

UCHWAŁA NR XVII/135/16
Rady Miejskiej w Zwierzyńcu
z dnia 11 lutego 2016 r.

w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Zwierzyniec

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz.1515, z późn. zm.) oraz art.3 ust.1 i art. 12 ust.1 w związku z art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.)

Rada Miejska uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się zmianę „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Zwierzyniec” przyjętego chwałą Nr LI/288/97 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 27 grudnia 1997 r. z późn. zm., zwaną dalej „zmianą Studium”.

2. Zmiana Studium obejmuje tereny położone w mieście Zwierzyniec:

- 1) część terenu w granicach tzw. „Zwierzyńczyka” z przeznaczeniem pod funkcję wód powierzchniowych – stawu;
- 2) teren działki nr ewid. 1420 przy ul. Aleksandry Wachniewskiej z przeznaczeniem pod funkcję zabudowy produkcyjno-usługowej.

§ 2

Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) [załącznik nr 1](#) - tekst zmiany Studium noszący tytuł: „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Zwierzyniec. Zmiana”;
- 2) [załącznik nr 2](#) - rysunek zmiany Studium w skali 1:10 000 noszący tytuł: „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Zwierzyniec- Zmiana. Kierunki – Polityka Przestrzenna”;
- 3) [załącznik nr 3](#) - uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu zmiany Studium.

§3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zwierzyńca.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

BURMISTRZ ZWIERZYŃCA



**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY ZWIERZYNIEC**

- ZMIANA -

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XVII/135/16
Rady Miejskiej w Zwierzyncu
z dnia 11 lutego 2016 r.

ZWIERZYNIEC 2015 R.

Projektant zmiany Studium:
mgr Jolanta Siemaszkiewicz
uprawnienia urbanistyczne 376/88

I. WSTĘP

1. Podstawą opracowania zmian Studium jest uchwała Nr XXXVI/275/12 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 20 grudnia 2012 r. oraz Nr X/66/15 z dnia 22 czerwca 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zwierzyniec (uchwalonego uchwałą Nr LI/288/97 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 27 grudnia 1997 r. z późn. zm.).
2. Przedmiotem opracowania jest wprowadzenie zmian w granicach Miasta Zwierzyniec:
 - 1) na części terenu położonego w granicach tzw. „Zwierzyńczyka” z przeznaczeniem pod funkcję wód powierzchniowych - stawu;
 - 2) na terenie działki nr ewid. 1420 położonej przy ul. Aleksandry Wachniewskiej z przeznaczeniem pod funkcję zabudowy produkcyjno-usługowej.
3. W tekście Studium określono uwarunkowania dla terenów objętych niniejszymi zmianami.
4. Wyżej wymienione zmiany nie wymagają wprowadzenia nowych zapisów w tekście Studium, ponieważ są zgodne z ustaleniami zawartymi w dziale IV obowiązującego dokumentu „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZWIERZYNIEC (POLITYKA PRZESTRZENNA)”:
 - 1) przeznaczenie części terenu położonego w granicach tzw. „Zwierzyńczyka” pod funkcję wód powierzchniowych – stawu jest zgodne z ustaleniami polityki osiągania celów kulturowych zawartymi w zapisach rozdziału **2 ust. 4. Cele kulturowe:** „utrzymanie historycznej struktury miasta poprzez wyeksponowanie i uporządkowanie założenia rezydencjalno-przemysłowego, odnowę założeń zieleni i systemu wodnego.....”;
 - 2) przeznaczenie terenu działki nr 1420 pod funkcję zabudowy produkcyjno-usługowej jest zgodne z ustaleniami polityki osiągania celów ekonomicznych zawartymi w zapisach rozdziału **2 ust. 1. Cele ekonomiczne:** „rozwój lokalnego rynku pracy poprzez średnie i małe nieuciążliwe dla środowiska przedsiębiorstwa usługowe i produkcyjne, zwłaszcza wykorzystujące miejscową bazę surowcową.....” ; oraz z ustaleniami zawartymi w rozdziale **4 ust. 2 Strefa miejska** w zakresie wskaźników dotyczących parametrów działek budowlanych i zabudowy: „*dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową oznaczoną symbolami U; MN,U; U-1 na działkach o powierzchniach nie mniejszych niż 1500m², a dla działek przeznaczonych pod działalność produkcyjną minimalną powierzchnię ustala się na 2000 m². Zabudowa nie powinna przekraczać wysokości dwóch kondygnacji dla budownictwa jednorodzinnego, usług i budownictwa zagrodowego oraz trzech kondygnacji dla budownictwa wielorodzinnego, jednak w celu zachowania harmonii z terenami sąsiednimi, dopuszcza się ustalenie w miejscowych planach innych parametrów zabudowy, zgodnych z lokalnymi uwarunkowaniami poszczególnych terenów, a w tym uwarunkowaniami kulturowymi i środowiska przyrodniczego. Zakłada się że powierzchnia biologicznie czynna będzie wynosiła przy usługach nie mniej niż 20%*”.
5. Wprowadzone zmiany oznaczone zostały graficznie i opisane symbolami literowymi na rysunku Studium w skali 1:10 000 noszącym tytuł: „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZWIERZYNIEC. KIERUNKI – POLITYKA PRZESTRZENNA”:

- „WS” – teren wód powierzchniowych śródlądowych – staw,
- „P,U” - teren obiektów produkcyjnych oraz zabudowy usługowej.

II. UWARUNKOWANIA DLA TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANAMI STUDIUM

1. Położenie, istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie terenu.

Tereny objęte zmianami położone są w granicach administracyjnych Miasta Zwierzyniec, w jego lewobrzeżnej części. W obowiązującym dokumencie tereny objęte zmianami określone zostały na rysunku Studium jako:

- 1) część terenu położona w granicach tzw. „Zwierzyńczyka” jako teren zabudowy usługowej – symbol „U”;
- 2) teren działki nr 1420 położonej przy ul. Aleksandry Wachniewskiej jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej - symbol „MN,U”.

W stanie istniejącym część terenu przeznaczona do zmiany funkcji pod teren wód powierzchniowych – staw stanowi wyraźne zagłębienie terenu (niecka po dawnym stawie z początku XX w.) porośnięte odrostami drzew (samosiejkami); na terenie działki nr 1420 występuje zabudowa produkcyjno-usługowa (zakład przetwórstwa dziczyzny ze sklepem).

2. Istniejąca infrastruktura techniczna i komunikacyjna.

Tereny objęte zmianami Studium znajdują się w obszarze uzbrojonym (kablowa linia elektroenergetyczna nN, wodociąg komunalny, zbiorcza sieć kanalizacyjna, gazociąg).

Obsługa komunikacyjna terenów odbywa się poprzez istniejącą drogę publiczną (gminną) o charakterze lokalnym - ul. Aleksandry Wachniewskiej.

3. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Lewobrzeżna część Miasta Zwierzyniec stanowi typ krajobrazu kulturowego charakteryzującego się zachowanym układem przestrzennym i czytelną kompozycją z zespołem budynków Zarządu Ordynacji, zabytkową zabudową przemysłową, mieszkalną i użyteczności publicznej, układem wodnym i założeniami zieleni. W jej granicach położone są tereny objęte zmianami Studium:

- 1) część terenu położona w granicach tzw. „Zwierzyńczyka” stanowiąca nieckę po dawnym stawie stanowi element kompozycyjnego założenia rezydencjalnego – układu wodnego obejmującego odtworzony widokowy kanał wodny oraz stawy,
- 2) teren działki nr 1420 położony jest w zurbanizowanej części Zwierzynca, w sąsiedztwie rzeki Wieprz od północy, terenów zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) od wschodu i zachodu oraz drogi publicznej (gminnej) od południa.

Ochrona ładu przestrzennego w kształtowaniu zagospodarowania miasta powinna obejmować porządkowanie struktury przestrzennej, w tym zarówno poszczególnych jednostek, jak i elementów ich układów oraz zachowanie charakteru Zwierzynca jako miasta-ogrodu i właściwej dla niego skali zabudowy.

4. Środowisko przyrodnicze, w tym rolnicza przestrzeń produkcyjna, zasoby wodne i surowce mineralne, krajobraz kulturowy.

Położenie - tereny objęte zmianami Studium, według podziału fizjograficznego Lubelszczyzny, położone są w mezoregionie Roztocza Środkowego, w subregionie Padołu Zwierzynieckiego.

Rzeźba terenu - całe Roztocze stanowi zrąb dźwignięty w stosunku do regionów sąsiednich; w rzeźbie gminy Zwierzyniec wyróżnić można szereg wyraźnie izolowanych wzniesień z zachowanymi w różnym stopniu powierzchniami zrównań. Wzniesienia poddzielane są od siebie różnymi co do genezy obniżeniami, do których zalicza się Padół Zwierzyniecki. Padół jest formą wklęsłą o indywidualnych cechach, wyróżniających się w nazwie własnej jednostki. Wykształcony został na dnie rowu tektonicznego i obejmuje część doliny Górnego Wieprza od Rudki po Szczebrzeszyn oraz na południe od miasta kotlinowate obniżenie ograniczone rozłamami tektonicznymi aż po obszar źródłkowy Świerszcza (dopływu Wieprza). Szerokość Padolu dochodzi do 2 km, jego dno położone jest około 250 m n.p.m.

Budowa geologiczna - rozwój budowy geologicznej Roztocza zachodził podczas dwu cykli sedymentacji pokrywy osadowej w mezokenozoliku. W kredzie osadziły się wapień o łącznej miąższości 1200m, zaś w trzeciorzędzie skały osadowe osiągnęły około 100m. W obszarze Padolu Zwierzynieckiego wykształconego na skutek ruchów tektonicznych, w podłożu zalegają opoki, gezy i gezy margliste o miąższości do kilkuset metrów. Na powierzchni dominują utwory czwartorzędowe – wapienno-piaszczyste, natomiast w dolinach: piaski pylaste humusowe z przewarstwieniami mułków ilasto-piaszczystych w obrębie terasów zalewowych oraz piaski drobno i średnioziarniste w obrębie terasów nadzalewowych, z podłużnymi formami wydmyowymi.

W obszarze Padolu Zwierzynieckiego na piaszczystych tarasach nadzalewowych Wieprza wykształciły się gleby bielcowe oraz gleby piaszkowe różnych typów genetycznych, należące w większości do najniższych klas bonitacyjnych – V i VI. W dolinie rzeki Wieprz i Świerszcza występują gleby torfowe i murszowo-torfowe oraz mułowo-torfowe. W przypadku wprowadzanych zmian Studium nie wystąpi zmniejszenie zasobów użytków rolnych wskutek przeznaczenia pod zabudowę, nie zostaną ograniczone możliwości rozwoju rolnictwa. Według ewidencji gruntów w granicach objętych zmianami występują następujące grunty:

- na części terenu przeznaczonego pod funkcję stawu występuje las i w świetle przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne;
- w granicach działki nr 1420 występuje teren budowlany.

Wody powierzchniowe i podziemne - budowa geologiczna Roztocza decyduje o swoistości stosunków wodnych. Cały teren Zwierzynca odwadniany jest przez główną rzekę Wieprz z jej lewobrzeżnym dopływem Świerszczem. W Zwierzyncu rzeka zmienia kierunek na południkowy. Jej szerokość wzrasta do 1,5-2 km. Wysokie zbocza, wzdłuż których ciągnie się nieprzerwanie osadnictwo, kontrastują z płaskim dnem doliny. Średni spadek doliny jest podobny jak na odcinku powyżej Zwierzynca, ale uregulowanie rzeki spowodowało znaczny wzrost spadku koryta i jego wcięcie w dno doliny. Na Wieprzu w Zwierzyncu (dzielnica Rudka) zlokalizowany jest zbiornik retencyjny. Lewostronny dopływ Wieprza – potok Świerszcz płynie w Padole Zwierzynieckim przez tereny leśne, podmokłe i zawydmione RPN. Strumień ma szerokość 1-3 m, mały spadek i nieznacznie wcina się w podłoże. Z biegiem potoku wcięcie koryta wzrasta. W dolnym biegu wody potoku zasilają stawy „Echo” a w Zwierzyncu także stawy znajdujące się w granicach tzw. „Zwierzynczyka” (w sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium przeznaczonego pod lokalizację stawu) i tuż przed ujściem do Wieprza staw „Kościelny”. Przepływy Świerszcza w okresie letnim kształtują się na poziomie 60 60 l/s. Działy wodne powierzchniowe występują poza obszarem miasta.

Miasto i gmina Zwierzyniec leży w obszarze kredowego poziomego wodonośnego, który jest fragmentem udokumentowanego GZWP Nr 406 Niecka Lubelska /Lublin/ - na zachód od doliny Wieprza i GZWP Nr 407 Niecka Lubelska /Chełm-Zamość/ - na wschód od Wieprza. Zasoby wód podziemnych w/w zbiorników należą do zasobów strategicznych Lubelszczyzny i kluczowych w skali kraju. Wody mają charakter zbiorników szczelinowych na znacznych powierzchniach odkrytych - wychodnie wodonośca kredowego na powierzchnię topograficzną są obszarami silnego lub bardzo silnego zagrożenia wód podziemnych. Wody kredowe zaliczane są do wód wysokiej jakości. Wskaźnik zasobów eksploatacyjnych mieści się w przedziale 200-500m³/d/km² w zachodniej części gminy oraz 100-200m³/d/km² we wschodniej części gminy. Wody kredowe mają podstawowe znaczenie dla zaopatrzenia ludności w wodę pitną. Wydajność studni wierconych w dolinie Wieprza wynosi od kilkudziesięciu do 170 m³/h, natomiast na wierzchołkach zaledwie od 6 do 8m³/h. Położenie zwierciadła wody jest bardzo zróżnicowane i ustala się miejscowo nawet na głębokości 75-80 m p.p.t.

Szata roślinna - szatę roślinną gminy Zwierzyniec cechuje bogactwo i różnorodność wynikająca ze zróżnicowanych warunków edaficznych, wodnych a także klimatu o cechach przejściowych między klimatem kontynentalnym i atlantyckim. Na obszarze tym dominują gatunki środkowoeuropejskie. Występują też gatunki borealne a także atlantyckie i subatlantyckie. Charakterystyczne jest występowanie elementu górskiego. Jest to rejon przebiegu północno-wschodniej granicy zwartego zasięgu buka, jodły, świerka, klonu, jaworu i lipy szerokolistnej. Dominującymi na tym obszarze zbiorowiskami roślinności są zespoły leśne. Zajmują one na terenie gminy przeszło 65% powierzchni. Znaczna część lasów, szczególnie należących do Roztoczańskiego Parku Narodowego charakteryzuje się wysokim stopniem naturalności. Na obniżeniach terenów wzdłuż potoków, z okresowymi wylewami rozwijają się łągi jesionowo-olsowe oraz olsy. Zespoły łąkowe występują głównie w dolinie Wieprza a także na polanach śródleśnych, charakteryzuje je dość duże zróżnicowanie. Znaczenie przyrodnicze mają też zespoły roślinności wodnej występujące w istniejących stawach i ich otoczeniu oraz w korycie Wieprza i Świerszcza.

Tereny objęte zmianami Studium zostały przekształcone na skutek działalności człowieka, nie występują tu biocenozy o charakterze naturalnym, Nie zinwentaryzowano w ich granicach gatunków chronionych na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. 2004 Nr 168, poz. 1764). Nie odnaleziono również siedlisk priorytetowych wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. W granicach terenu objętego zmianami Studium, położonego w tzw. "Zwierzyńczyku" stanowiącym zagłębienie (nieckę) po dawnym stawie występują odrastające samosiejki olszy czarnej; na działce nr 1420 zieleń niską tworzy trawnik a wzdłuż granic działki rosną szpalery wysokich drzew.

Surowce naturalne - w granicach terenów objętych zmianami nie występują udokumentowane złoża kopalin ani tereny górnicze.

5. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Część terenu położona w granicach tzw. „Zwierzyńczyka” znajduje się w granicach zabytkowego założenia rezydencjonalnego (Zarządu Ordynacji Zamojskiej) składającego się murowanego gmachu głównego, czterech murowanych oficyn, założenia zieleni i układu wodnego wpisanego do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/1491 na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 07.06.1985 r. znak:KL-534/12/85, podlegającemu przepisom prawnym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zgodnie z przepisami w/w ustawy odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe i nawarstwienia kulturowe podlegają prawnej ochronie.

Na krajobraz kulturowy Zwierzyńca składa się jego układ przestrzenny obejmujący :

- obszar dawnego założenia rezydencjalno-przemysłowego wraz z zespołem zabudowy mieszkalnej (Różin, Wygwizdów), położony na lewym brzegu rzeki Wieprz,
 - obszar zabudowy dawnej osady urzędniczej powiększonej o zespoły współczesnej zabudowy mieszkalnej
- Cały obszar miasta charakteryzuje się wysokimi walorami krajobrazowymi a do obszarów o najwyższych walorach (ze względu na wartości kulturowe, historyczne, architektoniczne i estetyczno-widokowe) zaliczyć można fragment doliny rzeki Wieprz obejmujący lewobrzeżną część Zwierzyńca i ujście Świerszcza.

