona własnych interesów i doskonalenie zawodowe;
- sprzyjanie rozwojowi międzynarodowych kontaktów gospodarczych między obszarami o podobnych predyspozycjach rozwoju oraz między sąsiednimi gminami;
- opracowanie strategii promocji całego obszaru gminy, jego atrakcyjności przyrodniczej i inwestycyjnej (akcja ofertowa – marketingowa – promocyjna);
- opracowanie programu inwestycji infrastrukturalnych w gminie, stanowiącego informację dla inwestorów związanych z działalnością gospodarczą o kolejności przygotowania terenów, które są lub mogą być przeznaczone pod procesy urbanizacyjne.

2.5.2. Zasady rozwoju przemysłu i drobnej wytwórczości.

- utrzymanie i rozwój wiodących kierunków produkcji opartych na miejscowych surowcach;
 - ✓ pełne wykorzystanie i zagospodarowanie rezerw terenowych, obiektów kubaturowych przemysłowych pod działalność wytwórczą;
 - ✓ stworzenie warunków do rozwoju usług związanych z obsługą ludności, rolnictwa, motoryzacji;
 - ✓ tworzenie nowych obszarów aktywnej działalności gospodarczej (strefa aktywności gospodarczej wskazane na rysunku „Studium”).

Wymagać będzie wyposażenia lub uzupełnienia w podstawowe media infrastruktury technicznej i dostępności komunikacyjnej,

Przy przeznaczaniu gruntów pod zabudowę związaną z rzemiosłem, produkcją, przetwórstwem i składami wprowadza się warunek, że uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;

- największe możliwości rozwoju będą miały małe i średnie zakłady związane z przetwórstwem produktów pochodzenia zwierzęcego i roślinnego oraz produkcja zdrowej żywności na potrzeby miasta. Duże możliwości rozwoju będzie miała rozbudowa systemu handlu hurtowego i składowania, sortowania, pakowania wyrobów z orientacją na Wschód;
- konieczne będzie dostosowanie warunków higieniczno sanitarnych zakładów przetwórczych do standardów wymaganych w UE.

2.6. Rozwój rolnictwa – polityka i kierunki, zasady przestrzennego rozmieszczenia produkcji rolnej oraz kierunki rozwoju rolnictwa.

2.6.1. Rolnictwo

Rolnictwo pozostanie nadal głównym działem gospodarki i w znacznym stopniu będzie decydowało o rozwoju społeczno –gospodarczym gminy, z uwagi na wysoki potencjał rolny, głównym celem rozwoju rolnictwa będzie jego gruntowna modernizacja w powiązaniu z wielofunkcyjnym rozwojem obszarów wiejskich i edukację mieszkańców gminy. Polityka rozwoju gminy winna dążyć do osiągnięcia następujących celów wiodących:

- poprawa dochodowości gospodarstw rolnych przez optymalne wykorzystanie istniejącego potencjału produkcyjnego;

- poprawa dochodów mieszkańców wsi poprzez rozwój działalności pozarolniczej oraz wykorzystania potencjału produkcyjnego na obszarach wiejskich;
- poprawa jakości życia mieszkańców wsi w warunkach wielostronnego równoważenia procesów rozwojowych.

Rozwój rolnictwa i obszarów wiejskich wymaga działań w następujących kierunkach:

- poprawy struktury obszarowej gospodarstw, stanowiącej podstawę perspektywicznego rozwoju gospodarki rolnej, przy wypieraniu z rynku gospodarstw słabych ekonomicznie i przejmowaniu ziemi i środków produkcji przez gospodarstwa silniejsze i rozwojowe, przy jednoczesnym wzroście ilości miejsc pracy poza rolnictwem, głównie na terenach wiejskich.

Przewiduje się następujące zmiany w strukturze agrarnej po 2010 roku:

- spadek ogólnej liczby gospodarstw o 20 – 30%;
- zwiększenie pow. U.R. w gospodarstwach indywidualnych z 5,3 ha do ok. 7 – 10 ha;
- wzrost liczby gospodarstw obszarowo większych (powyżej 10 z 9,4% ogółu do 20%.

2.6.1.1. Zmniejszenia bezpośredniego zatrudnienia w rolnictwie.

Realizacja tego zadania w ciągu najbliższych lat będzie trudna do osiągnięcia. Istnieje konieczność stworzenia nowych miejsc pracy poza rolnictwem dla mieszkańców wsi. Będzie to wymagało:

- wzbogacenia gminy o funkcje alternatywne lub komplementarne względem rolnictwa (przetwórstwo rolno -spożywcze, rzemiosło, usługi, handel, agroturystyka);
- aktywizacji obszarów wiejskich przez wzrost urbanizacji i wspomagania ośrodka gminnego, jako lokalnego węzła koncentracji usług i przedsiębiorczości. Stworzy to szansę przejścia części „przeludniania agrarnego” i „bezrobocia ukrytego”, przyciągnięcia kapitału lokalnego i zewnętrznego.

2.6.1.2. Podniesienia produktywności i rentowności gospodarstw przez:

- rozwój wysoko towarowych gospodarstw specjalistycznych (głównie w produkcji zbóż, roślin przemysłowych, hodowli bydła (głównie mlecznego i trzody chlewnej) współpracujących z zakładami przetwórczymi; wprowadzenie w gospodarstwach dotychczas mało efektywnych nowych technologii, określonych mianem postępu biologicznego;
- ukierunkowanie produkcji rolnej w oparciu o istniejące warunki przyrodnicze, tj.:
 - utrzymanie upraw tradycyjnych, tj. zbóż, buraków cukrowych, ziemniaków;
 - poszukiwanie i wprowadzanie na szerszą skalę upraw nowych, zwłaszcza

przemysłowych np. nasiona oleiste, zioła;

- rozszerzenie hodowli bydła mlecznego, trzody chlewnej, owiec;
- wprowadzenie na obszarze o wysokich walorach środowiska (Skierbieszowski Park Krajobrazowy) rolnictwa zintegrowanego w przyszłości ekologicznego;

2.6.1.3. Rozwoju przetwórstwa rolnego wykorzystującego własne zasoby surowcowe jako ogniwa w rozwoju i modernizacji rolnictwa poprzez:

- modernizację istniejącej bazy przetwórstwa rolnego w kierunku zwiększenia zdolności przetwórczych o wysokich standardach jakościowych;
- rozwój ilościowy i jakościowy małych i średnich zakładów przetwórczych odpowiadających lokalnej produkcji oraz rozwój zaplecza przetwórczego (suszarnie, chłodnie, magazyny);

2.6.1.4. Podniesienia jakości wiejskiej przestrzeni ekonomicznej (poprawa cywilizacyjnych standardów życia) poprzez:

- wyposażenie obszarów wiejskich w kompleks urządzeń infrastruktury technicznej (głównie kanalizacja, oczyszczanie ścieków, utylizacja odpadów, reelektryfikacja, drogi);
- poprawę stanu usług społecznych (oświata, zdrowie, kultura) i rozwój różnych form agrobiznesu (np. giełdy towarowe);

2.6.1.5. Radykalnego podniesienia poziomu wykształcenia mieszkańców gminy w tym właścicieli gospodarstw rolnych jako warunku transformacji rolnictwa, a zwłaszcza unowocześnienia gospodarstw i rozwoju działalności poza rolniczej;

2.6.1.6. Podejmowanie działań poprawiających warunki ekonomiczne gospodarki rolnej oraz zwiększających wydajność rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- ochrona gleb najwyższej jakości (I - *III kl. bonit.*) przed ich wykorzystaniem na cele nierolnicze;
- zahamowanie lokalnych procesów erozyjnych (głównie Działy Grabowieckie) poprzez: zalesienia, melioracje przeciw erozyjne, zakładanie sadów, inne;
- poprawa zasobności wodnej gruntów – potrzeba budowy małych zbiorników retencyjnych i renowacji zmeliorowanych użytków rolnych;
- rozwój hodowli zwierząt z uwzględnieniem specyfiki obszaru (GZWP, występowanie wychodni kredowych, park krajobrazowy);

- modernizacja i rozbudowa bazy (zaplecza) obsługi rolnictwa i jej pełne wykorzystanie m. in. tzw. pustostany;
- •przeznaczenie marginalnych gleb (V – VI kl.) pod zalesienia (ok. 4,7 % ogółu U.R.);
- scalenia gruntów (obszar silnego rozdrobnienia gospodarstw) – I etapie 2527 ha U.R.w kl. I IV;
- polepszenie kultury agrarnej (lepsze wykorzystanie nawozów organicznych);
- zabudowę przyrodniczą terenów produkcji rolniczej poprzez wprowadzanie marginesów ekologicznych (głównie tereny parku krajobrazowego), a także ekologicznego
- zagospodarowania nieużytków m. in. zalesienia,

2.6.2. Przestrzenne rozmieszczenie produkcji rolnej.

Obszar gminy leży w głównym obszarze produkcji żywności (rejon I) w podregionie chełmsko - zamojskim, Posiada wysoką wartość rolniczej przestrzeni produkcyjnej i predysponowany jest do intensyfikacji produkcji rolnej,, Jednak z uwagi na specyfikę terenu (park krajobrazowy, erozja gleb, GZWP, wychodnie kredowe) wymaga specjalnej uwagi i właściwego sposobu gospodarowania,, Rozwój rolnictwa i obszarów wiejskich w gminie wymaga pewnych ograniczeń i prawidłowej gospodarki. Główny kierunek działania na terenach erodowanych to stosowanie zabiegów przeciw erozyjnych.

Wskazana jest budowa małych zbiorników retencyjnych dla rolnictwa, które mogą również pełnić funkcje rekreacyjne, obszar GZWP dla gospodarki rolnej stwarza ograniczenia dotyczące głównie nawożenia mineralnego, chemicznej ochrony roślin oraz lokalizacji ferm hodowlanych. Dawki nawozów sztucznych i stężenia środków ochrony roślin winny być kontrolowane i stosowane w takich dawkach, aby nie zagrażały środowisku przyrodniczemu obszaru gminy i nie powodowały jego skażenia. Fermy hodowli zwierząt muszą gwarantować całkowitą ochronę środowiska.

Proponowany kierunek produkcji roślinnej to uprawa zbóż (głównie zboża chlebne i jęczmień browarny), buraków cukrowych, owoców i warzyw oraz ziół.

W produkcji zwierzęcej należy utrzymywać kierunki istniejące tj. produkcji mleka, opas bydła oraz hodowlę trzody chlewnej,, Należałoby rozwijać hodowlę owiec. W gminie występuje specjalizacja w hodowli bydła mlecznego i trzody chlewnej.

2.6.3. Leśnictwo

Gospodarka leśna stanowi jedno ze źródeł rozwoju gospodarczego gminy. Głównym celem jej rozwoju będzie ekologizacja leśnictwa i niewielkie zwiększenie lesistości z uwagi na dobre gleby.

Główne kierunki rozwoju leśnictwa w gminie to:

1. Utrzymanie dotychczasowego znaczenia gospodarki leśnej jako jednej z funkcji gminy poprzez:

- zachowanie istniejących powierzchni leśnych i szczególna troska o Skierbieszowski Park Krajobrazowy;
- planowe pozyskiwanie drewna;
- zapobieganie szkodom wyrządzonym przez zwierzęta leśne poprzez sterowanie liczebnością populacji;
- wykonywanie zabiegów ochroniarskich w lasach (profilaktyka, preferowanie biologicznych metod ochrony lasu);

2. Zwiększenie lesistości gminy do 21,38% w 2020 roku poprzez zalesienie gleb niskich klas bonitacyjnych, ulegających erozji i innych, które są nieprzydatne dla rolnictwa;

3. Kształtowanie i ochrona obszarów leśnych poprzez

- powoływanie dalszych pomników przyrody, użytków ekologicznych i ew. rezerwatów przyrody;
- kształtowanie drożności korytarzy ekologicznych przez zalesienia;
- nadawanie produkcyjnego charakteru istniejącym i nowo opracowanym planom urządzania lasu,,

W celu ochrony stosunków wodnych należy:

- zachować w stanie naturalnym i odtwarzać śródleśne zbiorniki i cieki wodne;
- zachować naturalne formy przyrodnicze jako ostoje rzadkich roślin i zwierząt;
- zachować w stanie naturalnym śródleśne nieużytki np. zabagnienia i traktować je jako użytki ekologiczne.

W ramach utrzymania zdrowia i żywotności ekosystemów leśnych należy nadawać pierwszeństwo zabiegom profilaktycznym oraz biologicznym i mechanicznym nad metodami chemicznymi, które powinny być stosowane jako zabieg ostateczny.

W bieżącej realizacji obowiązujących planów urządzania lasów niezbędne jest:

- .- wzbogacenie granicy rolno - leśnej poprzez tworzenie na obrzeżach lasu pasa ochronnego o szerokości 50 m złożonego z roślinności zielnej, krzewów, niskich drzew jako strefy ekotonowej; dotyczy to również obrzeży szerokich dróg;
- ograniczenie powierzchni zrębów zupełnych i unikanie prostych linii zrębowych.

2.7. Kierunki rozwoju turystyki

Gmina posiada znaczne możliwości rozwoju funkcji turystyki, która może stanowić ważne źródło utrzymania dla mieszkańców znacznej części gminy.

1. Główne walory gminy stanowiące podstawy rozwoju funkcji turystyki to:

- położenie znacznej części gminy na Działach Grabowieckich charakteryzującymi się:
 - urozmaiconą rzeźbą terenu;
 - znaczną lesistością (duży kompleks leśny);
 - pięknym krajobrazu;
 - czystością powietrza;
 - przebieg trasy międzynarodowej drogi nr E-372 (S-17) Warszawa – Hrebenne – Lwów;
 - bliskie położenie m. Zamościa oraz zbiornika wodnego „Nielisz”;
 - znaczne zasoby pracy.

Preferowane formy turystyki to:

wypoczynkowa - agroturystyka, indywidualne budownictwo letniskowe, obozy i kolonie;
kwalifikowana:

- letnia: wycieczki i rajdy piesze i rowerowe, terenowa jazda konna, zbieractwo, penetracja lasów, ew. lotniarstwo;
- zimowa: narciarstwo przełajowe, saneczkarstwo, łyżwiarstwo, kuligi, łowiectwo;
- poznawcza: obserwacja zwierząt i ptactwa, wyjazdy do Zamościa;
- obsługa turystyki zmotoryzowanej.

Kierunki rozwoju tej funkcji w gminie powinny przyjąć odpowiednią formę podnoszącą jej atrakcyjność, polegającą na wykorzystaniu walorów środowiska przyrodniczego oraz położenia w obszarze korzystnym dla rozwoju turystyki i wypoczynku, opartego na zasadach zrównoważonego rozwoju. Oznacza to zachowanie pełnej integracji działalności turystycznej - wypoczynkowej z ochroną środowiska przyrodniczego w tym z istniejącymi i

ew. proponowanymi obszarami prawnie chronionymi Skierbieszowski Park Krajobrazowy.