W tym obszarze usytuowane jest wieloprzestrzenne komponowane założenie rezydencjalne (w jego granicach znajduje się teren planowany pod lokalizację stawu, objęty zmianami Studium), chronione na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Kształtowanie harmonijnego krajobrazu kulturowego powinno odbywać się poprzez utrzymanie regionalno-historycznej skali i struktury miasta oraz kształtowanie form zabudowy nawiązujących do tradycyjnego budownictwa.

6. Stan prawny gruntów.

Stan prawny gruntów objętych zmianami przedstawia się następująco:

- część terenu położonego w obszarze tzw. „Zwierzyńczyka” należy do gruntów komunalnych,
- teren działki nr ewid. 1420 stanowi grunt prywatny.

7. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Tereny objęte zmianami Studium znajdują się:

- w otulinie Roztoczańskiego Parku Krajobrazowego (oddalonego o ok. 0,02 km od terenów objętych zmianami), ustanowioną, zgodnie z przepisami odrębnym, jako strefa ochronna Parku w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka; projektowaną do podniesienia rangi ochrony jako Zwierzyńcecki Park Krajobrazowy,
- w obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Roztocze PLB060012, w którego granicach obowiązuje ochrona populacji dziko występujących ptaków wraz z ich siedliskami oraz ochrona pozostałych gatunków zwierząt a także roślin i siedlisk przyrodniczych; ponadto zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony

- obszaru Natura 2000 oraz pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami,
- część działki nr 1420 położona jest w zasięgu korytarza ekologicznego „Doliny Wieprza”, funkcjonalnie powiązanego z korytarzem ekologicznym GK Pd-C-1 Roztocze; w celu zapewnienia ciągłości powiązań przyrodniczych obowiązuje wprowadzenie na tej części zieleni urządzonej ;
 - w strefie hydrodynamicznej rozdzielającej projektowany obszar ochrony Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość) i GZWP Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin) oraz w zasięgu Jednolitej Części Wód Podziemnych (PLGW2300107 i Jednolitej Części Wód Powierzchniowych: Wieprz od Jacynki do Zbiornika Nielisz (RW2000924159) oraz Świerszcz (RW200062414), gdzie obowiązuje zachowanie istniejących stosunków wodnych lub ich wzbogacenie oraz podporządkowanie wszelkich działań inwestycyjnych wymaganiom ochrony środowiska i gospodarki wodnej,
 - w zasięgu wskazanej do objęcia statusem obszarów chronionych zlewni wód powierzchniowych Górnego Wieprza (od źródeł do zapory czołowej zbiornika Nielisz); ochrona planistyczna tej części dorzecza powinna uwzględniać:
 - * ochronę dolin rzecznych i pozadolinnych podmokłości przed odwadnianiem a meandrujących odcinków rzek przed regulacją oraz uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej,
 - * eliminację ognisk zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych,
 - * wykluczenie lokalizacji i realizacji obiektów o znaczącej uciążliwości dla środowiska,
 - w zasięgu projektowanego Międzynarodowego Rezerwatu Biosfery „Roztocze i Puszcza Solska”, gdzie prawne formy ochrony przyrody i zrównoważone użytkowanie gospodarcze tworzą unikalny, wzajemnie zharmonizowany układ; nadanie statusu rezerwatu biosfery nie wprowadza nowych przepisów ochronnych lecz jest międzynarodową nobilitacją i promocją obszaru przez UNESCO,
 - tereny zmian Studium nie podlegają ochronie akustycznej w świetle przepisów odrębnych; najbliższe takie tereny - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położone są w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

8. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń.

W granicach objętych zmianami Studium nie występują tereny osuwiskowe ani tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi w rozumieniu ustawy *Prawo wodne*.

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE	12
II. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA I GMINY POD KĄTEM POLITYKI PRZESTRZENNEJ (ANALIZA STANU)	15
1. PODSTAWOWE DANE LICZBOWE	15
2. POŁOŻENIE MIASTA I GMINY. POWIĄZANIA Z OTOCZENIEM	15
2.1. Położenie administracyjno-geograficzne	15
2.2. Położenie w regionie i sąsiedztwo	15
3. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE	17
3.1. Przyrodnicze obszary chronione	17
3.2. Przyrodniczo-kulturowe obszary wymagające ochrony	20
4. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	20
4.1. Elementy i cechy środowiska	20
4.1.1. Budowa geologiczna	20
4.1.2. Rzeźba terenu	21
4.1.3. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....	22
4.1.4. Gleby	23
4.1.5. Wody	24
4.1.6. Klimat	26
4.1.7. Szata roślinna.....	27
4.1.8. Fauna	28
4.2. Funkcjonowanie środowiska przyrodniczego	229
4.2.1. Struktura układu ekologicznego	229
4.2.2. Zagrożenia środowiska	229
5. ZASOBY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU	33
5.1. Rozwój osadnictwa	33
5.2. Układy przestrzenne.....	33
5.2.1. Analiza rozwoju przestrzennego miasta	33
5.2.2. Układ przestrzenny i zabudowa miasta	34
5.2.3. Układy przestrzenne i zabudowa wsi	35
6. ZESPOŁY I OBIEKTY ZABYTKOWE. ISTNIEJĄCE I POSTULOWANE FORMY OCHRONY.....	36
6.1. Walory Krajobrazu.....	37
7. WARUNKI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW	38
7.1. Mieszkalnictwo	38
7.2. Obiekty obsługi mieszkańców	339
8. FUNKCJE STANOWIĄCE PODSTAWY GOSPODARCZE GMINY	41
8.1. Przemysł.....	41
8.2. Rolnictwo	41
8.3. Leśnictwo	42
8.4. Turystyka i wypoczynek	42
9. KOMUNIKACJA	43
9.1. Komunikacja Kolejowa.....	43
9.2. Komunikacja drogowa	44
9.3. Główne problemy komunikacji. Projekty dotyczące systemu komunikacji	44
10. GOSPODARKA KOMUNALNA I INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	44
10.1. Urządzenia gospodarki komunalnej	44
10.2. Systemy infrastruktury technicznej.....	45
11. NIEKTÓRE PROBLEMY ROZWOJU.....	47

11.1. Problemy przyrodnicze i ekologiczne	48
11.2. Problemy środowiska kulturowego	48
11.3. Problemy społeczne	449
11.4. Problemy strukturalne	449
11.5. Problemy w zakresie infrastruktury technicznej	50
11.6. Problemy komunikacji	51
III. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZWIERZYNIEC (SYNTEZA)	51
1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POŁOŻENIA GMINY W REGIONIE	51
2. PRZYRODNICZE UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY	52
2.1. Uwarunkowania wynikające z prawnej ochrony środowiska przyrodniczego.....	52
2.2. Uwarunkowania wynikające z zasobów i walorów środowiska oraz warunków fizjograficznych	53
2.3. Uwarunkowania wynikające z istniejących przeobrażeń i procesów degradacji środowiska	55
3. UWARUNKOWANIA KULTUROWE.....	55
3.1. Główne czynniki wpływające na możliwości rozwoju	57
3.2. Uwarunkowania wynikające z zasobów kulturowych i krajobrazu oraz ich walorów.....	57
3.3. Uwarunkowania wynikające z przekształceń środowiska kulturowego i krajobrazu	57
3.4. Uwarunkowania wynikające z ochrony środowiska kulturowego i krajobrazu.....	57
4. UWARUNKOWANIA DEMOGRAFICZNE I SPOŁECZNE	58
5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU. TENDENCJE WYNIKAJĄCE Z MOŻLIWOŚCI I POTRZEB SPOŁECZNO-GOSPODARCZYCH	559
5.1. Zarys struktury funkcjonalno-przestrzennej.....	559
5.2. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną.....	60
5.3. System komunikacji	62
5.4. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	63
6. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU FUNKCJI GOSPODARCZYCH GMINY	63
6.1. Przemysł.....	64
6.2. Gospodarka rolna	65
6.3. Gospodarka leśna	65
6.4. Turystyka i wypoczynek	66
6.5. Stan prawny gruntów	66
7. ZDIAGNOZOWANE UWARUNKOWANIA PRZESTRZENI PLANISTYCZNEJ MIASTA I GMINY ZWIERZYNIEC.....	67
IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZWIERZYNIEC (POLITYKA PRZESTRZENNA)	69
1. ZAKRES PRZEDMIOTOWY	669
2. CELE ROZWOJU MIASTA I GMINY ZWIERZYNIEC ORAZ POLITYKA OSIĄGANIA CELÓW (GŁÓWNE KIERUNKI I ZASADY DZIAŁANIA).....	669
2.1. Cele ekonomiczne	70
2.2. Cele społeczne.....	71
2.3. Cele przyrodnicze.....	72
2.4. Cele kulturowe	73
2.5. Cele przestrzenne	74
3. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE ORAZ ZASADY ICH OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA.....	74
3.1. Roztoczański Park Narodowy z otuliną	75
3.2. Szczebrzeszyński Park Krajobrazowy	75
3.3. Projektowany Zwierzyniecki Park Krajobrazowy i Środkoworoztoczański Obszar Chronionego Krajobrazu	76
3.4. Pomniki Przyrody.....	77
3.5. Obszar Natura 2000.....	77
3.6. Projektowany Rezerwat Biosfery „Roztocze i Puszcza Solska”	77
3.7. Strefa „C” ochrony uzdrowiskowej.....	77

3.8. Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Chełm-Zamość.....	77
3.9. Zlewnia Chroniona Górnego Wieprza	78
3.10. Strefa ochrony bezpośredniej ujęć wody	778
3.11. Surowce mineralne.....	779
3.12. Obszary ochrony zabytków środowiska kulturowego i krajobrazu	79
4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY	
ZWIERZYNIEC	80
4.1. Strefa parkowa	80
4.2. Strefa miejska.....	81
4.3. Strefa C – osadniczo-leśna	85
5. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA TURYSTYCZNEGO	889
6. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	900
7. INWESTYCJE PUBLICZNE I OBSZARY OBJĘTE OBOWIĄZKIEM SPORZĄDZENIA	
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	933
8. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ	
SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM.....	944
8.1. Rozwiązania polityki przestrzennej	944
8.2. Synteza ustaleń.....	944

I. WPROWADZENIE

[Uchwała Nr LXII/322/06 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 27 lipca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zwierzyniec zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Zwierzyńcu Nr LI/288/97 z dnia 17 grudnia 1997r. jest podstawą prawną sporządzenia niniejszego opracowania. Jego zaś celem – wynikającym z zasady ciągłości planowania – dokonanie zmian w polityce przestrzennej miasta i gminy, wynikających z aktualnych i docelowych potrzeb w zakresie rozwoju społeczno-gospodarczego, przestrzennego i przyrodniczego.

Forma i zakres niniejszego dokumentu zostały dostosowane do wymogów obowiązującego w tym zakresie prawa sformułowanego w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami). Projekt zmian studium uwzględnia wszystkie uwarunkowania wynikające z art. 10 ust.1 oraz określa te aspekty struktury przestrzennej, które są wymagane zgodnie z art. 10 ust. 2 te same ustawy.

Dokument zmiany studium opracowano uwzględniając zmiany jakie w ostatnim dziesięcioleciu wystąpiły w uwarunkowaniach użytkowania i zagospodarowania (prawnych i przestrzennych), które spowodowały konieczność aktualizacji kierunków polityki przestrzennej sformułowanych w dokumencie z 1997r. przez zespół projektowy pod kierunkiem dr hab. arch. Zygmunta Ziobrowskiego prof. IGPIK, wykonanym w Instytucie Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie. Zakres przedmiotowy studium „matki” rozszerzono o uwarunkowania i kierunki wymagane obecnymi przepisami, zachowując te fragmenty, które nie uległy zmianie ze względów prawnych i merytorycznych.

Zgodnie z § 8 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zmiany merytoryczne dokumentu wyróżniono przez zastosowanie zielonego koloru w tekście ujednoczonego Studium a na rysunku zgodnie z legendą.

Projekt zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego opracowano w Lublinie przez zespół autorski w składzie:

Zespół głównego projektanta:

mgr inż. Anna Chrzanowska

mgr Zbigniew Borchulski

Współpraca:

mag inż. Joanna Grabowska]¹

[Kolejna zmiana Studium jest rezultatem przeprowadzenia procedury planistycznej w oparciu o następującą uchwałę nr XI/62/11 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 28 Kwietnia 2011r. – w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zwierzyniec zatwierdzonego uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 stycznia 2010r.

Proponowana zmiana Studium dotyczy przestrzennego powiększenia terenu istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków w Zwierzyńcu o niewielki skrawek powierzchni przylegający od północy; obszar „przyłączony” w celu lokalizacji i realizacji wysokosprawnej instalacji do produkcji i zagospodarowania biogazu położonych przy ulicy Dębowej w Zwierzyńcu.

Opracowana zmiana Studium, podlegająca w zasadzie na umożliwienie realizacji obiektu biogazowni i wykorzystanie biogazu w funkcjonującej oczyszczalni ścieków.

Projektowane zagospodarowanie przestrzenne i określenie kierunków rozwoju przestrzennego zostało wykonane w Pracowni Kształtowania Przestrzeni w Lublinie. Zespół głównego projektanta miejscowych zmian dokumentu – wyróżnionych w tekście ujednoczonym kolorem niebieskim – to mgr inż. Anna Chrzanowska i mgr Zbigniew Borchulski.]²

[Zmiana polityki przestrzennej miasta Zwierzyńca wywołana uchwałą nr XXVI/194/12 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 19 kwietnia 2012r. dotyczy niewielkiego skrawka terenu w sąsiedztwie

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 stycznia 2010r.

² zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXII/152/11 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 29 grudnia 2011r.

ulicy Biłgorajskiej i polega na rozszerzeniu „usługowego” przeznaczenia terenu w stosunku do obowiązującego dokumentu Studium. Projektowana zabudowa usługowa będzie realizowana kosztem usług sportu, które zlokalizowano w obowiązującym dokumencie w rejonie, pomiędzy ul. Biłgorajską a lizjerą lasu. Ubytek terenu przeznaczanego pod rozwój usług sportu i rekreacji, ze szczególnym uwzględnieniem pola namiotowego, jest niewielki i dotyczy ok. 500m². Natomiast powiększenie terenów usługowych zabezpiecza optymalne ich funkcjonowanie i utworzenie obiektu, który w pełni pozwoli na poprawę i uzupełnienie przeznaczenia terenu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Zwierzyńca. Lokalizacja omawianej funkcji w sąsiedztwie ul. Biłgorajskiej stanowi ważny atut realizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 400m².]³

[Kolejna zmiana Studium jest rezultatem przeprowadzenia procedury planistycznej w oparciu o uchwałę nr LXII/421/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 17 czerwca 2010r. dla zmiany w miejscowości Bagno wprowadzającej zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 858.

Proponowane zmiany użytkowania i przeznaczenia terenu dotyczą funkcji, które występują w obowiązującym dokumencie Studium. Są wynikiem stosunkowo dużej dynamiki rozwoju sfery społeczno-gospodarczej w Zwierzyńcu. Przejawem przestrzennym wspomnianego rozwoju są potrzeby terenowe do lokalizacji i realizacji planowanego użytkowania przestrzeni planistycznej. Zmiana Studium obejmuje zatem tereny dotychczas użytkowane jako zieleni leśna.

Opracowana zmiana Studium, podlegająca w zasadzie na umożliwieniu rozwoju przestrzennego i wzmocnieniu funkcji mieszkalności jednorodzinnej, umożliwia zatem rozwój przestrzenny, społeczny i gospodarczy, co jest celem Studium i misją strategii rozwoju omawianego obszaru.

Projektowane zagospodarowanie przestrzenne i określenie kierunków rozwoju przestrzennego zostało wykonane w Pracowni Kształtowania Przestrzeni w Lublinie. Zespół głównego projektanta miejscowych zmian dokumentu – wyróżnionych w tekście ujednoliconym kolorem niebieskim – to mgr inż. Anna Chrzanowska i mgr Zbigniew Borchulski.]⁴

[Zmiana Studium obejmuje obszar, którego granice zostały określone w uchwale Nr XXXVII/254/12 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 19 października 2012r. Obejmuje ona teren działki o nr ewidencyjnym 1299 zlokalizowanej w śródmieściu Zwierzyńca. Posesja przylega na północy do ul. Parkowej. Sąsiedzkie działki położone na zachód i wschód są zabudowane (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna). Zmiana Studium polega na rozszerzeniu przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na ww. działce.]⁵

[Kolejna zmiana dotyczy obszarów, których granice i zakres przekształceń zostały określone przez Radę Miejską w Zwierzyńcu w uchwale

- Nr LVI/367/10 z dnia 24 lutego 2010r. (obejmuje teren kilku działek w miejscowości Sochy),
- Nr LVI/368/10 z dnia 24 lutego 2010r. (obejmuje pojedynczą działkę w miejscowości Topólca),
- Nr XXVII/199/12 z dnia 31 maja 2012r. (obejmuje dwie pojedyncze działki w Zwierzyńcu),
- Nr XXXVI/279/12 z dnia 20 grudnia 2012r. (obejmuje działki w Zwierzyńcu przy zalewie Rudka),
- Nr XLI/314/13 z dnia 9 maja 2013r. (obejmuje kilkanaście działek wskazywanych pod zalesienie w miejscowości Topólca),

Konwersja urbanistyczna dotyczyła głównie obecnego użytkowania i nowego ustalenia zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszarów. Na nowym, obecnie rolniczym obszarze w Sochach wyznaczono tereny budowlane (MN,U,RM) jako kontynuację istniejącego pasma zabudowy. W Topólcy wskazano do zabudowy pojedynczą działkę w środku miejscowości, jako kontynuację istniejącej zabudowy wzdłuż drogi powiatowej Zwierzyniec – Szczebrzeszyn. Na skrzyżowaniu ulic Biłgorajskiej i Zdrowotnej w Zwierzyńcu, na terenie prywatnej działki gdzie dotychczas planowano zieleni urządzonej (ZP) zaprojektowano zabudowę mieszkaniowo-usługową (MN,U). W centrum Zwierzyńca przy ul. Partyzantów na pojedynczej działce została rozszerzona funkcja usługowa o

³ zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/293/13 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 31 stycznia 2013r.

⁴ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 27 marca 2014r.

⁵ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LIII/412/14 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 26 czerwca 2014r.

mieszkaniową. Zmiana funkcji usługowej na mieszkaniowo-usługową w terenie Zwierzyniec – Rudka obejmuje pojedynczą działkę w sąsiedztwie drogi gminnej i projektowanego powiększenia zbiornika retencyjnego „Rudka”. Przy zachodniej granicy gminy w terenie wierzchwinowo-zboczowym Roztocza Szczebrzeszyńskiego na terenach rolnych o słabej wartości rolniczej przestrzeni produkcyjnej projektuje się dolesienia.
Projekt zmiany Studium został wykonany w „A-Z” Pracowni Kształtowania Przestrzeni w Lublinie.]⁶

⁶ zmiana wprowadzona uchwałą Nr VI/44/15 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 26 marca 2015r.

II. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA I GMINY POD KĄTEM POLITYKI PRZESTRZENNEJ (ANALIZA STANU)

1. PODSTAWOWE DANE LICZBOWE

Miasto i gmina Zwierzyniec jest gminną miejsko-wiejską, położoną w południowej części województwa lubelskiego.

Podstawowe dane gminy to:

- powierzchnia 15678ha,
- liczba mieszkańców 7261
- liczba sołectw 10:
 - Bagno
 - Guciów
 - Kosobudy
 - Kosobudy-Bór
 - Obrocz
 - Sochy
 - Topólcza
 - Tyrzyniec
 - Wywłoczka
 - Żurawnica
- gęstość zaludnienia 46,3osób/km²
- użytkowanie ziemi:
 - grunty orne, sady, łąki, pastwiska –27%
 - lasy i grunty leśne – 66%
 - pozostałe grunty i nieużytki –7%
- przyrodnicze obszary chronione:
 - Roztoczański Park Narodowy, który zajmuje prawie 50% powierzchni gminy. Wokół Parku wyznaczona jest strefa ochronna, która zajmuje pozostałą część gminy.
 - Szczebrzeszyński Park Krajobrazowy, który zajmuje około 25% powierzchni gminy.
 - [Natura 2000 - obszar specjalnej ochrony ptaków Roztocze (kod obszaru PLB060012).]¹

2. POŁOŻENIE MIASTA I GMINY. POWIĄZANIA Z OTOCZENIEM

2.1. Położenie administracyjno-geograficzne

Miasto i gmina Zwierzyniec położona jest w województwie lubelskim i powiecie zamojskim. Sąsiaduje z gminami: Zamość, Adamów, Krasnobród, Józefów, Radecznica, Szczebrzeszyn.

Gmina wchodzi w skład Wyżyn Południowo-Wschodnich i leży w obrębie dwóch mezoregionów: Roztocza Zachodniego (Szczebrzeszyńskiego lub Gorajskiego) i Roztocza Środkowego w dorzeczach prawostronnych dopływów Wisły: Wieprza i Sanu. Prawie cały obszar gminy położony jest w zlewni głównego biegu rzeki Wieprz. Tylko południowy fragment gminy odwadniany jest przez źródłowy odcinek potoku Szum, dopływu Tanwi, a następnie Sanu. Tam też przebiega dział wodny II rzędu, rozdzielający bezpośrednie dopływy Wisły: Wieprz i San.

2.2. Położenie w regionie i sąsiedztwo

Gmina w Regionie Zamojskim

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyncu z dnia 28 stycznia 2010r.

Region Zamojski posiada szereg cech wyróżniających go w kraju, a jednocześnie integrujących ten obszar. Są to:

- ◆ Ordynacja Zamojska, której istnienie do lat 40. XX wieku wykształciło specyficzne tradycje i cechy kulturowe,
- ◆ Wyodrębniona w ramach krajowych programów przestrzennych, jednostka strukturalna Zamojsko-Sandomierska, która charakteryzuje się dużym potencjałem produkcji żywności,
- ◆ Położenie geopolityczne na międzynarodowym kierunku komunikacyjnym.

Miasto i gmina Zwierzyniec położona jest w samym centrum subregionu roztoczańskiego, na ważniejszych trasach komunikacji drogowej i kolejowej, łączącej Region Zamojski z obszarami sąsiednich regionów.

Powiązania przyrodnicze

Podstawowe, wieloaspektowe powiązania przyrodnicze gminy Zwierzyniec z otoczeniem wynikają z faktu, że obszar gminy jest:

- centralnym fragmentem Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych, w regionie zamojskim i województwie lubelskim,
- fragmentem rozległego kompleksu leśnego połączonego z Puszcą Solską, częścią pradawnej Puszczy Sandomierskiej,
- przecięty przez główną rzekę regionu Wieprz, która przepływa przez województwo lubelskie. Dolina Wieprza spełnia rolę regionalnego korytarza ekologicznego.

Także wody podziemne, szczególnie kredowego zbiornika Chełmsko-Zamojskiego, stanowią ważny element powiązań gminy z obszarami przyległymi. Zbiornik ten, o powierzchni 8800km², leży we wschodniej części Niecki Lubelskiej. Szczelinowy system krążenia wód oraz słaba naturalna odporność zbiornika na zanieczyszczenia sprawiają, że zasięg potencjalnie silnych oddziaływań antropogenicznych na wody tego zbiornika jest duży, gdyż zajmuje obszar pomiędzy Tomaszowem Lubelskim, Terespołem i Zamościem.

Położenie na tle regionów turystycznych

Cała gmina leży w obrębie obszarów o bardzo dużym znaczeniu dla potrzeb turystyki. Wynika to z faktu występowania walorów krajobrazowych I rangi oraz walorów wypoczynkowych II rangi.

Powiązania przestrzenno-funkcjonalne gminy na tle sieci osadniczej Regionu Zamojskiego

W sieci osadniczej regionu dominujące znaczenie mają miasta powiązane drogami o znaczeniu regionalnym i krajowym, jak Zamość, Szczebrzeszyn, Biłgoraj oraz Tomaszów Lubelski, stanowiący główny ośrodek miejski Roztocza.

Na Roztoczu sieć osadnicza, choć dobrze rozwinięta, jest oparta o mniejsze ośrodki powiązane z osadnictwem wiejskim. Trzy z tych ośrodków: Zwierzyniec, Józefów i Krasnobród tworzą lokalny układ pozostający wewnątrz układu głównego i powiązany z nim drogami regionalnymi i lokalnymi.

Zwierzyniec jest korzystnie powiązany z:

- głównymi ośrodkami gospodarczymi regionu: Zamościem i Biłgorajem,
- ze Szczebrzeszynom, z którym zawarta została umowa o współpracy w dziedzinie infrastruktury komunalnej, ochrony środowiska, turystyki, kultury i sportu, ochrony zdrowia,
- lokalnymi ośrodkami gospodarczymi Roztocza: Józefowem o funkcjach administracyjno-usługowych i obsługi turystyki oraz Krasnobrodem o ponadlokalnej funkcji lecznictwa uzdrowiskowego.

Ponadlokalne znaczenie Zwierzynca wyraża się w funkcjach:

- obsługi turystyki i edukacji ekologicznej związanej z RPN, o znaczeniu krajowym,
- organizacji życia gospodarczego i administracyjnego (jako siedziby zakładów przemysłowych i instytucji),
- organizacji życia kulturowego,
- szkolnictwa ponadpodstawowego i kształcenia,
- rekreacyjnych i lokalizacji budownictwa letniskowego dla mieszkańców regionu zamojskiego.

Powiązania komunikacyjne

Dostępność komunikacyjna gminy Zwierzyniec jest dobra. Przez miasto i gminę przebiegają: droga wojewódzka nr 858 relacji Zamość-Zwierzyniec-Biłgoraj, umożliwiająca połączenie z Sandomierzem,

drogi powiatowe o łącznej długości 42km, relacji:

Zwierzyniec-Topólcza-Szczebrzeszyn,

Topólcza-Kawęczynek,

Zwierzyniec-Sochy-Szozdy,

Zwierzyniec-Józefów,

Zwierzyniec-Obroc-Kosobudy,

Obroc-Guciów,

Sieć komunikacji drogowej wspomagana jest przez 2 linie kolejowe (zarówno pasażerskie jak i towarowe) relacji:

– Lublin-Rejowiec-Zawada-Zwierzyniec-Belżyce-Hrebenne,

– Zwierzyniec-Biłgoraj-Stalowa Wola.

W pasie tych linii przebiega tranzytowa, szerokotorowa Linia Hutniczo-Siarkowa relacji Hrubieszów-Huta Katowice wykorzystywana również częściowo w ruchu pasażerskim.

3. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE

3.1. Przyrodnicze obszary chronione

Na obszarze gminy Zwierzyniec znajdują się następujące obszary i obiekty prawnie chronione:

- a) Roztoczański Park Narodowy wraz z otuliną,
- b) Szczebrzeszyński Park Krajobrazowy,
- c) pomniki przyrody,
- d) [Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony „Roztocze”,
- e) Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony „Roztocze Środkowe”]¹

Ad. a) Roztoczański Park Narodowy stanowi najcenniejszy fragment regionalnego systemu obszarów chronionych Zamojszczyzny i Lubelszczyzny.

Park charakteryzuje się urozmaiconym krajobrazem, który tworzą pasma lesistych wzgórz dochodzące do wysokości 362m.n.p.m. i wysokości względnej do 100m, pooddzielane od siebie rozległymi obniżeniami oraz przecięte dolina rzeki Wieprz i Świerszcz. Stoki wzgórz porozcinane są dodatkowo siecią dolin, które tworzą bogaty mikroklimat. Podłoże geologiczne (margle, gezy, opoki, utwory czwartorzędowe takie jak piaski, gliny, lessy) i rzeźba terenu zadecydowały o różnorodności gleb.

Z kolej warunki klimatu lokalnego i mikroklimatu wraz z wymienionymi wyżej elementami i cechami środowiska, mają wpływ na występującą w Parku bioróżnorodności szaty roślinnej i fauny.

Ogólne dane o Roztoczańskim Parku Narodowym:

- data powołania - 10 maja 1974r.,
- powierzchnia Parku – 8481,76ha w tym na terenie miasta i gminy Zwierzyniec 93,97%
- powierzchnia otuliny – 38095,87ha w tym na terenie miasta i gminy Zwierzyniec ok. 3900ha
- kategorie ochrony:
 - obszary ochrony ścisłej 805,94ha (10,4%), które obejmują Bukową Górę, Czerkies, Nart, Jarugi (chronione najcenniejsze fragmenty buczyny karpackiej i boru jodłowego wraz z ich osobliwościami przyrodniczymi), Miedzyrzeki (chroniący rozległe torfowiska wysokie i przejściowe),
 - obszary ochrony częściowej – 6932,29ha (89,4%);
- typy siedliskowe lasu:
 - siedliska lasowe 77,6% powierzchni leśnej;
 - siedliska borowe 22,4% powierzchni leśnej;

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyncu z dnia 28 stycznia 2010r.

- drzewostany - w Parku występuje 21 gatunków drzew, w tym 13 gatunków stanowiących dominację w drzewostanie. Wśród nich największe znaczenie mają: sosna, jodła i buk.
- fauna - na bogactwo fauny składają się:
 - bezkręgowce: chrząszcze (około 2 tys. gatunków), ślimaki, krocionogi, pajęczaki, owady,
 - płazy, w tym gatunki rzadkie (salamandra plamista, traszka, kumak, ropucha),
 - gady, w tym jaszczurka zwinka i żyworodna, padalec, zaskroniec, żmija,
 - ptaki, około 160 gatunków z czego 100 gnieździ się tu regularnie. Do rzadkich i chronionych m.in. należą gil, muchówka białoszyja i mała, gołąb siniak, dzięcioł, orlik, jastrząb, krogulec, bielik,
 - ssaki, w tym chronione gatunki z rzędu owadożernych, ponadto gronostaj, łasica, kuna leśna, borsuk, jenot, wydra. Liczne są zwierzęta łowne jak jelen, sarna, dzik, lis i inne.

Głównym celem Parku jest ochrona i zachowanie jego niepowtarzalnych wartości przyrodniczych dla kolejnych pokoleń.

Podstawowymi funkcjami Parku są:

- ochrona walorów i zasobów,
- badania naukowe,
- dydaktyka przyrodnicza,

Funkcją uzupełniającą jest turystyka, ograniczona do wyznaczonych szlaków i rejonów parku.

Celem otuliny Parku jest ochrona Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi. Oznacza to konieczność prowadzenia na terenie otuliny działalności gospodarczej podporządkowanej interesom ochrony przyrody Parku.

Park przystąpił obecnie do opracowania planu ochrony, który określi zakres dopuszczalnych ingerencji w środowisko przyrodnicze.

Ad. b) Szczerzeszyński Park Krajobrazowy jest jednym z czterech parków krajobrazowych wchodzących w skład zespołu obszarów chronionych Roztocza i Puszczy Solskiej.

Szczerzeszyński Park Krajobrazowy obejmuje tzw. Roztocze Szczerzeszyńskie (zwane też Gorajskim lub Zachodnim), dolinę górnego Gorajca, fragmenty dolin Wieprza i Poru. Jego powierzchnia wynosi 20209ha z czego w gminie Zwierzyniec znajduje się wschodni fragment Parku. Obszar Parku charakteryzuje się urozmaiconą rzeźbą terenu, w tym charakterystyczne są liczne wąwozy lessowe, dochodzące do kilkunastu metrów głębokości. Szata roślinna jest zróżnicowana. W lasach dominują drzewostany bukowe. Na południowych niezalesionych stokach występują murawy kserotermiczne.