Dla osiągnięcia tego celu konieczne jest:

- .przygotowanie wsi do przyjęcia funkcji turystycznej, co oznacza:
 - poprawę stanu sanitarnego oraz estetyki otoczenia (kanalizacja, czystość obiektów i otoczenia);
 - wprowadzania regionalnych form budownictwa oraz odnowę obiektów zabytkowych (pałac w Udryczach, niektóre budynki mieszkalne);
- rozwój rolnictwa ekologicznego na części obszaru gminy (np. Wierzba II, Majdan Sitaniecki);
- tworzenie małego biznesu związanego z obsługą ludności i turystów (handel, usługi, rzemiosło np. wyrób pamiątek itp.);
- - kształtowanie świadomości społecznej poprzez szkolenia, głównie z zakresu obsługi biznesu turystycznego, a także legislację (tworzenie praw lokalnych np. w zakresie porządkowania terenu, rozwoju przedsiębiorczości itp.); budowę bazy gastronomicznej – rozrywkowej – noclegowej;
- - organizowanie obsługi turystyki kwalifikowanej wytyczanie tras pieszych, rowerowych, kuligów, narciarstwa przełajowego, miejsc zabaw i sportów (boiska, baseny, tereny saneczkarstwa i łyżwiarstwa);
- rozwój agroturystyki - stwarzanie warunków powstawania gospodarstw agroturystycznych zapewniających rodzinny wypoczynek z możliwością zakupu produktów w gospodarstwie (dania regionalne, nabiał, warzywa, owoce, miód, drób, płody leśne – jagody, grzyby);
- organizację obsługi turystyki motorowej (parkingi, gastronomia, rozrywka, stacje paliw, warsztaty naprawcze);
- promowanie walorów gminy w regionie i kraju.

2. Główne zasady kształtowania funkcji turystycznej to:

- lokalizowanie mieszkalnictwa letniskowego oraz obiektów obsługi w terenach zabudowy wsi (enklawy) lub bezpośrednio do nich przyległych – zgodnie z zasadami określonymi w dziale pt. „Kierunki i zasady kształtowania terenów zabudowanych;
- - na terenach niezabudowanych obowiązuje zasada lokalizowania jedynie koniecznych dla obsługi funkcji turystyki małogabarytowych obiektów nie

kolidujących z walorami krajobrazowymi zgodnie z zasadami określonymi w dziale pt. „Kierunki kształtowania terenów otwartych”

- - ochronę lasów i gleb poprzez abiegi przeciwerozryjne, dolesianie oraz opracowanie uproszczonych planów urzędniowych dla lasów prywatnych.

2.8. Kierunki i zasady rozwoju komunikacji drogowej.

Kierunki rozwoju komunikacji drogowej wynikają z potrzeb dostosowania sieci drogowej do narastających wymagań co do nośności jezdni, bezpieczeństwa ruchu oraz prawidłowej obsługi obszarów zurbanizowanych:

- dla drogi krajowej nr 17 E-372 w celu realizacji „Koncepcji przystosowania drogi do warunków drogi ekspresowej”, w wariancie podstawowym przewiduje się rezerwację pasa terenu o szerokości ok. 30,0 m. na dobudowę drugiej jezdni po lewej (zachodniej) stronie istniejącej jezdni drogi nr 17 (E-372) na odcinku Tarzymiechy – Stary Zamość oraz Chomęciska Duże – Sitaniec. Na odcinku Podkrasne – Chomęciska Duże rezerwuje się pas terenu o szerokości 70,0 - 100,0 m (w zależności od potrzeb) pod realizację obwodnicy zwartej zabudowy ośrodka gminnego oraz wsi Chomęciska Małe (ok. 4,40 km). Sygnalizuje się także możliwość obwodnicy wg wariantu na odcinku wsi Podkrasne (ok. 6,50 km),

Projekt „przystosowania” musi także uwzględniać połączenia (włączenia) istniejącej sieci drogowej oraz obsługi terenów przyległych do drogi ekspresowej.

Nowa zabudowa mieszkaniowa nie może być lokalizowana bliżej niż:

90,0m – budownictwo jednokondygnacyjne

110,0 m – budownictwo wielokondygnacyjne,

250,0 m – inne, wymagające szczególnej ochrony.

2. dla drogi wojewódzkiej nr 843 – modernizację drogi do parametrów klasy Z. Rezerwuje się pas drogowy o szerokości 20,0 m, a nowa zabudowa budynków użyteczności publicznej oraz budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi nie może być lokalizowana bliżej niż:

30,0 m od krawędzi jezdni dla budynków jednokondygnacyjnych,

40,0 m – dla wielokondygnacyjnych, 130,0 m dla budynków wymagających szczególnej ochrony;

3. sieć dróg powiatowych jest dobrze rozwinięta, natomiast stan techniczny wymaga działań w kierunku:

- realizacji brakującego odcinka drogi nr 48 187;

- zabezpieczenia wymaganych „Rozporządzeniem” pasów drogowych bądź ulicznych (na odcinkach zwartej zabudowy) dla realizacji dróg w klasach G, Z i L (25,0 m; 20,0 m; 15,0 m) oraz odpowiedniej nośności jezdni, a także geometrii włączeń i skrzyżowań;
- realizacji ciągów pieszych i rowerowych;
- utrzymania korony drogi w stanie zapewniającym prawidłowe odwodnienie;

4.sieć dróg gminnych wymaga weryfikacji sieci dróg układu podstawowego i uzupełniającego:

- zabezpieczenia wymaganych „Rozporządzeniem” pasów drogowych czy ulicznych (15,0 m; 12,0 m; 10,0 m);
- realizację brakujących odcinków dróg;
- utrzymanie dróg gminnych w dobrym stanie technicznym i prawidłowym oznakowaniem.

2.9. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.

2.9.1.Zaopatrzenie w wodę

- rozbudowa przyłączy do wszystkich gospodarstw;
- utrzymanie ujęć w dobrym stanie technicznym;
- realizacja połączeń uzupełniających pomiędzy wodociągami grupowymi w celu zapewnienia dostawy wody bez przerw.

2.9.2.Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

Należy uporządkować gospodarkę wodno-ściekową poprzez budowę systemów kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w tym celu należy.

- należy przystąpić do projektowania i realizacji kanalizacji na obszarze posiadającym opracowania koncepcyjne;
- opracowywać kolejne sołectwa wg „Studium”;
- ***Dla pozostałej rozproszonej zabudowy przewiduje się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych szczelnych zbiorników i w tym celu należy zorganizować dowóz ścieków do oczyszczalni lub umożliwić lokalizację odpowiednich oczyszczalni przydomowych dostosowanych do warunków hydrogeologicznych terenu***
- ***Ścieki opadowe z powierzchni utwardzonych zanieczyszczanych ropopochodnymi wtym z parkingów i komunikacji wewnętrznej należy po odpowiednim oczyszczeniu odprowadzać do systemu kanalizacji lub odpowiednich zbiorników i wywozić do***

oczyszczalni ścieków.

2.9.3. Gospodarka odpadami stałymi

W działach kierunkowych należy dążyć do

– współdziałać w zakresie realizacji regionalnego składowiska odpadów (zespół gmin). *Docelowo gospodarka odpadami powinna być zorganizowana zgodnie z ustaleniami zawartymi w "Planie gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego 20011" przyjętego uchwałą nr XXV/435/08 z dnia 27.10 2008 r. Sejmiku Województwa Lubelskiego".*

- zorganizowania systemu zbierania odpadów po wstępnej segregacji w miejscu ich powstawania w celu minimalizacji ilości odpadów deponowanych na składowiskach;

2.9.4. Elektroenergetyka

Kierunki działania w zakresie elektroenergetyki to:

- utrzymanie sprawności sieci średnich i niskich napięć, ich modernizacja i rozbudowa w zależności od potrzeb i programu Zamojskiej Korporacji Energetycznej,
- zminimalizowanie uciążliwości linii i urządzeń elektroenergetycznych poprzez realizację linii kablowych na terenach zwartej zabudowy oraz terenach o szczególnych wartościach przyrodniczych i kulturowych,
- utrzymanie przebiegu linii tranzytowych wysokich napięć,

2.9.5. Zaopatrzenie w gaz i ciepłownictwo.

- kierunkowe działania to: dążenie do zgasyfikowania wszystkich gospodarstw domowych;

powszechne stosowanie ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z podgrzewaczy i pieców gazowych.