Głównym celem Parku jest zachowanie, popularyzacja i upowszechnienie wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych w warunkach racjonalnego gospodarowania. Gospodarcze wykorzystanie gruntów rolnych, leśnych i innych nieruchomości polega więc reżimowi ochronnemu, który regulowany jest poprzez przepisy:

- ustawy o ochronie przyrody i aktów wykonawczych do niej (w tym planów ochrony Parku),
- ustawy o ochronie środowiska,
- ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- ustawy o lasach,
- ustawy prawo wodne,
- ustawy o hodowli, ochronie zwierząt łownych i prawie łowieckim,

Ad. c) Pomniki przyrody

Lp.	Rodzaj pomnika	Opis pomnika	Lokalizacja
1	aleja	17 buków zwyczajnych (<i>Fagus sylvatica</i>) o obw. od 233cm do 471cm i wys. 18m; dwie jodły pospolite (<i>Abies alba</i>) o obw. 280cm i 283cm oraz wys. 25m,	Zwierzyniec
2	aleja	28 buków zwyczajnych (<i>Fagus sylvatica</i>) o obw. od 200cm do 376cm i wys. 18m; 6 jodeł pospolitych (<i>Abies alba</i>) o obw. od 219cm	Zwierzyniec

		i 298cm	
3	pojedyncze drzewo	sosna czarna (<i>Pinus nigra</i>) o obw. 235cm i wys. 22m,	Zwierzyniec
4	pojedyncze drzewo	orzech szary (<i>Juglans cinerea</i>) o obw. 203cm i wys. 18m,	Zwierzyniec
5	pojedyncze drzewo	dąb szypułkowy odmiana strzępolistna (<i>Quercus robur Pectinata</i>) o obw. 152cm i wys. 15m,	Zwierzyniec
6	pojedyncze drzewo	cyprysik błonny (<i>Taxodium distichum</i>) o obw. 91cm i wys. 13m,	Zwierzyniec
7	grupa drzew	2 jałowce wirgijskie (<i>Juniperus virginiana</i>) o obw. 67cm i 123cm, wys. 8m i 12m,	Zwierzyniec
8	pojedyncze drzewo	daglezwia odmiana sina (<i>Pseudotsuga taxifolia var glanca</i>) o obw. 114cm i wys. 12m,	Zwierzyniec
9	pojedyncze drzewo	platan klonolistny (<i>Platanus acerifolia</i>) o obw. 215cm i wys. 15m,	Zwierzyniec
10	grupa drzew	2 brzozy papierowe (<i>Betula papyrifera</i>) o obw. 380cm, 254cm i wys. 22m,	Zwierzyniec
11	pojedyncze drzewo	wiąz polny (<i>Ulmus carpinifolia</i>) o obw. 274cm i wys. 18m,	Obroc
12	grupa drzew	5 lip drobnolistnych (<i>Tilia cordata</i>) o obw. 260cm, 338cm, 472cm, 486cm, 538cm i wys. 20 -23m,	Obroc
13	pojedyncze drzewo	lipa drobnolistna (<i>Tilia cordata</i>) o obw. 485cm i wys. 25m,	Obroc
14	pojedyncze drzewo	wiąz górski (<i>Ulmus glabra</i>) o obw. 310cm i wys. 20m,	Obroc
15	pojedyncze drzewo	wiąz szypułkowy (<i>Ulmus laevis</i>) o obw. 275cm i wys. 35m,	Kosobudy
16	grupa drzew	2 wiąz szypułkowe (<i>Ulmus laevis</i>) o obw. 250cm i 350cm oraz wys. 40m,	Kosobudy
17	pojedyncze drzewo	wiąz szypułkowy (<i>Ulmus laevis</i>) o obw. 475cm i wys. 35m,	Kosobudy
18	pojedyncze drzewo	lipa drobnolistna (<i>Tilia cordata</i>) o obw. 360cm i wys. 25m,	Kosobudy
19	aleja	33 lipy drobnolistne (<i>Tilia cordata</i>) o obw. od 145cm do 320cm i wys. od 20m do 25m,	Kosobudy
20	grupa drzew	2 lipy drobnolistne (<i>Tilia cordata</i>) o obw. 350cm i 500cm oraz wys. 25m,	Kosobudy
21	pojedyncze drzewo	jesion wyniosły (<i>Fraxinus excelsior</i>) o obw. 454cm i wys. 25m,	Kosobudy
22	pojedyncze drzewo	lipa drobnolistna (<i>Tilia cordata</i>) o obw. 645cm i wys. 25m,	Topólca
23	grupa drzew	lipy szerokolistne (<i>Tilia platyphyllos</i>) o obw. do 320cm i wys. od 15m do 22m,	Topólca
24	pojedyncze drzewo	lipa szerokolistne (<i>Tilia platyphyllos</i>) o obw. 320cm i wys. 18m,	Topólca
25	pojedyncze rośliny	śnieżyczka przebiśnieg (<i>Galanthus nivalis</i>) stanowisko o pow. 0,70ha	las państwowy
26	pojedyncze rośliny	zimoziół północny (<i>Linnaea borealis</i>) stanowisko o pow. 0,02ha	las państwowy
27	pojedyncze rośliny	zimoziół północny (<i>Linnaea borealis</i>) stanowisko o pow. 0,01ha	las państwowy

[Ad. d) Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony „Roztocze”

Znaczna część gminy (na południe i wschód od drogi wojewódzkiej) została objęta na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007r. obszarem specjalnej ochrony ptaków pod nazwą „Roztocze” (kod obszaru PLB060012) wchodzącym w skład Europejskiej sieci ekologicznej NATURA 2000. Jest to jedna z największych ostoi ptasich w Polsce. Do najcenniejszych gatunków tej ostoi należą: dzięcioł białostrzygi, puchacz, puszczyk uralski i orlik krzykliwy – gatunki z Polskiej Czerwonej Księgi oraz dzięcioł zielonosiwy.

Ad. e) Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony „Roztocze Środkowe”

Obszar położony w całości w granicach Roztoczańskiego Parku Narodowego mający znaczenie dla Wspólnoty PLH060017 „Roztocze Środkowe”. Obszar ważny dla zachowania bioróżnorodności. Naturalne, dobrze zachowane starodrzewia, silnie zróżnicowane zbiorowiska leśne. Bogata flora naczyniowa z wieloma rzadkimi i zagrożonymi gatunkami; rzadkie i interesujące gatunki roślin niższych (grzybów, porostów i mszaków). Cenna ostoja fauny puszczańskiej.]¹

3.2. Przyrodniczo-kulturowe obszary wymagające ochrony

Na terenie miasta Zwierzyniec znajdują się: zabytkowe parki i ogrody. Są to:

- użytkowo-ozdobne ogrody (ul. Kolejowa i Parkowa) o pow. ok. 18ha,
- osiedlowy park środowiskowy (3ha) w dolinie Wieprza,
- ogród spacerowo-użytkowy (2ha) – „Rózin”,
- zieleń parkowa wokół pałacu plenipotenty,
- zieleń parku pałacowego, „zwierzyńczyka” i wyspy (ok. 28ha).

W ich obrębie występują rzadkie gatunki drzew takich jak:

- brzoza papierowa (1 drzewo);
- cyprysik błotny (1 drzewo);
- dąb błotny (1 drzewo);
- dąb burgundzki (1 drzewo);
- dąb czerwony (3 drzewa);
- jedlica Douglasa (25 drzew);
- klon tatarski (60 drzew);
- lipa amerykańska (2 drzewa);
- lipa szerokolistna (1 drzewo);
- orzech sercowaty (1 drzewo);
- orzech szary (1 drzewo);
- platan klonolistny (1 drzewo);
- sofora japońska (1 drzewo);
- sosna czarna (3 drzewa).

4. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

4.1. Elementy i cechy środowiska

4.1.1. Budowa geologiczna

Położony na Roztoczu omawiany obszar leży w obrębie Niecki Lubelskiej, w strefie dzielącej platformę wschodnioeuropejską od struktur orogenicznych Europy Zachodniej. W jurze i kredzie, na obszarze dzisiejszego Roztocza, uformowana została synklina Urzędów-Narol, wydłużona w kierunku WNW–ESE. W trzeciorzędzie obszar Roztocza podlegał ruchom wypiętrzającym, w wyniku których pierwotna forma wklęsła została wydzwignięta i utworzyła wielką strukturę zrębową i doprowadziły równocześnie do rozbicia zrębu Roztocza na szereg różnej wielkości bloków, rozdzielonych obniżeniami.

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyncu z dnia 28 stycznia 2010r.

Rozwój budowy geologicznej Rostocza zachodził podczas dwu cykli sedymentacji pokrywy osadowej w mezokenozoliku. W kredzie osadziły się wapienie o łącznej miąższości 1200m, zaś w trzeciorzędzie skały osadowe osiągnęły około 100m.

Główne elementy strukturalne na obszarze gminy Zwierzyniec, związane z cyklami transgresji i regresji morza (te ostatnie głównie w trzeciorzędzie) oraz tektoniką, to:

- blok północno-wschodni (monoklina), leżący między Żurawnicą i Kosobudami, zbudowany z opok i gez górnego mastrychtu. Obejmuje on północną część gminy;
- blok zachodni, leżący w południowo-zachodniej części gminy, w strefie krawędziowej Rostocza, między Tereszpołem-Zwierzyniec a Góreckim Starym, charakteryzuje się złożoną budową wewnętrzną. Na powierzchni występują opoki i gezy górnego mastrychtu, lokalne utwory starszych poziomów górnokredowych, zaś wzdłuż granicy gminy obserwuje się płaty utworów trzeciorzędowych – wapienie miocenijskie;
- blok środkowy, między Obrocą a Senderkami, obejmuje środkową część gminy. Zbudowany jest z zalegających poziomo opok i gez mastrychtu dolnego.

Bloki te podzielone są obniżeniami nawiązującymi do poprzecznych SW-NE (suche doliny Kosobud), dyslokacji podłużnych NW-SE (odcinek doliny Wieprza między Bondyrzem i Obrocą) oraz obniżenia o charakterze rowów tektonicznych (Padół Zwierzyniecki i dolina Wieprza na północ od Zwierzynca).

W czwartorzędzie, w wyniku procesów sedymentacyjnych przebiegających na przemian z fazami erozji i denudacji, wytworzyły się zróżnicowane, nieskonsolidowane osady, wypełniające głównie obniżenia i doliny rzeczne.

Najistotniejszą rolę w formowaniu powierzchni pokrywy osadów czwartorzędowych odegrał okres ostatniego zlodowacenia (Wisły). Powstały wówczas piaski, piaski mułkowate i mułki, o miąższości do 10m, wypełniające częściowo dolinę Wieprza, łącznie z terasą nadzalewową. Na wierzchołkach czwartorzęd zachował się w bardzo niewielkich ilościach, najczęściej w postaci izolowanych cienkich płatów powłoki piaszczystej. Nieciągłość pokrywy czwartorzędowej sprawia, że na dużych obszarach tuż pod glebą występuje rumosz skał kredowych. Nawet tam, powierzchnia kredy pokryta jest utworami młodszymi, często brak jest warstwy nieprzepuszczalnej, izolującej wody poziomu kredowego.

W ostatnim okresie glacialnym powstała pokrywa utworów pyłowych – lessów. Występuje ona w postaci zwartej pokrywy w północno-zachodniej części gminy, leżącej na Rostoczku Zachodnim. Jej miąższość przekracza 20m. Na Rostoczku Środkowym lessy występują jedynie w postaci izolowanych płatów w okolicach Guciowa i Bondyrza.

U schyłku zlodowacenia i na początku holocenu uformowały się liczne wydmy zbudowane z piasków eolicznych, o miąższości do kilkunastu metrów. Większe ich zespoły występują w zachodniej części Padołu Zwierzynieckiego oraz pojedynczo na terasie nadzalewowej w dolinie Wieprza. W tym okresie powstały także w dolinie Wieprza osady hydrogeniczne: torfy i namuły mineralno-organiczne o miąższości 3-5m.

4.1.2. Rzeźba terenu

Obszar gminy w większości swej części położony jest w obrębie Rostocza Środkowego, a tylko fragment zachodni i północno-zachodni leży w obrębie Rostocza Zachodniego (zwanego również Rostoczem Gorajskim a często lessowym).

Całe Rostocze stanowi zrab dźwignięty w stosunku do regionów sąsiednich, którego warstwy skalne (gezy i opoki margliste) są ułożone synklinalnie.

W rzeźbie gminy wyróżnić można następujące formy geomorfologiczne:

- ◆ szereg wyraźnie izolowanych wzniesień z zachowanymi w różnym stopniu powierzchniami równań. Wzniesienia pooddzielane są od siebie różnymi co do genezy obniżeniami. Głównymi wzniesieniami są:
 - wzniesienie Kamiennej Góry z kulminacją 340m.n.p.m., usytuowane pomiędzy Żurawnicą a Kosobudami. Wzniesienie to zbudowane jest z odpornych na procesy niszczące opok i gez. Powierzchnie równań są tu słabo zachowane. Deniwale waha się od 90 do 120m. Stoki wzniesienia w części zachodniej i południowo-zachodniej są krótkie i strome, w części

- południowo-wschodniej opadają łagodnie ku niższej powierzchni zrównania wierzchowinowego o wysokości 250m.n.p.m., należącego do Wyżyny Lubelskiej,
- grzbiet Bliżowa usytuowany pomiędzy obniżeniem Kosobud, doliną Wieprza oraz doliną Jacynki. W granicach gminy znajduje się zachodnia część tego mikroregionu. Zachowane są tu dobrze powierzchnie wierzchowinowe na wysokości 320-330m.n.p.m. Wzniesienie to rozcięte jest prostoliniowymi, długimi, suchymi dolinami opadającymi ku dolinie Wieprza. Całe wzniesienie zbudowane jest z odpornych opok i gezy,
 - wzniesienie Nart-Czerkies usytuowane w południowo-wschodniej części gminy. Od wschodu ogranicza go dolina Wieprza, od zachodu – Padoł Zwierzyniecki. Na północy dochodzi do wsi Obroc, a na południu przecięte jest granicą gminy. Zachowane tu są dobrze rozległe powierzchnie wierzchowinowe na wysokości około 363m.n.p.m., ścinające odporne opoki i gezy, pokryte utworami czwartorzędnymi, w tym utworami pyłowymi. Wzniesienie charakteryzuje się asymetrią stoków. Stok północno-wschodni w obrębie wsi Guciów opada ku dolinie Wieprza. Jest on rozcięty gęstą siecią krótkich (ok. 1,5km) ale głęboko wciętych suchych dolin z rozwiniętymi systemami wąwozów zbudowanych w utworach pyłowych. Stok południowo-zachodni opada ku Padołowi Zwierzynieckiemu. Jest on silnie rozczłonkowany i składa się z częściowo wyodrębniających się różnej wielkości wzgórz, pooddzielanych od siebie szerokimi obniżeniami, wyścielonymi piaskami. W obrębie tych obniżenń rozwinęły się wydmy,
 - Bukowa Góra usytuowana pomiędzy Padołem Zwierzynieckim a obniżeniem Panasówki. Bukowa Góra stanowi rozległe wzniesienie zbudowane z opok i gezy zachowanych fragmentach wierzchowinowej powierzchni zrównania o wysokości 310-320m.n.p.m. Stok wschodni wzniesienia opada ku dolinie Wieprza. Jest on rozcięty krótkimi, szerokimi, głęboko wciętymi, suchymi dolinkami o stromych zboczach. Ku zachodowi wzniesienie Bukowej Góry opada ku Nizinie Sandomierskiej bardzo wyraźną krawędzią ciągnącą się na odcinku około 4km między Panasówką a Tereszpołem,
 - wzniesienia Roztocza Szczebrzeszyńskiego usytuowane w północno-zachodniej części gminy, zbudowane z opok z dużym nakładem utworów lessowych. Wzniesienia te z kulminacją Dąbrowa Góra (343m.n.p.m.) rozcięte są siecią wąwozów o gęstości średnio 2,46km/km². Jest to obszar silnie „ukształtowany erozją wąwozową”;
 - ◆ dolina Wieprza składa się z dwóch wyraźnie różniących się odcinków, a to Bondryz - Obroc oraz Obroc - północna granica gminy. Odcinek górny Bondryz-Obroc ma przebieg prostoliniowy o kierunku NW-SE, jej szerokość wynosi około 1km. Dno doliny zajmują: meandrujące, słabo wcięte koryta, zabagniona terasa zalewowa o szerokości 500-600m, terasa nadzalewowa o wysokości względnej około 5m. Jest ona dobrze rozwinięta po południowej części koryta, na jej powierzchni występują niewielkie wydmy. Za Obrocą bliżej Zwierzynca dolina rozszerza się do około 2km. Koryta przestaje meandrować, przekształca się w kręte a nawet proste. Maleje też szerokość terasy zalewowej do 200-300m. Dno doliny pozostaje jednak silnie podmokłe.
 - ◆ Padoł Zwierzyniecki wykształcony jest w dnie rowu tektonicznego i przebiega od południowo-wschodniej granicy gminy przez okolice Ieńniczówki Kruglik, Zwierzyniec do Szczebrzeszyna. Szerokość Padołu dochodzi do 2km, jego dno położone na wysokości około 250m.n.p.m. jest silnie zabagnione. Po stronie zachodniej Padołu ciągnie się piaszczysta równina o wysokości względnej 4-5m ponad dno Padołu. Na równinie tej rozwinęły się wydmy osiagające wysokość względną do 12m. W mikroreliefie gminy zaznaczają się wpływy antropogenne głównie w postaci: teras śródpolnych oraz rozcięć drogami polnymi, zachowały się również nieczynne wyrobiska glin, wapieni, piasków.

[4.1.3. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Procesy geologiczne w opracowywanym obszarze są głównie wynikiem „nakładania” się przyczyn naturalnych i antropogennych, a przede wszystkim:

- budowy litologicznej, która uprzywilejowuje procesy, zjawiska i mechanizmy erozji i denudacji; lessowa pokrywa na Roztoczu Szczebrzeszyńskim jest szczególnie podatna na rozwój procesów geodynamicznych,
- rzeźby terenu, a głównie w obszarach dużych deniwelacji na Roztoczu Szczebrzeszyńskim, w rejonie Zwierzyńca na Roztoczu Środkowym, stokach głęboko wciętych dolin rzecznych (szczególnie doliny Wieprza),
- użytkowania terenu, bowiem rodzaj zagospodarowania terenu, a więc i jego pokrycia, decyduje o natężeniu zjawisk, procesów i mechanizmów erozyjnych; tereny odlesione, użytkowane rolniczo, z wykonywaniem orki wzdłuż stoków – są narażone na przyspieszoną erozję powierzchniową i wąwozową.