2.9.6. Telekomunikacja

- ✓ obszar gminy został telefonizowany;
- ✓ uzupełnieniem usług telekomunikacyjnych będzie lokalizacja w Starym Zamościu Stacji Bazowej Telefonii Komórkowej GSM 900.
- ✓ *Nie należy wprowadzać zakazów lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej należy natomiast umożliwiać wprowadzanie rozwiązań lokalizowania w/w inwestycji, o ile są one zgodne z przepisami odrębnymi.*

4 Należy uwzględnić rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej poprzez zapewnienie technicznej i przestrzennej dostępności do systemów telekomunikacyjnych

i teleinformatycznych funkcjonujących na rynku usług komunikacji elektronicznej. W:

-lokalizację sieci telekomunikacyjnych w tradycyjnych i nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej,

-objęcie obszaru gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci internetowych wojewódzkich i krajowych,

-rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do zapotrzebowania na tego typu usługi w gminie i regionie.

2.10. Ochrona ludności i bezpieczeństwa państwa.

2.10.1. Ochrona ludności w wypadkach szczególnych zagrożeń oraz obronności państwa

wymaga:

- tworzenia niezbędnych rezerw przy realizacji infrastruktury komunalnej (ujęcia wody, hydranty i tp.);
- rozbudowy sieci elektroenergetycznych przemysłowych i rozdzielczych dla zapewnienia dwustronnego zasilania;
- rozbudowy i modernizacji sieci dróg do odpowiednich parametrów technicznych zapewniających bezpieczną ewakuację ludności oraz wykonywanie manewrów ratowniczych;
- stworzenia warunków niezbędnych do przetrwania ludności w sytuacjach zagrożenia życia w zakresie zaopatrzenia w żywność, leki, odpowiednią odzież i maski, wodę, energię elektryczną, paliwa itp. a także lokalizacji schronów;
- zapewnienie warunków ciągłości kierowania obroną cywilną (stanowiska kierowania, środki łączności);
- prowadzenia systematycznych szkoleń oraz informowania ludności o zagrożeniu.

2.10.2. Ochrona przeciwpożarowa

wymaga:

- utrzymania istniejących jednostek straży pożarnej;
- doposażenia jednostek w sprzęt specjalistyczny, pozwalający ratowanie ludzi i mienia w wypadkach katastrof, klęsk żywiołowych, działań wojennych i innych zagrożeniach;

- systematycznych szkoleń służb ratowniczych.

3. Kierunki rozwoju infrastruktury funkcjonalno – przestrzennej i zabudowy.

3.1. Funkcje gminy

Zróżnicowanie gminy pod względem uwarunkowań przyrodniczych oraz stanu zagospodarowania wymaga określenia funkcji gminy, które wynikają także z przyjętych celów rozwojowych gminy.

Gmina Stary Zamość powinna pełnić następujące funkcje:

- produkcja żywności (produkcja rolno i hodowlana, przetwórstwo rolno - spożywcze, zbył produktów,
- obsługa rolnictwa techniczna i finansowa oraz prawne itp.);
- obsługi ludności;
- małej i średniej przedsiębiorczości;
- mieszkalnictwa;
- turystyki i wypoczynku;
- obsługi komunikacji drogowej.

3.2. Kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego.

Uwarunkowania rozwojowe gminy, określone strategią cele, funkcje gminy obecne i przyszłościowe stanowią podstawę do wydzielenia stref i terenów o różnych kierunkach rozwoju funkcjonalno – przestrzennego.

Wyodrębniono trzy strefy funkcjonalne, które dzielą na tereny zróżnicowanych sposobach zagospodarowania.

Oznaczono je w tekście oraz na mapie pt. „Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Zamość – Kierunki zagospodarowania przestrzennego – skala 1: 10000” odpowiednimi symbolami literowymi i cyfrowymi.

Strefy:

A - Aktywizacji gospodarczej

B - Efektywnej produkcji rolnej

C - Produkcji rolnej z funkcją turystyki

Strefa A – Aktywizacji gospodarczej

Obejmuje zainwestowane oraz bezpośrednio do nich przylegające tereny otwarte:

- część wsi Stary Zamość
- część wsi Wierzba I
- część wsi Podkrasne

W strefie tej wydzielą się tereny:

A - I – o środek gminny AUC

A – II – Aktywności gospodarczej i zabudowy wiejskiej

A – III – tereny otwarte

A – I – AUC – ośrodek gminny położony na gruntach wsi Stary Zamość i Wierzba I po obu stronach drogi nr 17 (E-372).

Teren koncentracji administracji, usług publicznych i komercyjnych, obsługi rolnictwa wraz z zabudową wielo i jednorodzinną

Zachowane są wszystkie znajdujące się na tym terenie obiekty administracji - Urząd Gminy, Policja; usługi: szkoła podstawowa wraz z gimnazjum (w budowie), wiejski ośrodek kultury, ośrodek zdrowia, apteka, usługi lekarskie, filia banku, poczta, gastronomia (zajazd), sklepy, składy, punkty skupu oraz obiekty obsługi rolnictwa, ogrodnictwa itp. oraz budynek wielorodzinny, a także zabudowa jednorodzinna i zagrodowa.

Przewiduje się rozwój ośrodka poprzez zachowanie rezerw terenowych w tym lokalizację usług obsługi turystyki i sportu, nieuciążliwych obiektów rzemiosła i obsługi rolnictwa, handlu itp., a także mieszkalnictwa.

Konieczne jest uporządkowanie części terenów ośrodka polegającej na podniesieniu estetyki obiektów i ich otoczenia oraz podniesienia stanu sanitarnego poprzez realizację zbiorczej sieci kanalizacyjnej.

Konieczna jest modernizacja skrzyżowania dróg nr 17 z nr 48189, związana z budową obwodnicy drogi nr 17 (E-372). Zaleca się wprowadzenie sygnalizacji świetlnej dla zapewnienia bezpieczeństwa drogowego.

Konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego całego obszaru lub etapowo w miarę potrzeb samorządu gminnego lub inwestorów.

Zasady zabudowy i zagospodarowania zgodnie z wytycznymi rozdziału 3.3.

A – II – tereny aktywności gospodarczej i zabudowy wiejskiej

obejmuje część wsi Stary Zamość – wzdłuż drogi do Nielisza, część wsi Wierzba I –

wzdłuż drogi do Pańskiej Doliny do skrzyżowania z drogą do Majdanu Sitanieckiego oraz zainwestowane tereny wsi Podkrasne.

Zachowuje się istniejącą zabudowę wiejską (zagrodowa przemieszana z jednorodzinna) oraz usługi dla ludności i obsługi rolnictwa.

Przewiduje się rozwój infrastruktury gospodarczej w postaci niewielkich, nieuciążliwych przedsiębiorstw (małe zakłady przetwórstwa rolno - spożywczego, przerobu drewna, pamiątkarstwo itp.), usług dla ludności i rolnictwa, obsługi komunikacji drogowej oraz turystyki itp. Zabudowa mieszkaniowa w enklawach istniejącej.

Obowiązuje zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrona obiektów i obszarów prawnie chronionych jak zabytki i stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru i ewidencji oraz obszar Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego z otuliną.

Ochroną należy również otoczyć pomniki pamięci narodowej oraz kapliczki i krzyże przydrożne.

Dla wsi Podkrasne przyjęto dwie wersje rozwojowe w zależności od wariantu przebiegu obwodnicy. Jednostronne (część wschodnia) przy wariantcie skróconym lub dwustronna przy włączeniu drogi poza wsią Podkrasne (w części północnej).S

Zaopatrzenie we wszystkie podstawowe media infrastrukturalne. Opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jedynie w wypadkach koniecznych np. wprowadzenie dodatkowej komunikacji.

Zasady zabudowy i zagospodarowania zgodnie z rozdziałem 3.3.

A – III – tereny otwarte. Obecnie tereny pól i łąk. Stanowiąc mogą rezerwę terenową dla rozwoju terenu A – II. Na terenach nie wykorzystanych zasady zagospodarowania zgodnie z zasadami zawartymi w rozdziale 3.4.