Z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego, jako jego istotne uwarunkowanie, ściśle ograniczenie lub całkowite wykluczenie urbanizacji, najistotniejsze są następujące rodzaje i typy zagrożeń geologicznych:

- 1) zmywanie, spełzywanie, cieczenie – to zjawiska dotyczące stoków i zboczy o nachyleniu ponad 10%, gdzie wierzchnie warstwy litosfery są niszczone w wyniku współdziałania mrozu, wód opadowych, roztopowych, powodujące powolne i drobnoskalowe przemieszczanie się osadów zgodnie z nachyleniem stoku; występuje punktowo niemal na całym obszarze a jego niszczące skutki dotyczą głównie degradacji pokrywy glebowej,
- 2) erozja wąwozowa, niszcząca wierzchnią warstwę litosfery, a skutkiem jej występowania jest sieć wąwozów i suchych dolin na Roztoczu Szczebrzeszyńskim; materiał pochodzący z rozcinania powierzchni litosfery zbudowanej ze skał lessowych i lessopodobnych jest osadzany u wylotu dolinek i wąwozów w postaci tzw. stożków napływowych, często tarasujących i ograniczających odpływ wód opadowych i roztopowych, co powoduje ich duże zawodnienie i wykluczenie z zabudowy mieszkaniowej, a nawet rolniczego użytkowania. Niemal wszystkie dolinki uchodzące do doliny Wieprza z Roztocza Szczebrzeszyńskiego mają u wylotu stożki napływowe,
- 3) osuwiska erozyjno-denudacyjne i obrywy są charakterystyczne dla terenów o dużym nachyleniu stoków, deniwelacjach terenu i pojemności wodnej przypowierzchniowych warstw litosferycznych, a ich cechami są: wielkoskalowość, gwałtowność zjawiska i nieprzewidywalność, przez co zagrożenie mienia i życia ludzi. Na mapie studium zaznaczono główne rejonu ich występowania: na zboczach doliny Wieprza w Guciowie, na zboczach wzniesień w rejonie Żurawnicy, Wywłóczki i Turzyńca.

Ograniczenie lub wykluczenie urbanizacji tych rejonów jest połowicznym rozwiązaniem. Właściwym działaniem przeciwdziałającym skutkom procesów geodynamicznych jest utrwalenie stabilności zboczy poprzez zalesienie, zakrzaczenie lub co najmniej zadarnienie, a więc odtwarzanie trwałej pokrywy roślinnej.¹

4.1.4. Gleby

Duże zróżnicowanie gleb gminy uwarunkowane jest różnorodnością skał macierzystych, rzeźby terenu i stosunków wodnych.

Na garbach i wierzchołkach dominują gleby wytworzone z gez i opok. Terasa zalewowa i nadzalewowa zajęta jest przez gleby wytworzone z piasków luźnych i słabo gliniastych. Występują one też w dnach suchych dolin. Na obszarze Padołu Zwierzynieckiego pokrywa piaszczysta uległa zwydmieniu.

W zachodnich partiach gminy należących do Roztocza Zachodniego oraz na fragmentach terenu w okolicach Guciowa i Bondyrza występują utwory lessowe.

Na obszarach występowania spękanych skał kredowych i piaszczystych utworów czwartorzędowych szybkie wsiąkanie wód sprzyja procesom bielcowania gleb. W dolinach Wieprza oraz strumieni Świerszcz i Szum gdzie wody gruntowe występują na niewielkich głębokościach wykształciły się gleby hydrogeniczne.

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 stycznia 2010r.

Pod względem typów gleb na obszarze gminy przeważają gleby brunatnoziemne i bielicoziemne, mniejsze powierzchnie zajmują rędziny, mady rzeczne i gleby bagienne.

4.1.5. Wody

- **Wody podziemne**

Obszar miasta i gminy Zwierzyniec leży w obrębie jednostki hydrogeologicznej rejonu Lubelsko-Radomskiego, w podregionie Roztoczańskim. Główny poziom wodonośny jest tu związany z utworami kredowymi i czwartorzędowymi. Serie trzeciorzędowe nie odgrywają istotnej roli jako poziom wodonośny.

- **Wody piętra kredowego**

Środowisko skalne wód podziemnych tworzą serie skał osadowych mastrychtu górnego, wykształcone w postaci spękanych margli, opok, a przede wszystkim gez. Są to skały o dużej porowatości, jednakże znikome wielkości porów nie stanowią warunków do swobodnego ruchu wód. Wody przemieszczają się głównie szczelinami skalnymi, które powstały jako spękania tektoniczne sięgające na duże głębokości. Oprócz nich są liczne spękania wietrzeniowe, ułatwiające infiltrację wód opadowych.

Główny zbiornik wód podziemnych, obejmujący swym zasięgiem obszar gminy, to zasobny w wodę zbiornik Chełmsko-Zamojski. Należy on do GZWP w Polsce (nr 407). Ma charakter zbiornika odkrytego, gdyż większość kredowych utworów wodonośnych występuję bez żadnego lub prawie żadnego przykrycia utworami młodszymi. Warunki infiltracji są tu bardzo dobre, co powoduje słabą odporność naturalną zbiornika na zanieczyszczenia. Charakter zwierciadła wody jest swobodny i nawiązuje do rzeźby terenu. Główne kierunki przepływu wód to zachodni i północny. Krążenie wód podziemnych odbywa się systemem szczelin, występujących do głębokości ok. 200-300m. Głębokość serii wodonośnej (o znaczeniu praktycznym), charakteryzuje się współczynnikiem przepuszczalności „k” wyższym od $1 \times 10^{-5} m/s$, wynosi 100-120m. Średnia głębokość ujęć kształtuje się na poziomie 70m. Szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 1050tys. m³/d, zaś wskaźnik zasobów dyspozycyjnych – 1,38 l/s km². Są to wody węglowo-wapienne, rzadziej węglowo-wapienno-magnezowe, o niskiej mineralizacji. Jakość wód GZWP jest wysoka, gdyż wartość prawie wszystkich głównych składników mieści się w granicach normy dla wód pitnych.

Głębokość występowania wód podziemnych piętra kredowego uzależniona jest od rzeźby terenu i zmienia się od kilku metrów w strefie zboczy do 30-50m w obszarach wierzchowinowych. W dolinach rzek woda występuje na głębokości do 2m.

- **Czwartorzędowe piętro wodonośne**

Zawodnione utwory czwartorzędowe występują w dolinach erozyjnych Wieprza i Świerszcza oraz lokalnie, jako poziomy zawieszony w skałach wierzchowin. Wody w utworach czwartorzędowych nie tworzą ciągłego poziomu wodnego.

W dolinach rzecznych skałami wodonośnymi są głównie piaski różnoziarniste i żwiry. Miąższość warstwy wodonośnej wynosi tu 20-60m i szybko zmniejsza się od osi doliny ku zboczu. Zbiorniki wód czwartorzędowych mają wydłużony kształt, a ich szerokość nie przekracza kilkuset metrów. Wykazują one łączność z wodami powierzchniowymi, a także wyraźne powiązania z wodami kredowymi. Głębokość występowania zwierciadła wód jest niewielka.

Zasilanie piętra czwartorzędowego w dolinach rzecznych następuje przez boczny dopływ wody z piętra kredowego oraz przez infiltrację opadów atmosferycznych.

W sferach wierzchowinowych stwierdza się lokalne występowanie wód podziemnych, utrzymujących się na zwietrzelinie skał węglowych lub na warstwie glin zwałowych. Wody te zasilane są wyłącznie przez opady atmosferyczne. Zasobność wodna tych obszarów jest mała. Miąższość warstw wodonośnych jest niewielka, a równocześnie duże są wahania stanów wód. Głębokość występowania zwierciadła wody podziemnej wynosi od kilku do kilkunastu metrów.

Na płaskich zrównaniach wierzchowinowych międzyrzecza Świerszcza i Szumu (południowa część gminy) wody w utworach piaszczysto-pyłastych występują do samej powierzchni topograficznej, powodując zabagnienia rozległych obszarów.

- **Źródła**

Roztocze należy do regionów Polski o pokaźnej ilości źródeł, odprowadzających duże ilości niezanieczyszczonych wód podziemnych. Każde ze źródeł składa się z wielu wypływów szczelinowych, które ciągną się na odcinku nawet kilkudziesięciu metrów. Najsilniejsze i najwydajniejsze źródła występują w dolinie Wieprza.

W dolinie Wieprza, do północnej granicy gminy Zwierzyniec występują następujące większe wpływy wód podziemnych, zasilane z kredowego poziomu wodonośnego:

- w Hutkach koło Krasnobrodu zarejestrowano występowanie sześciu dużych i kilkunastu małych źródeł o wydajności 100-250 l/s (to źródło położone jest poza granicami gminy Zwierzyniec);
- u podnóża Stokowej Góry – o wydajności 110-160 l/s;
- w miejscowości Obroc – o wydajności 20-50 l/s;
- w miejscowości Wywłoczka – o wydajności 20-80 l/s.

Skład chemiczny wód źródłowych (wypływy w Hutkach i u podnóża Stokowej Góry) wskazuje, że są to wody czyste, słabo zmineralizowane. Odczyn pH jest obojętny. Skład chemiczny wód źródłowych w bardzo niewielkim stopniu obrazuje wpływ czynników antropogennych (kwaśne opady, nawożenie mineralne, ścieki).

• Wody powierzchniowe

▪ Cieki

Ciekim powierzchniowym odwadniającym prawie cały obszar gminy jest rzeka Wieprz wraz z dwoma dopływami: Świerszcz i Wieprzec. Tylko w niewielkiej południowej części gminy zbiera wodę źródłowy odcinek potoku Szum, będący dopływem Tanwi-Sanu. Przez południową część gminy przebiega zatem dział wodny II rzędu, oddzielający dorzecza prawostronnych dopływów Wisły: Wieprza i Sanu.

Rzeka Wieprz, stanowiąca oś hydrograficzną obszaru gminy, wypływa z jez. Wieprzowego we wsi Wieprzowe. W miejscowości Bondyrz rzeka przecina granicę gminy i nie zmieniając kierunku dopływa do Zwierzyńca. Tuż powyżej przekroju wodowskazowego w Zwierzyńcu uchodzi do Wieprza mały lewostronny dopływ – potok Świerszcz. Poniżej Zwierzyńca rzeka zmienia kierunek biegu na północny i poniżej Żurawnicy przecina granicę gminy.

Na odcinku od ujścia potoku Jacynka do Zwierzyńca dolina jest wąska, a jej dno podmokłe. Rzeka nie jest uregulowana, we wschodniej części gminy płynie tworząc liczne meandry. Wcięcie koryta w dno doliny jest niewielkie, w wielu miejscach nie przekracza 0,5m tylko w zakolach, pod podcinanym brzegiem, osiąga miejscami 2 metry. Średni spadek dna doliny wynosi 1,7‰, nurt jest bystry, koryto niestabilne i ulega intensywnej erozji bocznej.

W Zwierzyńcu rzeka zmienia kierunek na południkowy. Jej szerokość wzrasta do 1,5-2km. Wysokie zbocza, wzdłuż których ciągnie się nieprzerwanie osadnictwo, kontrastują z płaskim dnem doliny. Średni spadek doliny jest podobny jak na odcinku powyżej Zwierzyńca, ale uregulowanie rzeki spowodowało znaczny wzrost spadku koryta i jego wcięcie w dno doliny.

Na Wieprzu w miejscowości Rudka zlokalizowane są zbiorniki retencyjne.

Lewostronny dopływ Wieprza – potok Świerszcz płynie w Dolinie Zwierzynieckiej, przez tereny leśne, podmokłe i zawydmione RPN. Strumień ma szerokość 1-3m, mały spadek i nieznacznie wcina się w podłoże. Z biegiem potoku wcięcie koryta wzrasta. W dolnym biegu wody potoku są spiętrzone jazem i służą do zasilania stawów „Echo”. W Zwierzyńcu. Tuż przed ujściem Świerszcza do Wieprza, potok zasila staw Kościelny z zabytkowym kościołem. Przepływy Świerszcza w okresie letnim kształtują się na poziomie 60 l/s.

Niewielki północno-wschodni fragment gminy, w rejonie miejscowości Kosobudy, odslania potok Wieprzec, dopływ Topornicy, uchodzącej do Wieprza. W południowej części gminy, w rozległych bagnach Doliny Zwierzynieckiej, znajduje się obszar źródłowy potoku Szum, który poprzez Tanew dopływa do Sanu. Mały spadek terenu powoduje, że na obszarze torfowisk ciek jest słabo wcięty w podłoże i silnie meandruje, dalej rozcina płaszcz utworów piaszczystych. Szum opuszcza obszar gminy w rejonie Górecka.

▪ Charakterystyka odpływu ze zlewni górnego Wieprza

Podstawą do charakterystyki hydrologicznej są wyniki pomiarów prowadzonych na jedynym w tym obszarze posterunku wodowskazowym, zlokalizowanym w Zwierzyńcu ($A=406\text{km}^2$). Poniżej zamieszczone informacje pochodzą z opracowań Michalczyka (1986), Wilgata i Michalczyka (1987), Michalczyka (1991) oraz Michalczyka i Wilgata (1995).

Charakterystyczną cechą górnego Wieprza jest niska amplituda wahań przepływów rocznych, bowiem $1,05 < Q_{sr} < 3,6 \text{ m}^3/\text{s}$. Współczynnik nieregularności ($Q_{\text{max}}/Q_{\text{min}}$) jest niski i wynosi 3,4. Wskazuje on na znaczną retencję wody w podłożu i szacie roślinnej. Jeszcze niższą wartość ma współczynnik nieregularności miesięcznej, który wynosi 1,54 i należy do najniższych w Polsce. Największe przepływy występują w kwietniu ($Q_{sr}=2,29 \text{ m}^3/\text{s}$), a najmniejsze w styczniu ($Q_{sr}=1,54 \text{ m}^3/\text{s}$).

Duże wezbrania formują się w czasie gwałtownie przebiegających roztopów, przy zamrażniętym gruncie. Wody pojedynczych opadów w okresie lata są w większości wchłaniane i zatrzymywane w warstwie glebowej lub skałach płytkiego podłoża i nie powodują wezbrań.

Opisane powyżej warunki hydrologiczne w dorzeczu górnego Wieprza wskazują na udział w odpływie całkowitym spływu powierzchniowego oraz na specyficzną rolę zasilania podziemnego. Udział wód podziemnych w zasilaniu górnego Wieprza wynosi 73% i w skali kraju jest wyjątkowo wysoki. Wody podziemne regulują odpływ w ciągu roku, co wskazuje na dużą chłonność i zasobność podłoża. Znacznie mniejszy natomiast mają wpływy na wyrównanie wieloletnie odpływu, co świadczy o reagowaniu podziemia na serie lat suchych i wilgotnych.

- Obszary podmokłe, stawy i zbiorniki wodne

Wzdłuż doliny Wieprza, od Guciowa do Zwierzyńca (wschodnia część gminy) występują lokalne podmokłości, spowodowane okresowym piętrzeniem rzeki przez roślinność nadwodną. Tam także, pod zboczami doliny rzeki, występują zabagnienia spowodowane wysiękami wód podziemnych.

Także w południowej części gminy, w międzyrzeczu Wieprza i Tanwi-Sanu oraz w górnych biegach potoków Świerszcza i Szum utrzymują się zabagnienia, mimo wykonanych przed laty melioracji odwadniających. Obecnie poprzez budowę zastawek na rowach melioracyjnych oraz zasypania niektórych rowów dąży się do zahamowania osuszania tego obszaru.

W szerokiej dolinie Wieprza, poniżej Zwierzyńca (północna część gminy), istnieją starorzecza, będące w różnym stopniu zarastania. Powstały one w wyniku naturalnej ewolucji sieci rzecznej lub przez odcięcie meandrów i wyprostowanie koryta rzeki.

Niskie zasoby wód powierzchniowych obszaru gminy przejawiają się również w niewielkiej ilości zbiorników wodnych. W Dolinie Zwierzyńca występuje kompleks stawów „Echo”, o łącznej powierzchni 42ha. Na terenie Zwierzyńca usytuowany jest Staw Kościelny z zabytkowym kościołem wzniesionym na jednej z wysp.

Na obrzeżach Zwierzyńca, w Rudce, wybudowano zbiornik retencyjny, zasilany wodami Wieprza. Jego powierzchnia wynosi około 6ha, a głębokość do 2,5m.

4.1.6. Klimat

Według regionalizacji klimatu Polski E. Romera (1949) klimat Roztocza należy do klimatu Wyżyn Środkowych.

Według termicznej klasyfikacji przeprowadzonej przez M. Janiszewskiego (1962) Roztocze leży w krainie długiej zimy (około 98 dni), średnio długiego lata (około 95 dni), krótkiej wiosny i jesieni.

Według regionalizacji klimatu, dokonanej w oparciu o temperaturę, opady, wilgotność powietrza i zachmurzenie (W. Wiszniewski, W. Chełchowski 1975) Roztocze należy do lubelsko-zamojskiego regionu klimatycznego. Bardziej szczegółowy podział wg W.A. Zinkiewiczów (1975) zalicza Roztocze Środkowe do tomaszowskiej dzielnicy klimatycznej.

- **Charakterystyczne cechy klimatu:**

- Cyrkulacja powietrzna

Na teren gminy najczęściej (63% przypadków w roku) napływają masy powietrza polarno-morskiego z maksimum napływu w ciągu lata (80%). Masy powietrza polarno-kontynentalnego obejmują około 30% przypadków w roku a maksimum napływów z końcem zimy i na początki wiosny. Powietrze arktyczne dopływa rzadko (około 6% przypadków w roku) najczęściej w zimie i na wiosnę, najrzadziej pojawia się tu powietrze zwrotnikowe.

- Stosunki termiczne

Przebieg roczny temperatury w rejonie Roztoczańskiego Parku Narodowego kształtuje się następująco:

	zima			wiosna			lato			jesień		
	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI
	-2,0	-4,5	-3,2	1,7	7,4	12,5	16,5	17,5	16,8	12,8	7,9	2,9
śr.		-3,2			7,2			16,9			7,9	

Zródło: W.Warakomski: Zarys klimatu Roztocza (w:) Roztoczański Park Narodowy praca zbiorowa pod red. T.Wilgata, Zwierzyniec

Średnia data ostatnich wiosennych przymrozków przygruntowych wypada na około 20 maja, maksymalnie przymrozek może wystąpić 10 czerwca. Średnia data pierwszych jesiennych przymrozków przygruntowych przypada około 20 września, najwcześniej może się pojawić około 31 sierpnia.

Okres wegetacyjny (ze średnią temperaturą dobową ponad 5°C) wynosi przeciętnie około 203 dni (w Polsce północnej 190 do 220 w południowo-zachodniej części kraju).

▪ Opady

Wysokość opadów jest zróżnicowana nie tylko w poszczególnych miesiącach i latach lecz również przestrzennie ze względu na duże urozmaicenie rzeźby terenu (stoki zachodnie i południowo-zachodnie otrzymują najwięcej opadów).

Średnia roczna suma opadów wynosi około 710mm, przy czym rozpiętość sum rocznych w Zwierzyńcu wynosi od 500 do 1020mm. W ostatnich latach notuje się zmniejszenie ilości opadów. Liczba dni z opadem wynosi około 160 dni, w tym najwięcej w grudniu i styczniu, najmniej w październiku i sierpniu.

Trwała pokrywa śnieżna pojawia się w połowie grudnia i utrzymuje się do połowy marca, w tym pokrywa o grubości 10cm zalega około 2 miesiące, a co najmniej 20cm około 1 miesiąca.

Gmina Zwierzyniec położona jest na obszarze tzw. szlaków gradowych w kraju. Opady gradu towarzyszą częstym burzom letnim.

▪ Wiatry

Na terenie gminy przeważają wiatry z kierunku zachodniego lub południowo-zachodniego (ponad 30% częstości występowania).

Z kolei najmniejszą częstość wykazują wiatry z kierunku wschodniego i północno-wschodniego (około 13% częstości występowania).

Znaczny jest udział cisz – od około 12% na terenach otwartych do 40% w obniżeniach i na obszarach śródleśnych.

▪ Zachmurzenie

Rejon Roztocza, a w tym gmina Zwierzyniec charakteryzuje się jednym z najniższych w Polsce zachmurzeniem oraz najwyższym nasłonecznieniem. W skali roku najmniejsze zachmurzenie występuje w miesiącach III-X.

▪ Zróżnicowanie warunków topo- i mikroklimatycznych

Urozmaicona rzeźba i duży udział powierzchni leśnych w gminie wpływa na zróżnicowanie warunków topo- i mikroklimatycznych, co przejawia się poprzez:

- lepsze nasłonecznienie łagodnie nachylonych stoków i zboczy w ekspozycji południowej, południowo-wschodniej, południowo-zachodniej.,
- inwersje temperatury w dolinach i rozległych obniżeniach terenowych,
- słabą wentylację dolin i obniżeń terenowych co sprzyja tworzeniu się mgieł, mrozowisk, zaleganiu zanieczyszczeń powietrza,
- większe opady na stokach o ekspozycji W, WS, WN (zjawisko tzw. cienia opadowego),
- grubszą pokrywą śnieżną i dłuższe jej zleganie na terenach zawietrznych,
- łagodzenie przebiegu dobowych elementów meteorologicznych na terenach leśnych.

4.1.7. Szata roślinna

Szate roślinną gminy Zwierzyniec cechuje bogactwo i różnorodność wynikająca ze zróżnicowanych warunków edaficznych, wodnych a także klimatu o cechach przejściowych między

klimatem kontynentalnym i atlantyckim. Na obszarze tym dominują gatunki środkowoeuropejskie. Występują też gatunki borealne a także atlantyckie i subatlantyckie. Charakterystyczne jest występowanie elementu górskiego. Jest to rejon przebiegu północno-wschodniej granicy zwartego zasięgu buka, jodły, świerka, klonu, jaworu i lipy szerokolistnej.

Dominującymi na tym obszarze zbiorowiskami roślinności są zespoły leśne. Zajmują one na terenie gminy przeszło 65% powierzchni. Znaczna część lasów, szczególnie należących do Roztoczańskiego Parku Narodowego charakteryzuje się wysokim stopniem naturalności. Zespoły leśne są zróżnicowane zależnie od warunków glebowych, wysokości, rzeźby terenu.

Najbardziej charakterystycznym zespołem jest buczyna karpicka *Fagetum carpaticum* z drzewostanami bukowymi i bukowo-jodłowymi. Zespół ten występuje głównie na umiarkowanie wilgotnych glebach brunatnych wytworzonych z gez, lessów lub utworów lessowych na zboczach wzniesień, jarów, wąwozów. W runie tego zespołu spotykana jest duża liczba gatunków górskich.

Na niewielkich powierzchniach na glebach typu rędzin rozwinął się zespół dąbrowy świetlistej *Potentillo albae-Quercetum* charakteryzującej się dużym bogactwem gatunków. Występują też fragmenty grądu lipowo-grabowego.

Na glebach bielcowych wytworzonych z piasków występują zespoły borów. W terenach równinnych i lekko falistych oraz pagórach wydmywych występuje bór sosnowy *Leucobryo Pinetum* z drzewostanami sosnowymi, czasem jodłowo-sosnowymi z domieszką świerka i buka. Na podmokłych obniżeniach terenu, na glebach bagiennych wytworzonych z torfu oraz bielcowo-torfowych występuje sosnowy bór bagienny *Vaccinio uliginosi Pinetum*.

Na obniżeniach terenów wzdłuż potoków, z okresowymi wylewami zajętych przez żyzne gleby mułowe rozwijają się łąki jesionowo-olsowe oraz olsy.

Na znacznych powierzchniach terenów zajmujących około 20% siedlisk leśnych naturalne zbiorowiska leśne zostały zastąpione przez zbiorowiska wtórne z dominującą sosną.

Obok zespołów leśnych w krajobrazie zarówno Roztoczańskiego Parku Narodowego jak i terenów otaczających ważną rolę odgrywają zespoły łąkowe. Występują one głównie w dolinie Wieprza a także na polanach śródleśnych. Zbiorowiska łąkowe charakteryzuje dość znaczne zróżnicowanie.

Z otoczeniem zbiorników wodnych związane są zespoły szuwarowe, a w obniżeniach ze stagnującymi wodami występują łąki bagiennie.

Na terenach wyżej wzniesionych z glebami torfowo-glejowymi wykształciły się łąki trwałe lub okresowo wilgotne. W obrębie występowania mad i gleb brunatnych z głęboko zalegającą wodą gruntową wykształciły się łąki świeże.

Duże znaczenie przyrodnicze mają też zespoły roślinności wodnej występujące w stawach „Echo”, korycie Wieprza, obszarach źródłkowych.

Na terenach zagospodarowanych rozwinęły się zbiorowiska synantropijne. Wśród nich zespoły segetalne z uprawami rolnymi oraz zbiorowiska ruderalne występujące przy terenach osadniczych, drogach.

4.1.8. Fauna

Z ostoją zwierząt w bogatych naturalnych lasach związany jest historyczny rozwój Zwierzyńca. Utworzony pod koniec XVIw. Przez Jana Zamojskiego ośrodek hodowli zwierząt był terenem łowieckim a także obiektem pokazowym. Zgromadzono tu jelenie, sarny i dziki a także łosie i żubry. Osobliwością były dziko żyjące tarpany leśne. Zwierzyńca jako ogrodzony teren funkcjonował do końca XVIIIw. Później zwierzęta wypuszczono na wolność. Współcześnie podjęto próbę restytucji tarpana i utworzono Ostoję Konika Polskiego.

Zachowany do dzisiaj wysoki stopień naturalności środowiska i wysoka lesistość a także znaczne zróżnicowanie ekosystemów znajduje również wyraz w bogactwie i zróżnicowaniu fauny.

Wśród fauny dominują gatunki środkowoeuropejskie, pospolite w całej Polsce. Charakterystyczną cechą fauny jest występowanie elementów górskich, reprezentowanych we wszystkich grupach systematycznych.

Wśród występujących gatunków nie stwierdzono endemitów. Znajduje się tu jednak dużo cennych gatunków rzadkich.

Fauna bezkręgowców jest bogata i reprezentatywna dla rejonu zamojskiego. Cenną ostoją wielu gatunków są naturalne drzewostany rezerwatowe. Bogactwo gatunków zwiększają też ekosystemy łąk oraz rozwinięte strefy ekotonalne.

Fauna ryb związana jest z Wieprzem a także stawami „Echo”. Są to też najważniejsze miejsca rozwoju płazów i gadów. Cennym gatunkiem gadów jest występujący w RPN żółw błotny.

Lasy RPN oraz tereny otaczające są cenną ostoją gatunków lęgowych ptaków. Notowane są też liczne gatunki przelatujące. Wysoką liczebnością ptaków cechują się jedliny i buczyny. Do osobliwości fauny należą głuszczyk i bocian czarny. Z ptaków drapieżnych występuje myszołów i orlik krzykliwy. Bogactwo fauny ptaków zwiększają gatunki związane z łąkami doliny Wieprza np. czajka, derkacz a także ptaki wodne i wodno-błotne. Najliczniejsza jest kaczka krzyżówka i łyska.

Duże gatunki ssaków charakterystyczne dawniej dla lasów puszczańskich zostały w znacznej mierze zniszczone. Obecnie występujący bóbr został na tym terenie reintrodukowany. Odnotowano też powrót na te tereny łosia oraz rysia. Ponadto występuje tu dzik, jelen i sarna. Spośród gatunków drapieżnych najliczniejsza jest łasica łaska. Występuje też wilk oraz powszechnie lis. Charakterystyczne jest występowanie licznych gatunków nietoperzy.

Osobliwością tego terenu jest hodowla konika polskiego jako częściowe odtworzenie leśnych koni tarpanów.

4.2. Funkcjonowanie środowiska przyrodniczego

Funkcjonowanie środowiska przyrodniczego czyli wzajemne związki i oddziaływania jakie zachodzą pomiędzy ekosystemami i elementami przyrody jest zależne od struktury układu przyrodniczego oraz negatywnych oddziaływań działalności człowieka na środowisko.

4.2.1. Struktura układu ekologicznego

W strukturze ekologicznej gminy wyróżnia się:

- rozległe przestrzennie płaty ekologiczne:
 - ekosystem leśny Roztoczańskiego Parku Narodowego, który można równocześnie uznać za duży węzeł ekologiczny,
 - ekosystem rolno-leśny obejmujący pozostałą część gminy,
- centralnie zlokalizowany w gminie korytarz ekologiczny doliny Wieprza.

[Układ ten stwarza bardzo dogodne warunki do prawidłowego funkcjonowania przyrody, bowiem obszary wierzchowinowo-zboczowe związane są ściśle z doliną procesami cyrkulacji wody, erozji, denudacji, a także obiegiem biogenów.

W strukturze ekologicznej o randze ponadlokalnej, krajowej i kontynentalnej, w omawianym obszarze wyodrębnia się następujące elementy sieci zwanej ECONET-PL:

- obszar węzłowy o znaczeniu międzynarodowym oznaczony symbolem 33M Roztoczański, który został wyodrębniony ze względu na istniejące nagromadzenie cennych walorów i zasobów środowiska przyrodniczego,
- korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym oznaczony symbolem 65k Wieprz wyodrębniony w północnej części omawianego obszaru, jako fragment struktury przyrodniczej decydujący o powiązaniach i komunikacji ekologicznej pomiędzy cennymi przyrodniczo obszarami roztocza i centralnej i północnej Lubelszczyzny.

Projektowana niegdyś sieć ECONET-PL uwzględnia zatem obszar miasta i gminy Zwierzyniec w zakresie analogicznym do wyżej wymienionych elementów struktury przyrodniczej (płaty i korytarz ekologiczny), a ponadto uwzględnia konieczność takiego użytkowania tych elementów które będą zapewniać ich przyrodnicze i ekologiczne znaczenie w skali lokalnej, krajowej i międzynarodowej.]¹

4.2.2. Zagrożenia środowiska

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyncu z dnia 28 stycznia 2010r.

- **Procesy geodynamiczne i antropogenne w litosferze**

Podstawowe zagrożenie powierzchni ziemi na terenie gminy stanowią procesy erozji prowadzące do przeobrażeń pokrywy glebowej oraz rzeźby terenu. Strefa zagrożenia erozją występuje w północno-zachodniej części gminy obejmuje tereny rolne Wygwizdowa, Wywłoczki, Turzyńca, Topólczy, Guciowa i Obroczy, a także południową część Kosobud. Występujące w tych terenach gleby lessowe należą do silnie zagrożonych a w przypadku spadków nie przekraczających 7% do średnio zagrożonych erozją. Procesy erozji prowadzą do wymywania orno-próchnicznej warstwy gleby obniżając jej produktywność oraz tworzenia sieci wąwozów. Najsilniejsze procesy erozji występują na gruntach ornym. Trwałe użytki zielone oraz pokrywa leśna przyczyniają się do jej ograniczenia.

- **Zanieczyszczenia gleb**

Głównymi źródłami zagrożeń są zanieczyszczenia komunikacyjne i przemysłowe oraz chemizacja rolnictwa. Istotnym wskaźnikiem zanieczyszczenia gleb jest zawartość w glebie metali ciężkich, która w znacznym stopniu decyduje o rolniczej przydatności gleb i jakości uzyskiwanych produktów rolnych. Badania przeprowadzone na terenie Zwierzyńca w ramach monitoringu regionalnego i lokalnego nie wykazały zawartości w glebie kadmu i ołowiu przekraczających wartości dopuszczalne. Z wartościami podwyższonymi należy liczyć się przy stacjach benzynowych oraz pasach przydrożnych. Podwyższone zawartości metali ciężkich stwierdzone są też w pobliżu wysypisk odpadów.

Skażenia gleb w skutek chemizacji rolnictwa również nie stanowią obecnie na terenie gminy Zwierzyńca istotnego zagrożenia. Jest to wynikiem stosunkowo niskiego poziomu nawożenia mineralnego wynoszącego 25kg NPK/ha. Niewielkie jest również zużycie środków ochrony roślin. W przeliczeniu na 1ha użytków rolnych jest ono obecnie znaczenie niższe niż w latach poprzednich, a także znacznie niższe niż w innych gminach województwa lubelskiego. Przeważa stosowanie środków III i IV klasy toksyczności.

- **Środowisko wodne**

Zagrożenie jakościowe hydrosfery w gminie związane jest z:

- zanieczyszczeniem punktowym, czyli zrzutem ścieków z kanalizacji do wód powierzchniowych,
- zanieczyszczeniem rozproszonym, w wyniku braku sieci kanalizacyjnej we wsiach z siecią wodociągową,
- powierzchniowymi zmywaniami pierwiastków i związków z chemizacji rolnictwa
- zimowym utrzymaniem dróg, zmywaniem skażeń komunikacyjnych.

- **Wody powierzchniowe**

- **Punktowe źródła zanieczyszczeń (PZZ)**

Wieprz wpływa na teren gminy mocno zanieczyszczony, co spowodowane jest zrzutem ścieków, migracją zanieczyszczeń rolnych, komunikacyjnych.

Na obszarze gminy dużym PZZ jest Zakład Gospodarki Komunalnej w Zwierzyńcu. Zakład eksploatuje oczyszczalnię ścieków miejskich, z części Zwierzyńca oraz z browaru w Zwierzyńcu. Zarówno ilość ścieków jak i ładunki zanieczyszczeń odprowadzane przez Zakład Gospodarki Komunalnej, są kilkakrotnie większe od łącznych ilości ścieków i ładunków wyprowadzanych do Wieprza przez wszystkie punktowe źródła zanieczyszczeń, zlokalizowane na odcinku od Tarnawatki do wschodniej granicy gminy Zwierzyńca. Do tej oczyszczalni odprowadzane są ścieki miejskie ze Zwierzyńca.