Strefa B – Strefa efektywnej produkcji rolnej Obejmuje wsie południowej i zachodniej części gminy położone w Padole Zamojskim oraz na terenach Działów Grabowieckich o spokojnym urzeźbieniu – po zachodniej stronie drogi nr 17 – poza granicami Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego. Są to wsie: część wsi Stary Zamość, Podstary Zamość, Nowa Wieś, Chomęciska Duże, większość wsi Chomęciska Małe, Borowina Sitaniecka, Kolonia Udrycze, część wsi Wisłowiec. W strefie tej określono tereny:

B – I – zabudowy wiejskiej o podwyższonej aktywności gospodarczej

B – II – zabudowy wiejskiej z usługami

B – III – zabudowy kolonijnej

B – IV – otwarte (ekologiczne)

B – I – Zabudowa wiejska o podwyższonej aktywności gospodarczej

Należą tu: część terenów zainwestowanych wsi Chomęciska Małe, położonych przy drodze krajowej oraz drogach powiatowych wraz z rezerwą terenu oraz tereny zainwestowane Nowej Wsi.

Zachowuje się istniejącą zabudowę wiejską oraz usługi dla ludności i obsługi rolnictwa, rzemiosło produkcyjne itp. oraz zabudowę zagrodową i jednorodziną. Przewiduje się rozwój infrastruktury gospodarczej w postaci rzemiosła produkcyjnego o małej uciążliwości, usług dla ludności, rolnictwa, a także związanych z obsługą komunikacji i turystyki zmotoryzowanej itp. Zabudowa mieszkaniowa powinna być lokalizowana w enklawach istniejącej.

Ochrona obiektów chronionych (stanowiska archeologiczne) oraz kapliczek i krzyży przydrożnych itp.

Zaopatrzenie we wszystkie podstawowe media infrastrukturalne.

Zasady zabudowy i zagospodarowania zgodnie z rozdziałem 3.3.

B - II - zabudowa wiejska z usługami

Należą tu tereny zainwestowane wsi o charakterze zwartym lub skupionym zlokalizowane przy istniejących drogach,

Zachowuje się istniejącą zabudowę wiejską oraz usługi związane z obsługą ludności zarówno publiczne jak i komercyjne, rolnictwem, małe przedsiębiorstwa itp.

Przewiduje się powstawanie nowych małych i średnich przedsiębiorstw związanych głównie z produkcją żywności, obsługą ludności, rolnictwa ***obsługi turystyki*** itp.

Obowiązuje zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrona obiektów i obszarów

chronionych, do których należą:

- zabytki oraz stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru i ewidencji zabytków;
- pomniki pamięci narodowej;
- obszar Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny.

Ochroną należy również objąć krzyże i kapliczki przydrożne oraz cmentarze nie będące zabytkiem,,

Zaopatrzenie w podstawowe media infrastruktury komunalnej Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania zawarte w rozdziale 3.3.

B – III – zabudowa kolonijna

Należą tu tereny zainwestowane o zabudowie luźnej zlokalizowane najczęściej wzdłuż istniejącej komunikacji.

Zachowuje się istniejącą zabudowę wiejską oraz istniejące usługi i ew. małe przedsiębiorstwa.

Nowa zabudowa jedynie jako uzupełnienie istniejących siedlisk Ew. jako enklawa w istniejącej zabudowie przy istniejących drogach w zasięgu obecnie istniejącej infrastruktury komunalnej.

Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania zawarte w rozdz. 3.3. .

Ochronie podlegają stanowiska archeologiczne, pomniki pamięci narodowej, krzyże, kapliczki przydrożne.

Na terenie Skierbieszowskiego Parku krajobrazowego oraz jego otuliny obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w regulaminie Parku.

B – III a – tereny zabudowy wiejskiej w strefie ochrony wysypiska nieczystości w Dębowcu – do czasu zakończenia eksploatacji i rekultywacji - zakaz nowej zabudowy.

B – IV – tereny otwarte

Obowiązują zasady zagospodarowania terenów otwartych zawarte w rozdziale 3.4.

Strefa C – Strefa produkcji rolnej z funkcją turystyki

Obejmuje obszar położony na Działach Grabowieckich w granicach Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego. Cechuje go silne urzeźbienie, znaczna deniwelacja oraz dość duże zalesienie.

Preferowane rolnictwo zintegrowane i ekologiczne.

Należą tu, grunty wsi Podkrasne, Wierzba I oraz wsie Krasne, Wierzba II, część wsi

Wierzba I (kolonie), Majdan Sitaniecki, Wisłowiec, część wsi Udrycze.

Strefa ta dzieli się na:

C – I – zabudowa wiejska z usługami **C – II** – zabudowa wiejska kolonijna

C – III – tereny szczególnie predysponowane do rozwoju funkcji turystyki

C – IV – tereny otwarte.

C – I – zabudowa wiejska z usługami

C – I a

Należą tu tereny zainwestowania wiejskiego o zabudowie zwartej

lub skupionej zlokalizowane wzdłuż dróg powiatowych i gminnych oraz rezerwa terenu we wsi Krasne.

Zachowuje się istniejącą zabudowę wiejską oraz usługi publiczne i komercyjne, zakłady rzemieślnicze itp.

Przewiduje się rozwój infrastruktury gospodarczej w postaci usług, rzemiosła usługowego i produkcyjnego o charakterze nieuciążliwym dla środowiska przyrodniczego, obiektów obsługi rolnictwa, *obsługi turystyki*..

Dopuszcza się szczególnie w terenach określonych jako **C – I a**.

w enklawach istniejącej zabudowy *oraz w terenach bezpośrednio do niej przylegających* zabudowę o charakterze letniskowym i gospodarstwa agroturystyczne i obiekty związane z obsługą funkcji turystycznej.,

Przewiduje się uporządkowanie poprzez zaopatrzenie w podstawowe media infrastrukturalne (głównie kanalizacja, utylizacja odpadów i modernizacja dróg) oraz podniesienie estetyki otoczenia (uporządkowanie zagród wiejskich, estetyczne ogrodzenia itp.).

Ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami podlegają obiekty zabytkowe i stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru i ewidencji, pomniki pamięci narodowej, pomniki przyrody, a także kapliczki i krzyże przydrożne oraz cmentarze.

Gospodarowanie przestrzenią zgodnie z regulaminem Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego.

Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania zawarte w rozdziale 3,3,.

C – II – zabudowa wiejska kolonijna

C – II a

Należą tu tereny zainwestowane o luźnej zabudowie wzdłuż istniejącej sieci dróg.

Zachowuje się istniejącą zabudowę wiejską oraz istniejące usługi i małe przedsiębiorstwa.

Nowa zabudowa jedynie jako enklawy w istniejącej zabudowie w zasięgu obecnie istniejącej infrastruktury komunalnej.

Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania zawarte w rozdziale 3.3.

Na terenach **C – II a** rozwój funkcji letniskowej – gospodarstwa

agroturystyczne, budownictwo letniskowe, ewentualnie pensjonaty, urządzenia obsługi wypoczynku i turystyki.

Ochronie podlegają stanowiska archeologiczne, pomniki, krzyże, kapliczki itp.

sC - III - tereny szczególnie predysponowane do rozwoju funkcji turystyki.

Należą tu tereny zainwestowane i otwarte o szczególnych walorach krajobrazowych i klimatycznych, na których przewiduje się rozwój gospodarstw agroturystycznych, budownictwa letniskowego, urządzeń wypoczynku (boiska sportowe, korty itp., ścieżki odnowy itp.) oraz turystyki itp.

Zaopatrzenie w podstawowe media infrastrukturalne zbiorowe lub lokalne.

Zasady zabudowy i zagospodarowania dla obszarów zainwestowanych zgodnie z rozdziałem 3.3. str. 45, a dla otwartych – 3.4..