- **Zanieczyszczenia rozproszone**

Zanieczyszczenia pochodzące z jednostek osadniczych nie skanalizowanych, stanowią poważne źródło zanieczyszczania wód w gminie, bowiem większa część mieszkańców zaopatruje się w wodę za pośrednictwem wodociągów, a ścieki jedynie od ok. 30% poddawane są oczyszczaniu przed odprowadzeniem do wód powierzchniowych.

Dla wód powierzchniowych szczególne zagrożenie stanowią mieszkańcy następujących wsi zlokalizowanych w dolinie Wieprza: Żurawnica, Turzyniec, Obroczy, Topólca i Wywłoczka. Mniejsze ładunki zanieczyszczeń rozproszonych odprowadzane są ze Zwierzyńca, ze względu na istniejący tam

system kanalizacji wraz z oczyszczalnią ścieków oraz ze wsi Guciów, nie posiadającej sieci wodociągowej (mniejsze zużycie wody).

Ujemny wpływ ścieków bytowo-gospodarczych, dopływających do rzeki Wieprz w sposób rozproszony, znajduje pełne odzwierciedlenia w stanie czystości wód rzeki.

Rolnicze zanieczyszczenia obszarowe (RZO)

Analizując wpływ RZO należy zwrócić uwagę na czynniki mające wpływ na wzmożenie lub osłabienie procesu migracji tego typu zanieczyszczeń do wód powierzchniowych.

W gminie Zwierzyniec czynnikami ograniczającymi ładunki RZO są:

- mała powierzchnia gruntów ornych (22% powierzchni gminy)
- stosunkowo korzystna struktura upraw (znaczna przewaga zbóż nad ziemniakami);
- niski poziom nawożenia mineralnego (25kg NPK/ha);
- zabezpieczenia przeciw erozyjne w północno-zachodniej części gminy.

Z kolei czynnikiem sprzyjającym migracji zanieczyszczeń do wód powierzchniowych jest mała powierzchnia trwałych użytków zielonych, szczególnie położonych w dolinach cieków, które hamują spływ zanieczyszczeń obszarowych.

Zanieczyszczenia komunikacji drogowej i kolejowej

Pośród dróg kołowych, przebiegających przez obszar gminy, potencjalnym źródłem tego typu zanieczyszczeń jest droga Zwierzyniec-Szczebrzeszyn, przebiegająca wzdłuż Wieprza. Na odcinku między Wywłóczką a Turzyncem odległość korpusu drogi do koryta rzeki bywa mniejsza od 100m. W okresie roztopów i wysokich opadów śniegu opadowe, spływające z korpusu drogi, migrują wraz z wodami gruntowymi w kierunku koryta rzeki.

Wpływ ścieków opadowych następuje także w miejscach przecięcia się dróg z korytem rzeki Wieprz, a więc na mostach drogowych i kolejowych. Największych ładunków zanieczyszczeń komunikacyjnych należy spodziewać się, w przypadku dwóch mostów drogowych w Zwierzyncu. Mniejsze zagrożenie, z racji niższego natężenia ruchu, wystąpi w przypadku mostów na Wieprzu w następujących miejscowościach: Obrocz i Bagno.

▪ Wody podziemne

Na obszarze gminy Zwierzyniec wody podziemne są słabo izolowane, pozostają więc pod stałym zagrożeniem spowodowanym:

- niewłaściwą gospodarką ściekami bytowo-gospodarczymi w gminie;
- nieuporządkowaną gospodarką odpadami komunalnymi;
- migracją do podłoża zanieczyszczeń spowodowanych komunikacją drogową oraz rolniczym użytkowaniem ziemi;
- oddziaływaniem zanieczyszczonych wód rzeki Wieprz na wody podziemne, zalegające płytko w dolinie rzeki.

Pośród wyżej wymienionych zagrożeń szczególną uwagę należy zwrócić na powszechny w gminie nieuporządkowany stan gospodarki ściekami. Stosunkowo duże zużycie wody, a skutkiem tego znaczna ilość ścieków nie jest odprowadzana do oczyszczalni ścieków, lecz gromadzona w zbiornikach na ścieki, które tylko w swoim założeniu są szczelne. Migrujące z nich do podłoża zanieczyszczenia stanowią podstawową przyczynę skażenia wód podziemnych na obszarze gminy.

▪ Ocena skutków zagrożeń dla środowiska wodnego

Wody powierzchniowe

Rzeka Wieprz w granicach administracyjnych gminy, wykazuje poziom zanieczyszczenia przekraczający wartości dopuszczalne, ze względu na wysokie stężenia związków P i silne skażenia bakteriologiczne (miano Coli) wskazujące na dopływ do rzeki nie oczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych. Równocześnie notuje się niską zawartość metali ciężkich w osadach dennych rzeki.

Szczególną ocenę skutków wyżej opisanych zagrożeń wraz z identyfikacją głównej przyczyny zanieczyszczenia wód powierzchniowych w gminie przeprowadzono na podstawie wyników analiz fizykochemicznych, bakteriologicznych i hydrobiologicznych wód rzeki Wieprz i Świerszcz.

We wszystkich analizach notowano głównie niski poziom związków N, co wskazuje na małą migrację związków azotu pochodzenia nawozowego (niski poziom nawożenia) oraz na intensywne procesy zużycia tego składnika przez biocenozy lądowe i wodne.

Analizowane wyniki hydrochemizmu wskazują na:

- wyraźny negatywny wpływ na wody rzeki Wieprz ścieków bytowo-gospodarczych, pochodzących z jednostek osadniczych nie skanalizowanych;
- migrację rolniczych zanieczyszczeń obszarowych (obrazowanych zawiesiną), spowodowanych głównie wodną erozją powierzchniową gleb;
- intensywne procesy samooczyszczania się wód rzeki.

Potok Świerszcz, lewostronny dopływ Wieprza, odwadnia południową część gminy, a równocześnie RPN. Wyniki 11 pomiarów kontrolnych, prowadzonych w 0,1km biegu rzeki (miejscowość Zwierzyniec) wykazały, że potok odznacza się wyższą jakością wód w porównaniu z wyżej opisanym recipientem.

Ogólnie należy stwierdzić, że potok Świerszcz pozostaje pod słabszym wpływem czynników antropogennych niż rzeka Wieprz, jednakże jest odbiornikiem zanieczyszczeń o charakterze rozproszonym (ścieki bytowo-gospodarcze z nieskanalizowanych domostw). Pewien wpływ mogą mieć stawy rybne, zlokalizowane w dolnej części zlewni potoku.

Wody podziemne

Ocena środowiskowych skutków zagrożenia wód podziemnych dokonana została na podstawie analiz prowadzonych w ramach monitoringu krajowego i regionalnego. Stanowiska kontrolne na obszarze gminy Zwierzyniec to 5 studni obserwacyjnych, zlokalizowanych w zróżnicowanych warunkach użytkowania terenu oraz 1 źródło. Są to wody dobrej jakości.

Stan czystości wód podziemnych oceniono poprzez porównanie wartości stężeń stwierdzonych w badanych próbkach wody z wartościami dopuszczalnymi dla wód pitnych.

Znacznie gorzej przedstawia się sytuacja w zakresie stanu sanitarnego wód. Stwierdzono wyraźnie bakteriologiczne skażenie wód zarówno w źródle zlokalizowanym w dolinie Wieprza, jak i w studniach kopanych na terenie gospodarstwa rolnego i w obszarze zabudowanym. Obecność bakterii E. coli typu kałowego wskazuje na skażenie płytkich wód podziemnych ściekami gospodarczo-bytowymi, pochodzącymi z nieskanalizowanych jednostek osadniczych.

Oddziaływanie ścieków bytowo-gospodarczych na wody gruntów ujawniło się także podwyższonymi stężeniami PO_4 , osiągającymi wartości 0,5mg/l. Dość wysoki poziom azotanów, dochodzących do 4,90mg/l w wodach gruntowych, może wskazywać na oddziaływanie rolniczych zanieczyszczeń obszarowych.

Także nieuporządkowana gospodarka odpadami komunalnymi jest potencjalnym zagrożeniem dla wód podziemnych. W gminie brak jest urządzonego wysypiska odpadów. Występują liczne dzikie składowiska. Zakłady produkcyjne i usługowe mają lepiej rozwiązany problem odpadów. Z przeprowadzonej analizy wynika, że żaden z nich nie stwarza zagrożenia dla hydrosfery niewłaściwą gospodarką odpadami.

Wyniki monitoringu wód podziemnych w terenach chronionych Roztocza Środkowego wskazują na ogólnie niższą jakość wód podziemnych ujmowanych do celów pitnych za pośrednictwem studni kopanych niż wierconych. Stwierdzono znacznie silniejsze skażenie bakteryjne, zanieczyszczenie pestycydami chloroorganicznymi. Przyczyną jest niewielka głębokość lustra wody od powierzchni, brak odpowiedniego wyposażenia technicznego studni oraz brak stref ochronnych. Studnie wiercone, o wyższym stopniu naturalnego odizolowania warstw wodonośnych od wpływów powierzchniowych charakteryzowały się ogólnie wyższą jakością użytkowej wody.

• Powietrze

Przeprowadzone pomiary poziomów zanieczyszczeń wykazują korzystny stan czystości powietrza na terenie gminy. Stężenie dwutlenku siarki, dwutlenku azotu i pyłu zawieszzonego mieszczą się w granicach normy. Przekroczenia norm rocznego opadu pyłu dotyczą obszarów specjalnie chronionych, gdzie obowiązują zaostrzone wymagania odnośnie poziomu zanieczyszczeń. Na podstawie wieloletnich badań stwierdza się wysoki stan jakościowy powietrza w rejonie RPN.

Najwyższe zagrożenie ze strony gazowych zanieczyszczeń powietrza występuje na południowo-zachodnich i zachodnich terenach parku – okolice Florianki i Zwierzyńca. Najmniej zagrożone są północne i wschodnie tereny z wyjątkiem okolic wsi Kosobudy.

Poziom zanieczyszczenia powietrza tlenkami azotu i fluoru wykazuje w ostatnich latach tendencję malejącą.

Najwięcej pyłu opada na północne i południowe tereny parku oraz w dolinie Wieprza. Głównymi lokalnymi źródłami zagrożeń powietrza były:

- Kotłownia Browaru „Zwierzyniec”
- Kotłownia PKP
- Kotłownia Zakładu Przemysłu Drzewnego
- Kotłownia szkolna
- Lakiernia Zwierzynieckiej Fabryki Mebli.

Obecnie po modernizacji ograniczona została uciążliwość Kotłowni Browaru „Zwierzyniec” oraz Lakierni Fabryki Mebli.

- **Przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu**

Podstawowym źródłem hałasu na terenie gminy Zwierzyniec jest komunikacja oraz przemysł.

Badania poziomu hałasu przeprowadzone na terenie gminy Zwierzyniec przez PIOŚ w Zamościu wykazały przekroczenie norm. Poziom hałasu, który dla obszarów specjalnie chronionych dla pory dziennej wynosi 40dB (A) był przekroczony od 16,8dB (A) przy drodze Obroc-Guciów do 30dB (A) przy trasie Zwierzyniec-Żurawnica. Uciążliwość hałasu drogowego występuje w strefach 100-125m. Wyraźnym źródłem hałasu na terenie gminy jest linia kolejowa. Poziomy chwilowe hałasu od linii Hutniczo-Siarkowej wynoszą 85-90dB (A) a zasięg oddziaływań ok. 350m. Hałas związany z przebiegiem linii osobowych wynosi 80dB (A).

Głównym źródłem hałasu przemysłowego były: Zwierzyniecka Fabryka Mebli (obecnie Sp. z o.o. „Jobon”), emitująca hałas w poziomie 62,7dB (A) oraz Browar w Zwierzyncu emitujący hałas 48,5dB (A). W chwili obecnej w skutek zastosowania rozwiązań technicznych ograniczona została emisja hałasu z Fabryki Mebli.

5. ZASOBY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

Procesy osadnicze, a następnie rozwój przestrzenny i gospodarczy związany z działalnością Ordynacji Zamojskiej przyczyniły się do powstania zróżnicowanych zasobów kulturowych. Obejmują one zarówno ślady prehistorycznego osadnictwa, układy przestrzenne jednostek osadniczych wraz z siecią drożną, zespoły i obiekty zabytkowe, zespoły tradycyjnego budownictwa i zachowany krajobraz kulturowy.

5.1. Rozwój osadnictwa

Roztocze, jak i dolina górnego Wieprza stanowiły teren penetracji i osadnictwa ludów różnych kultur od okresu mezolitu. Rozpoznane dotychczas ślady kultur prehistorycznych występują w rejonie Guciowa i sąsiedniego Bondyrza.

Rozwinięte w okresie wczesnośredniowiecznym osadnictwo pozostawiło szereg śladów m.in. grodzisko w Guciowie, w Starej Hucie i Hucisku. Guciów i sąsiedni gród obronny Szczebrzeszyn położony przy trakcie handlowym z Kijowa do Krakowa stanowiły od Xw. główne ośrodki rozwoju w tym rejonie. Ustabilizowanie się po okresie wojen wschodniej granicy Polski w poł. XIVw. przyczyniło się do powstania wielkiej własności ziemskiej na tych obszarach oraz rozwoju osadnictwa.

W końcu XVIw., w momencie włączenia obecnego obszaru gminy do Ordynacji Zamojskiej istniały już bądź zostały założone wsie: Kosobudy, Obroc, Topólca, Turzyniec, Wywłoczka, Żurawnica i Rudka jako przysiółek przemysłowy. Ukształtowana wtedy sieć osadnicza na obszarze obecnej gminy otaczała od wschodu i zachodu puszcę szczebrzeską. Istotnym uzupełnieniem a później głównym ośrodkiem tej sieci osadniczej stał się Zwierzyniec, który rozwinął się na gruntach wsi Rudka.

5.2. Układy przestrzenne

5.2.1. Analiza rozwoju przestrzennego miasta

Istniejący układ przestrzenny Zwierzyńca związany jest ściśle z przebiegiem rozwoju gospodarczego Ordynacji Zamojskiej oddziaływującego na przemiany w zagospodarowaniu przestrzeni oraz z powojennym rozwojem przestrzennym i gospodarczym.

Zróznicowany zakres i tempo przemian w zagospodarowaniu przestrzennym pozwoliły na wyodrębnienie faz rozwoju przestrzennego Zwierzyńca:

1. Faza XVIw. – 3ćw. XVIIIw.
2. Faza XVIII/XIXw. – XIX/XXw.
3. Faza XIX/XXw. – 1944r.
4. Faza po 1945r.

W okresie od XVIw. wyróżniono 4 fazy rozwojowe, z których najistotniejsza jest faza związana z Ordynacją Zamojską obejmującą okres od XVIII – XX wieku.

5.2.2. Układ przestrzenny i zabudowa miasta

Na rozwój układu przestrzennego miasta zasadniczy wpływ miała działalność kolejnych ordynatów zamojskich, a także koncepcje urbanistyczne po II wojnie światowej.

Fakt ten znajduje odzwierciedlenie w istniejącym układzie przestrzennym Zwierzyńca, który obejmuje:

- obszar dawnego założenia rezydencjalno-przemysłowego wraz z zespołem zabudowy mieszkalnej (Rózin, Wygwizdów), położony na lewym brzegu rzeki Wieprz,
- obszar zabudowy dawnej osady urzędniczej powiększonej o zespoły współczesnej zabudowy mieszkalnej wraz z ciągiem zabudowy dawnej wsi Rudka, rozwinięty zasadniczo na prawym brzegu rzeki Wieprz.

W kompozycji układu przestrzennego Zwierzyńca istotne znaczenie mają dwa układy: sieć dróg i system wodny. Podstawowy układ dróg miasta ukształtowany na początku XIXw., adaptujący częściowo wcześniejszą sieć drożną związaną z funkcjonowaniem Zwierzyńca jako rezydencji stanowią: droga do Zamościa (ul. Zamojska) oraz zbiegające się z nią (przy dawnej oberży) w pierwszym węźle drogi do Biłgoraja i z Terespolą oraz w drugim węźle drogi do Kosobud i Józefowa. System wodny obejmuje uregulowany w XIXw. przebieg rzeki Wieprz, z zalewami w Rudce, jako oś układu miasta oraz układ wodny założenia rezydencjalno-przemysłowego.

Układ kompozycji rozległego założenia rezydencjalno-przemysłowego, złożony z wielu elementów powiązanych ze sobą przestrzennie i widowskowo zachował do dzisiaj swoją podstawową dyspozycję. Centrum kompozycji stanowi zespół klasycznych oficyn pałacowych otaczających rozległy dziedziniec przed nieistniejącym dworem. Dwór, stanowiący niegdyś dominację architektoniczną założenia położony był na przecięciu kilku osi kształtujących wraz z układem wodnym całość kompozycji.