C – IV – tereny otwarte – pola, łąki, lasy.

Obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w rozdziale 3.4.

Na terenach lasów „Pańska Dolina” – postulowany jest przez służby ochroniarskie rezerwat leśny „Pańska Dolina”.

Tereny zwiększonej penetracji lasów określi na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Nadleśnictwo.

3.3. Kierunki i zasady kształtowania terenów zabudowanych.

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

- zachowania istniejącej zabudowy zarówno zagrodowej jednorodzinnej, a także wielorodzinnej i usługowej z możliwością uzupełnień i modernizacji, zarówno w zakresie form zabudowy, jak i wyposażenia komunalnego;
- skupienia zabudowy poprzez uzupełnienie istniejących układów

przestrzennych - wszelkie budownictwo powinno być realizowane w enklawach skupionej zabudowy lub bliskim jej sąsiedztwie, przy istniejących ciągach drogowych z zachowaniem linii zabudowy określonej obowiązującymi przepisami;

- zapewnienia odpowiednich zasobów mieszkaniowych, wynikających z potrzeby zaspokojenia potrzeb społecznych (mieszkalnictwo komunalne) poprzez wyznaczenie odpowiednich terenów lub obiektów;
- ograniczenia nowej zabudowy kolonijnej do obiektów, które nie mogą być realizowane w granicach zwartej zabudowy wsi, w tym gospodarstw specjalistycznych i wielkoobszarowych, przy zachowaniu zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz przepisów dotyczących ochrony gruntów wysokich klas bonitacyjnych;
- - lokalizowania usług publicznych, przede wszystkim na działkach usytuowanych w granicach istniejącej zabudowy i będących własnością gminy;
- - lokalizowania nieuciążliwych usług komercyjnych w terenach istniejącej zabudowy (uciążliwość ograniczona do granic zainwestowanej działki);
- ograniczenia obudowy dróg ponadlokalnych - krajowej i wojewódzkich oraz powiatowych - do inwestycji koniecznych i związanych z obsługą komunikacji drogowej, przy:
 - zachowaniu przepisów dotyczących linii zabudowy;
 - wykluczenia zabudowy:
 - w promieniu 15,0 metrów od pomników przyrody,
 - od linii brzegowej lasu **dla zabudowy zgodnie z przepisami obowiązującymi**,
 - w pasie terenów przylegających do wód powierzchniowych, zgodnie z obowiązującym prawem wodnym,
 - w strefach ochronnych ujęć wody służących do zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę, zgodnie z obowiązującymi przepisami (ochrona bezpośrednia i pośrednia),
 - w strefach ograniczonego użytkowania odizolowanych i przewidywanych oczyszczalni ścieków oraz wysypiska odpadów stałych w Dębowcu do czasu jego likwidacji i rekultywacji, ustalonych w prognozach skutków i oceny

wpływu na środowisko przyrodnicze,

- na terenach podmokłych (teras zalewowych, wysięków itp.) oraz narażonych na silną erozję (stoki o dużych spadkach, wąwozy),

- na terenach objętych ochroną prawną (np rezerваты, stanowiska archeologiczne) – jedynie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w terenach wyłączonych spod inwestowania dla realizacji zadań ponadlokalnych (rządowych i wojewódzkich dotyczy głównie obwodnicy drogi nr 17 (E-372) itp.,

- zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi oraz szczególnej ochrony przed działaniem pól elektromagnetycznych i innych (szkoły, przedszkola itp.), z dopuszczeniem budynków przeznaczonych na okresowe przebywanie ludzi oraz obiektów gospodarczych w porach oddziaływania linii energetycznych wysokich napięć, przebiegu sieci gazu wysokoprężnego, a także szkodliwych urządzeń telekomunikacyjnych, w pasach o szerokości:

dla linii energetycznych:

0.4kV – 10,0 m,

15kV – 15,0 m,

110 kV – 36,0 m,

220 kV – 73,0 m,

gazociągu wysokoprężnego – 30,0 m,

urządzeń telekomunikacyjnych – zgodnie z odległością określoną w prognozie skutków wpływu na środowisko przyrodnicze;

● ukształtowania nowej zabudowy w harmonii z tradycyjną zabudową o krajobrazem kulturowym (wytyczne Komisji Unii Europejskiej zawarte między innymi w tzw. Zielonej Karcie Unii, Bruksela 1990 oraz Nowej Karcie Ateńskiej z 1998 r.) przy zachowaniu odpowiedniej lokalizacji oraz standardów dotyczących wielkości działek oraz odpowiednich form zabudowy. I tak:

- optymalna wielkość działek pod zabudowę:

zagrodową wynosić powinna od 1200 – 2500 m², przy szerokości frontu działki min. 25,0 m,

jednorodziną - dla obiektów wolnostojących – 1000 – 1500 m², przy szerokości frontu działki 25,0 m; bliźniaczej - 500 – 700 m², przy szerokości 16 m,

rekreacyjnej – 1000 – 2000 m²,-

usługowej – zgodnie z potrzebami – na działkach zabudowy usług

rzemieślniczych, nieuciążliwej produkcji możliwa jest realizacja budynków mieszkalnych dla właściciela,

● form architektonicznych nowych obiektów nawiązujących do zabudowy istniejącej w zakresie gabarytów budynków, charakteru zabudowy, kształtu dachów i pokryć dachowych. Zaleca się dla zabudowy:

a). mieszkaniowej i usług publicznych i komercyjnych:

- wysokość 2 kondygnacji, w tym druga zawarta w poddaszu, a dla usług dopuszcza się wysokości do 3 kondygnacji,
- poziom zerowy budynku nie wyżej, niż 1 m od poziomu terenu,
- dach dwuspadowy, czterospadowy, symetryczny o nachyleniu do 45°, z możliwością wprowadzenia naczółków oraz wykorzystania poddasza na cele mieszkalne,
- kolorystyka elewacji i dachów dostosowana do istniejącej zabudowy i zgodna z tradycyjną architekturą - zaleca się stosowanie materiałów pochodzenia rodzimego (drewno, kamień itp.),

b). dla budownictwa gospodarczego (produkcyjne, rzemieślnicze itp.) forma obiektu winna być każdorazowo przeanalizowana pod kątem wkomponowania budynków w krajobraz,

- należy wprowadzić zakaz dla **budynków mieszkalnych** realizacji płaskich dachów, **a dla wszystkich rodzajów budownictwa** schodkowego zwężenia ścian, ozdabiania elewacji lusterkami, tłuczoną ceramiką itp.

● utrzymywania ładu przestrzennego w oparciu miejscowe plany zagospodarowania

przestrzennego oraz decyzje o warunkach zabudowy zgodnie z potrzebami samorządów, ludności i inwestorów.

3.4. Kierunki i zasady ukształtowania terenów otwartych.

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

- zabudowa zagrodowa rozproszona,
- tereny rolne – rolnicza przestrzeń produkcyjna (pola),
- lasy i grunty leśne,
- łąki i pastwiska,
- wody powierzchniowe.

3.4.1. Zabudowa zagrodowa

Do terenów otwartych zaliczono również występującą w rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozproszoną zabudowę zagrodową,

3.4.2. Tereny rolne (rolnicza przestrzeń produkcyjna).

Na terenach pól obowiązuje.

1. zakaz zabudowy - wyjątek stanowią:

- obiekty, które nie mogą być zrealizowane w terenach zabudowy wiejskiej, wymagające odpowiedniej przestrzeni lub strefy ochronnej, między innymi:
- gospodarstwa specjalistyczne,
- gospodarstwa wielkoobszarowe,
- obiekty rzemiosła i przemysłu o uciążliwości przekraczającej granice działki,
- obiekty związane z konieczną infrastrukturą techniczną i komunalną oraz trakty komunikacyjne, a także obiekty związane z ich obsługą,
- obiekty obsługi turystycznej.

2. ochrona terenów i obiektów zabytkowych, stanowisk archeologicznych, pomników przyrody,

3. ochrona gleb wysokiej jakości oraz zahamowanie procesów erozyjnych. Zaleca się :zalesianie i zakrzewianie gleb i niskich klasach bonitacyjnych, potencjalnie narażonych na erozję,

4. ekologizacja upraw oraz wprowadzanie nowych, opłacalnych odmian i gatunków roślin.

3.4.3. Łąki, pastwiska, wody powierzchniowe

Łąki i pastwiska występują w dolinach rzek jako niewielkie obszary śródpolne oraz polany leśne.

Wody powierzchniowe na terenie gminy występują jako ciekły imienne i bezimienne, rowy melioracyjne, źródła.

Na obszarach tych konieczne jest:

- użytkowanie nie zagrażające równowadze ekologicznej, zachowania zadrzewień i zakrzewień;
- reaktywowanie i modernizacja rowów melioracyjnych i urządzeń gospodarki wodnej oraz odpowiednie ich uzupełnianie;
- wprowadzenie zakazu zabudowy poza konieczną, związaną z gospodarką wodną, infrastrukturą techniczną ewentualnie turystyczną;

- wprowadzenie nowych form wykorzystania terenu dla nowych upraw jak np. trzcina, wiklina, wierzba dla celów przemysłowych i gospodarczych, a także przekształcanie gruntów rolnych niższych klasach lub podmokłych okresowo, a sąsiadujących z łąkami i pastwiskami dla wypasu zwierząt (krowy, owce, kozy).

3.4.4. Lasy i grunty leśne.

Lasy na obszarze gminy powinny pełnić rolę:

- ochronną (wodo – i gleboochronną, rezerwatową, krajobrazową itp.);
- gospodarczą (pozyskiwanie drewna, produktów leśnych itp.);
- turystyczno – wypoczynkową (turystyka poznawcza, kwalifikowana, wypoczynkowa, zbieractwo itp.).

Na terenach lasów państwowych zagospodarowanie zgodne z planami nadleśnictwa - Nadleśnictwo Krasnystaw, Dla lasów prywatnych konieczne jest opracowanie uproszczonych planów urządzeń lasów. Konieczne jest wprowadzenie wyrębów zupełnych.

Zaleca się zalesianie enklaw, gruntów o niskich klasach bonitacyjnych przyległych do terenów leśnych narażonych na erozję –duże spadki, wąwozów, miedz, tworzenie zakrzewień i zadrzewień śródpolnych itp.

Odnowa lasów oraz gospodarka leśna powinny odbywać się na zasadach:

- urozmaicania składu drzewostanu, preferowania różnorodności ekologicznych systemów leśnych uwzględniających różnorodność siedlisk;
- ochrony cennych zbiorowisk roślinności w różnorodnych formach ochrony - park krajobrazowy, rezerwat, ewentualnie użytki ekologiczne;
- ochrony ostoi zwierząt i ptactwa;
- stosowania zabiegów podnoszących trwałość lasów;
- prawidłowego pozyskiwania surowców (drewno, produkty leśne);
- wykorzystania lasów dla celów wypoczynku ludności głównie w formach turystyki kwalifikowanej (szlaki turystyczne piesze, rowerowe, kuligów, ew. jazdy konnej, miejsca biwakowania oraz łowiectwo itp.);
- realizacji budownictwa kubaturowego związanego jedynie z gospodarką leśną, obsługą turystyki oraz ew. bezpieczeństwa państwa;
- wyznaczania pasów i stref bezpieczeństwa dla istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej (głównie inwestycje liniowe - drogi, przebiegi linii energetycznych, gazowniczych telekomunikacji itp.).
- dla linii energetycznych należy pozostawić pasy bez zalesienia ew.

prorowadzić gospodarkę szkółkową (drzewa nieprzekraczające wys. 2,0m) o szer. dla 100kV-20,0m, 15kV- i NN – 9,30m.

Na terenach otwartych dotyczy to głównie pól oraz łąk - dopuszcza się prowadzenie prac geologiczno - wiertniczych, mających na celu poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego, na podstawie koncesji udzielanych przez Ministerstwo Środowiska.

Konieczne jest zachowanie obowiązujących przepisów oraz przepisów specjalnych głównie z zakresu ochrony przyrody i kultury (stanowiska archeologiczne).

4. Instrumenty realizacji polityki przestrzennej

5.4.1. Kierunki i zasady gospodarowania gruntami i rynkiem nieruchomości.

Właściwe gospodarowanie gruntami oraz stymulowanie rynku nieruchomości ma na celu:

- kształtowanie ładu przestrzennego;
- zwiększenie atrakcyjności lokalizacyjnej obszaru gminy co może przynieść poprawę poziomu ekonomicznego i poprawę jakości życia mieszkańcom;

Kierunki i zasady gospodarki gruntami powinny polegać na:

- tworzeniu zasobów gruntów przeznaczonych dla:
 - celów publicznych,
 - budownictwa komunalnego,
 - potrzeb turystyki i wypoczynku,
 - aktywizacji gospodarczej i produkcyjno - usługowej;
- wyznaczaniu terenów potrzebnych dla realizacji ciągów drogowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- ochronie gruntów wysokich klas bonitacyjnych przed zmianą sposobu użytkowania i przeznaczania na cele nierolnicze i nieleśne;
 - ochronie gruntów leśnych przed zmianą sposobu użytkowania i przeznaczania na cele nieleśne;
 - przeznaczaniu terenów zagrożonych silną i rednią erozją gleby pod zalesienie,.

Stymulowanie rynku nieruchomości winno następować przez:

- wydzielenie mienia dla samorządów powiatowych i wojewódzkich

(drogi powiatowe i wojewódzkie);

- porządkowanie systemu ksiąg wieczystych (głównie właścicieli prywatnych)
- tworzenie systemu katastralnego (zadanie rządowe: Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji, Ministerstwo Finansów, Ministerstwo Skarbu);
- zagospodarowanie obiektów i terenów niewykorzystanych przez wdzierżawianie lub sprzedaż na cele usługowe lub produkcyjne;
- racjonalne kierowanie podażą i popytem terenami poprzez:
 - sporządzanie planów miejscowych,
 - uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej,
 - lokalizację i użytkowanie obiektów,
 - wielkość działek;
- tworzenie warunków dla powstania gospodarstw wielkoobszarowych i specjalistycznych (scalenia, wymiana, wykup).

4.2. Opracowania planistyczne

Gmina posiada obecnie jedynie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczący zalesień. Gospodarka przestrzenną, poza terenami leśnymi, realizowana jest w oparciu o decyzje warunków zabudowy..

4.3. Tereny wymagające opracowań planów zagospodarowania przestrzennego,.

W myśl obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U nr 80 z 2003 r poz. 717 z późniejszymi zmianami) wymagane jest:

- Objęcie ustawowym obowiązkiem sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego zadań służących: realizacji zadań ponadlokalnych:
 - komunikacji drogowej - modernizacja wraz z budową obwodnicy drogi nr 17 (E-372), modernizacja dróg wojewódzkiej i powiatowych;
 - nowej zabudowy w pasmach aktywizacji gospodarczej zlokalizowanych wzdłuż tych dróg o ile będą wymagać wprowadzenia dodatkowej komunikacji;
- realizacji zadań lokalnych:
 - ośrodka gminnego A-I;
 - obszaru A-II w Starym Zamościu (b. lecznica);

- terenów niezainwestowanych A-III, występujących w obszarach aktywizacji gospodarczej i terenach rezerwowych B-I;
- komunikacji drogowej gminnej (modernizacja i budowa dróg gminnych, ścieżek rowerowych);
- przebiegu gazociągu średnioprężnego;
- terenów przeznaczonych pod rozwój turystyki C-III oraz rezerwach terenowych C-I.

Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynikających ze względu na występujące uwarunkowania, ustawowy obowiązek oraz potrzeb inwestorów dotyczą niezainwestowanych lub wymagających uporządkowania terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, działalność gospodarczą, obiekty turystyki, obsługi komunikacji itp. wymagających wprowadzenia odpowiedniej komunikacji.

„Studium” nie ogranicza do opracowania planów zagospodarowania do terenów wyżej wymienionych. Opracowanie planów należy realizować zgodnie z potrzebami społeczności lokalnej oraz inwestorów realizujących rozwój działalności gospodarczej.

Możliwe jest sukcesywne opracowywanie planów na większych obszarach zgodnie z realizacją poszczególnych zadań w miarę potrzeb.

4.4. Instrumenty polityki przestrzennej wspierające działania inwestycyjne.

4.4.1. Instrumenty prawne

Rada Gminy posiada uprawnienia do stanowienia prawa lokalnego poprzez akty administracyjne, które jednak nie mogą być sprzeczne z przepisami stanowiącymi prawo ogólne.

Rada Gminy zgodnie z obowiązującymi przepisami stanowi o:

- zagospodarowaniu przestrzeni gminy poprzez:
 - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
 - decyzje o warunkach zabudowy i decyzje zagospodarowania terenu (WZ, ZT),
 - projekty urządzeniowe lasów, zieleni itp,
 - tworzeniu obszarów chronionych o znaczeniu lokalnym - użytki ekologiczne,
 - wnioskowanie do służb ochrony zabytków o objęcie, obiektów ochroną konserwatorską lub ich wykreśleniu z ewidencji lub rejestru,
 - wnioskowanie objęciem ochroną prawną:

- obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP,
- stref ograniczonego użytkowania dla istniejących lub projektowanych,
- obiektów uciążliwych oraz grupowych ujęć wodnych,
- określania zasad ruchu ulicznego i drogowego w zakresie dróg gminnych, szlaków pieszych i rowerowych,
- porządku i czystości, usuwania nieczystości, estetyki otoczenia,
- ograniczenia działalności degradującej walory przyrodnicze i kulturowe gminy,
- zasad egzekwowania przepisów, ograniczenia samowoli budowlanych itp.

4.4.2. Instrumenty finansowe oraz działania stymulujące rozwój przedsiębiorczości.

W celu podniesienia efektywności działań w zakresie zagospodarowania przestrzennego i działalności gospodarczej władze samorządowe gminy mogą stosować własne instrumenty polityki finansowej, a także starać się o wsparcie 2 funduszy i środków krajowych oraz pomocowych Unii Europejskiej.

4.4.3. Własne instrumenty finansowe.

1. .Zróźnicowanie wysokości podatków lokalnych od nieruchomości:

- zwolnienie od podatku lub obniżenie stawek podatku od nieruchomości wobec gruntów, na których prowadzone są inwestycje tworzące nowe miejsca pracy zgodnie z ustaloną w Studium funkcją strefy,
- stosowanie systemu zachęt, ulg podatkowych, zmniejszonych stawek w stosunku do inwestorów prowadzących działalność odpowiadającą założeniom strategii rozwoju gminy (szczególnie dotyczyć powinno inwestycji związanych z wprowadzeniem funkcji pozarolniczych, np. przetwórstwa i wytwórczości rolno – spożywczej, obsługi komunikacji itp.,
- podniesienie podatku od nieruchomości w stosunku do uciążliwych terenów lub zaniedbanych. Działanie to może przyczynić się do przyspieszenia eliminacji zagrożeń o tym charakterze.

2. Określenie zasad wspomagania finansowego i formalnoprawnego inwestycji wspólnych realizowanych przez gminę i prywatnych inwestorów, szczególnie w zakresie uzbrojenia terenów w elementy infrastruktury technicznej.

3. Pozyskiwanie lokalnych źródeł finansowania inwestycji:

- sprzedaż lub dzierżawa terenów komunalnych,
- wpływy opłat adiacenckich i opłaty „planistycznej”,
- sprzedaż akcji i innych papierów wartościowych,
- zaciąganie kredytów pod zastaw nieruchomości komunalnych,

- zaciąganie kredytów prewencyjnych,
- fundusze osób prywatnych,

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

4.4.4. Krajowe środki finansowe wspierające rozwój infrastruktury, ochronę środowiska, przedsiębiorczości i infrastruktury ekonomicznej.

- Dotacje celowe z budżetu województwa na przedsięwzięcia służące aktywizacji gospodarczej obszaru gminy,

- Budżet państwa,
- Fundusze pomocowe:
 - Fundusz Współpracy – Program „Agrolinia 2000”,
 - Fundacja Programów Pomocy dla Rolnictwa – FAPA,
 - Fundacja Rolnictwa.

- Pozabudżetowe fundusze celowe:

- Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- Fundusz Ochrony Gruntów Rolnych.

- ***Fundusze pomocowe Unii Europejskiej aktualnie obowiązujące.***

- **Instytucjonalne instrumenty wspierające rozwój:**

- Agencja Rozwoju Regionalnego.
- Agencja Rozwoju Lokalnego.
- Inkubatory Przedsiębiorczości (wspierające małe firmy w okresie ich kształtowania, doradztwo marketingowe, prawne, finansowe, podatkowe).
- Fundusz Pożyczkowy – Gwarancyjny.
- Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych (lokalna instytucja ubezpieczeniowa).
- Banki.
- Targi, giełdy.

4.4. .Działania bezpośrednie.

Bezpośrednie oddziaływanie na rozwój gminy poprzez instytucje władzy publicznej:

- specjalne projekty inwestycyjne jako wspólne projekty prywatno publiczne (określenie zasad wspomagania finansowego inwestycji, szczególnie w zakresie uzbrojenia terenów w elementy infrastruktury technicznej).
- programy rozwoju infrastruktury.
- pozyskiwanie terenu lub nieruchomości (komunalizacja).

- zbywanie nieruchomości (prywatyzacja).
- scalanie (dla potrzeb inwestycyjnych).

Marketing urbanistyczny.

Tworzenie analitycznej i strategicznej bazy dla stymulacji rozwoju przestrzennego:

- analizy rynkowe.
- promocja, reklama.
- gromadzenie, upowszechnianie informacji istotnych dla sterowania rozwojem w przestrzeni:
- rejestry (katastry, rejestry zabytków itp.),
- obserwacja (monitoring) rozwoju przestrzennego,
- baza danych,
- system informacji o terenie,
- centrum informacji rynkowej,
- analizy ocen skutków decyzji dotyczących danej przestrzeni itp.

5. Wnioski do innych opracowań.

Wnioskuje się wprowadzenie do planu zagospodarowania województwa ponadlokalnych celów rozwoju i zadań publicznych, które winny zostać zrealizowane na obszarze gminy Stary Zamość:

- ✓ podjęcie działań w celu nadania statusu prawnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP);
- ✓ objęcie dalszą ochroną prawną (rezerwaty przyrody i ewentualne użytki ekologiczne) najcenniejszych terenów stanowiących cenne zbiorowiska roślin, ostoje zwierzyny i ptactwa (lasy, łąki);
- zmodernizowanie drogi krajowej nr 17 (E-372) w celu uzyskania odpowiednich dla tej klasy drogi parametrów technicznych oraz stanu nawierzchni, a także realizacja obwodnicy tej drogi;
- modernizowanie dróg wojewódzkich i powiatowych; wspieranie dążeń samorządu terytorialnego w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy mediów infrastruktury technicznej (gospodarka ściekowa, gospodarka odpadami itp.);
- ✓ wspierać dążenia samorządu terytorialnego w celu aktywizacji obszaru gminy poprzez wspomaganie finansowe oraz promowanie jej atutów dla przebudowy strukturalnej wsi, rozwoju funkcji turystyki, średniego i małego biznesu sprzyjającemu środowisku naturalnemu oraz wykorzystania zasobów

ludzkich, terenowych i kubaturowych;

✓ kierowanie kapitału zewnętrznego i środków finansowych wspierających rozwój gospodarki gminy.