Zachowała się główna, barokowa oś założenia wyznaczona przez kościół na wyspie i usytuowaną za dworem sadzawkę z kanałem widokowym, częściowo obsadzonym szpalerem drzew. Wzajemne usytuowanie barokowego kościoła, stawu, wysp i gazonu jest podporządkowane zasadom odrębnej kompozycji, związanej jako całość z główną osią założenia. Pozostałe osie widokowe służące zespoleniu kompozycyjnemu założenia z otaczającym krajobrazem i ekspozycji naturalnych elementów przyrodniczych – jak dolina Wieprza z łęgami czy wzgórz porośniętych lasem – częściowo utraciły swoje znaczenie, szczególnie na zachód od stawu.

Układ wodny obejmujący staw, kanał widokowy, odcinki koryt Wieprza i Świerszcza otacza zgodnie z pierwotną koncepcją centrum całego założenia.

Od wschodu do kanału widokowego przylegają pozostałości tzw. Zwierzyńczyka. Na południe od koryta Świerszcza na terenach dawnych ogrodów pałacowych położony jest ukształtowany w XIXw. zespół zabudowy przemysłowej i mieszkalnej obejmujący browar oraz obiekty tzw. mechaniki i kotłarni, fabryki powozów.

Założenie od południa dopełniają rozległe kompleksy leśne, w których niegdyś był wydzielony tzw. Zwierzyniec. Tereny położone na zachód od stawu, stanowiące istotny komponent kompozycji krajobrazowej założenia jako tereny otwarte nad Wieprzem, uległy w XIX i XXw. postępującemu przekształceniu i zabudowie (ul. Szkolna, ul. Biłgorajska, rejon Rózina i Wygwizdowa).

Elementem łączącym obie części układu Zwierzyńca jest usytuowany na osi całego układu przestrzennego nad rzeką Wieprz park środowiskowy, obejmujący oba jej brzegi.

Układ przestrzenny prawobrzeżnej części Zwierzyńca rozwinął się na kanwie podstawowego układu dróg głównie w formie siatki rusztowej. Ze względu na rolę w układzie komunikacyjnym oraz koncentrację budynków użyteczności publicznej i obiektów handlowych oraz usługowych głównymi ulicami tej części Zwierzyńca są ul. Zamojska i ul. Partyzantów. Z uwagi na lokalizację współczesnego kościoła na obrzeżu Zwierzyńca w otoczeniu lasu układ przestrzenny miasta jest praktycznie pozbawiony dominanty. Skrzyżowania podstawowego układu dróg przeważnie są akcentowane przez budynki lub pomniki otoczone założeniami zieleni komponowanej (ul. Zamojska, ul. Dębowa, ul. Zamojska i ul. Partyzantów, ul. 1 Maja i ul. Partyzantów). W przeważającej części miasta utrzymał się znaczny udział zieleni w strukturze przestrzennej, wynikający z tradycji kształtowania zabudowy decydujący o specyfice Zwierzyńca.

Na obszarach tej części Zwierzyńca położone są enklawy zabudowy przemysłowej (przy linii kolejowej) i komunalnej oraz tereny zieleni urządzonej (cmentarz, ogrody działkowe) i tereny sportu. Odrębne elementy układu przestrzennego tej części miasta stanowią:

- ciąg zabudowy dawnej wsi Rudka, oddzielony trasą linii kolejowej;
- zespół zabudowy mieszkalnej i przemysłowej ukształtowany wzdłuż ul. Kolejowej i trasy linii kolejowej.

Struktura zabudowy obszaru miasta

Zabudowa prawobrzeżnej części Zwierzyńca zdominowana jest przez zabudowę mieszkaniową o różnych typach i formie architektonicznej oraz stopniu przemieszania. Wzdłuż głównych ulic usytuowana jest wolnostojąca zabudowa jednorodzinna, użyteczności publicznej i usługowa, o formie tradycyjnej jak i współczesnej oraz zabudowa wielorodzinna. Zabudowa ta nie tworzy zwartych ciągów, z reguły budynkom towarzyszą ogrody lub tereny zieleni osiedlowej. Obszar obejmujący ul. Zamojską, Partyzantów i 1 Maja charakteryzuje się znacznym przemieszczeniem zabudowy ze względu na występowanie tradycyjnej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, zabudowy osiedlowej wielorodzinnej i w mniejszym stopniu współczesnej zabudowy jednorodzinnej. Pozostałe obszary tej części miasta są zdominowane przez zabudowę jednorodziną współczesną jak Nowe Osiedle lub tradycyjną i współczesną (Borek, Rudka).

Tradycyjne budownictwo mieszkaniowe z przełomu XIX i XXw. nawiązuje do stylu „dworkowego” charakteryzuje się parterowym gabarytem i horyzontalnym układem bryły. Domy przykryte są dachami dwuspadowymi, czasem naczółkowymi o nachyleniu około 35-45°. Wejście na osi budynku akcentowane jest gankiem lub przeszkloną werandą.

Współczesne budownictwo jednorodzinne znacznie odbiega od tradycyjnej formy zabudowy ze względu na znaczny gabaryt pionowy budynków i ich rzut zbliżony do kwadratu oraz zróżnicowane kształty dachów.

Lokalizacja domów o dużej kubaturze na działkach o standardowej wielkości wprowadza niekorzystną zmianę specyficznego charakteru zabudowy Zwierzyńca. Korzystnym zjawiskiem jest pojawienie się ostatnio domów nawiązujących do tradycyjnych form budownictwa gabarytem pionowym i horyzontalnym układem bryły.

Budynki wielorodzinne oraz obiekty usługowe i użyteczności publicznej posiadają typową formę zabudowy z lat 70 – kubiczne kształty z płaskimi dachami o umiarkowanym gabarycie pionowym (przeważnie 2-piętrowe). Lokalne te zespoły odgrywają istotną rolę w kompozycji przestrzennej miasta ze względu na kontrast formy budynków i sposobu zagospodarowania terenu z zabudową terenów sąsiednich.

5.2.3. Układy przestrzenne i zabudowa wsi

Tradycyjna zabudowa, jak i układy przestrzenne wsi nie stanowiły dotychczas przedmiotu odrębnego studium, którego wyniki posłużyły do określenia możliwości i ograniczeń dotyczących kontynuacji formy architektonicznej zabudowy i układów przestrzennych. W ramach prac nad studium wykonano ogólne rozpoznanie tych elementów zasobów, lecz bez badań archiwalnych. Część układów przestrzennych wsi usytuowanych w dolinie Wieprza wywodzących się prawdopodobnie z układów typu łańcuchowego reprezentuje obecnie typ zbliżony do ulicówki jak Wywłoczka, Turzyniec, Topólca, Żurawnica, Obroc i Guciów. Zabudowa w zależności od warunków topograficznych tworzy jedno- i dwustronne ciągi wzdłuż głównej drogi. W Żurawnicy i Obroczy występują fragmenty

układu wielodrożnego, natomiast w Turzyńcu część zabudowy skupiła się wzdłuż uliczek prostopadłych do głównej drogi.

Usytuowana pomiędzy dwoma wzniesieniami wieś Sochy jest ulicówką o zwartych ciągach zabudowy.

Na obecnym typie układu przestrzennego wsi Kosobudy zaważyły wymiany gruntów prowadzone przez Ordynację od początku wieku. Przykładem przysiółka wielodrożnego jest Bagno.

Wszystkie te układy cechuje znaczny stopień skupienia i zwartości zabudowy. Poza tymi układami praktycznie nie występuje zabudowa rozproszona. Odrębne zespoły zabudowy o charakterze zabudowy samotniczej stanowią leśniczówka i gajówki Janigi, Kruglik, Słupy, Bezednia, Dębowiec, Rybakówka, Panasówka i Czarny Wygon.

Pozostałości tradycyjnego budownictwa drewnianego występującego na obszarze gminy pochodzą przeważnie z końca XIXw. lub z przełomu XIX i XXw. i powtarzają zapewne stare schematy zarówno formy architektonicznej domów jak typów zagród. Zagrody tworzy kilka budynków, niezwiązanych, skupionych wokół podwórza gospodarczego. Budynki gospodarcze usytuowane są w kształcie litery „C”, „L”, natomiast dom mieszkalny jest nieco odsunięty od zespołu budynków gospodarczych.

Tradycyjne budownictwo mieszkalne i gospodarcze było przede wszystkim budownictwem drewnianym o konstrukcji zrębowej, w późniejszym okresie z osadzeniem w łątkach otworów okiennych i drzwiowych. Elementy te eksponowane w elewacjach nadają im specyficzny rysunek.

Obecnie najczęściej spotykane są następujące dwa zasadnicze typy domów o tradycyjnej formie architektonicznej:

- ◆ niesymetryczny, szerokofrontowy, jednotraktowy na rzucie wydłużonego prostokąta, z dachem cztero- lub dwuspadowym; szczyt dachu dwuspadowego jest z reguły oddzielony od ściany; okna prostokątne o symetrycznym podziale występują pojedynczo na elewacji wejściowej i szczytowej; ściany bielone lub z wyprawionymi szparami; odmianę tego typu stanowi dom dwutraktowy;
- ◆ symetryczny, szerokofrontowy, jednotraktowy na rzucie wydłużonego prostokąta, z dachem dwuspadowym, ściany szalowane deskami lub z wyprawionymi szparami, późniejsze obiekty posiadają przeszkloną werandę na osi domu; podobnie jak poprzednio odmianę tego typu stanowi dom dwutraktowy.

Do końca lat 60-tych XXw. forma zabudowy pozostawała w konwencji tradycyjnej. Budynki mieszkalne i gospodarcze z tych lat, chociaż coraz częściej murowane, przeważnie są jednokondygnacyjne z dwuspadowymi dachami. Występowały nadal cechy tradycyjnego budownictwa jak parterowy gabaryt budynków i horyzontalny układ bryły.

Po 1970 roku powstawały przeważnie budynki daleko odbiegające od tradycyjnych form zabudowy. Popularna forma domu to budynek na rzucie kwadratu, parterowy lub piętrowy przykryty kopertowym dachem. Czasem z piwnicą wzniesioną ponad teren. Zmienność formy tej zabudowy dotyczy głównie kształtu dachu. Występuje dach dwuspadowy naczółkowy lub o przesuniętych połaciach dachowych. Domy o większym programie wyróżniają się głównie znacznym gabarytem i detalem architektonicznym. Większy gabaryt pionowy bryły, zróżnicowanie i przemieszanie formy dachów i znaczna kubatura spowodowały niekorzystną zmianę specyficznego charakteru zabudowy wsi poprzez brak kontynuacji zasadniczych cech tradycyjnej zabudowy wsi.

W ostatnich latach obserwuje się odwrót od obiektów o znacznym gabarycie pionowym na rzecz domu parterowego z poddaszem użytkowym. Forma tych nowych domów poprzez zastosowanie m.in. czterospadowych dachów nawiązuje w większym stopniu do tradycyjnej zabudowy wsi. Zjawisko to wskazuje na możliwości kontynuacji zasadniczych cech tradycyjnej zabudowy we współczesnej zabudowie.

6. ZESPOŁY I OBIEKTY ZABYTKOWE. ISTNIEJĄCE I POSTULOWANE FORMY OCHRONY

Wśród obiektów i zespołów zabytkowych wyodrębnia się zespoły zabytków związanych z działalnością Ordynacji Zamojskiej w Zwierzyńcu oraz zespoły ruralistyczne i obiekty występujące na obszarze gminy.

Zespoły i obiekty zabytkowe miasta i gminy charakteryzują się dużą różnorodnością rodzajów i obejmują:

- dawne założenie rezydencjalno-przemysłowe (zespół budynków Zarządu Ordynacji Zamojskiej oraz zespół Browaru i budynki manufaktur);
- zespoły i obiekty sakralne w Zwierzyńcu, Topólczy, Kosobudach, Obroczy,
- zespół rezydencji w Zwierzyńcu;
- budynki użyteczności publicznej w Zwierzyńcu;
- wille i zabudowania typu dworkowego w Zwierzyńcu;
- budynki mieszkalne pracowników Ordynacji w Zwierzyńcu;
- leśniczówka i gajówka w Zwierzyńcu;
- zespół zabudowy przemysłowej w Zwierzyńcu;
- tradycyjne budownictwo wiejskie w Kosobudach, Topólczy i Żurawnicy;
- stanowiska archeologiczne obejmujące ślady kultur prehistorycznych i wczesnośredniowiecznych w Guciowie;
- cmentarze parafialne i wojskowe w Zwierzyńcu, Sochach, Kosobudach, i Topólczy.

Część z wymienionych zespołów i obiektów zabytkowych jest prawnie chroniona wpisem do krajowego rejestru zabytków.

W ramach „Studium historyczno-urbanistycznego Zwierzyńca” [Majewski K. i in., 1979] został opracowany katalog zabytków Zwierzyńca oraz wsi gminy. W przypadku miasta Zwierzyńca katalog jest zbieżny ze wspomnianą ewidencją zabytków. Natomiast w odniesieniu do wsi gminy obejmuje dodatkowo kapliczki przydrożne (Obrocz, Sochy, Guciów, Wywłoczka) oraz tradycyjną zabudowę wiejską (chałupy w Kosobudach, Obroczy, Żurawnicy, Bagnie i Guciowie). Od czasu sporządzenia katalogu w 1979r. tradycyjne budownictwo uległo znacznemu regresowi i stąd też stan jego zachowania może być zmieniony.

W granicach obszaru miasta i gminy Zwierzyniec występują zabytki archeologiczne obejmujące grodziska i cmentarze kurhanowe, ogółem 49 stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji. Położone są przeważnie poza terenami zabudowanymi we wsi Żuwawnica, Bagno, Turzyniec, Topólca, Guciów, Kosobudy i Obrocz. Rejestr zabytków archeologicznych obejmuje 5 stanowisk archeologicznych usytuowanych w Guciowie. Największy na zamojszczyźnie zespół cmentarzy kurhanowych i grodzisko (od VI-IX w.) w Guciowie, prawdopodobne miejsce kultowe prasłowian stanowi cenny zespół zabytków archeologicznych.

Zakres i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego na obszarze miasta i gminy Zwierzyniec zostały sformułowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zamościu w wytycznych konserwatorskich (1981r.) uwzględniających wstępne wnioski konserwatorskie wysunięte w cytowanym „Studium historyczno-urbanistycznym Zwierzyńca” (1979r.).

W „Raportie o stanie ochrony zabytków” (1991) opracowanym przez PSOZ O/W w Zamościu wskazuje się, iż głównym zagrożeniem tożsamości kulturowej miasta i gminy Zwierzyniec są obiekty handlowe i turystyczno-wypoczynkowe, których forma architektoniczna nie nawiązuje do budownictwa tradycyjnego. Za ważniejsze cele długoterminowe w zakresie ochrony zabytków przyjęto:

- przywracanie wartości historycznych obiektom i zespołom zabytkowym;
- ochronę tradycyjnego budownictwa wiejskiego;
- kształtowanie zabudowy Zwierzyńca w kierunku utrzymania i przywracania jego historycznych wartości.

6.1. Walory Krajobrazu

Walory krajobrazowe obszaru miasta i gminy Zwierzyniec kształtują następujące komponenty:

- zróżnicowane ukształtowanie terenu obejmujące przynależność tego obszaru do dwóch odrębnych mezoregionów: Rostocza Zachodniego i Rostocza Środkowego;
- bogata i różnorodna szata roślinna stanowiąca pokrycie naturalne obszaru;
- układy przestrzenne jednostek osadniczych z towarzyszącym zagospodarowaniem terenu oraz zespołami i obiektami zabytkowymi;
- ekspozycja widokowa.

Wymienione komponenty zasobów krajobrazowych oraz relacje przestrzenne zachodzące między nimi tworzą szereg jednostek krajobrazowych o zróżnicowanych walorach. Dotychczas krajobraz tego obszaru nie stanowił przedmiotu specjalistycznego studium. W tej sytuacji w oparciu o własne badania terenowe wydzielono następujące zespoły jednostek krajobrazowych:

- wzniesienia Roztocza Szczebrzeszyńskiego;
- dolina rzeki Wieprz i Padół Zwierzyniecki;
- pasmo Kamiennej Góry wraz z grzbieciem Bliżowa;
- wzniesienia Nart-Czerkies;
- wzniesienie Bukowej Góry.

Zespoły jednostek krajobrazowych miasta i gminy Zwierzyniec cechują się:

- znacznym stopniem naturalności komponentów środowiska przyrodniczego;
- występowaniem wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego;
- harmonijnością krajobrazu związaną z występowaniem skupionych układów przestrzennych wsi i brakiem rozproszonej zabudowy;
- dogodnymi warunkami ekspozycji;
- nieznacznym stopniem przekształconego krajobrazu spowodowanego lokalizacją terenów przemysłu i transportu.

Można zatem stwierdzić, że cały obszar miasta i gminy Zwierzyniec charakteryzuje się wysokimi walorami krajobrazowymi.

Do obszarów o najwyższych walorach krajobrazowych należy zaliczyć:

- ❖ zespoły jednostek krajobrazowych lub ich fragmenty;
- ❖ wzniesienia Roztocza Szczebrzeszyńskiego (położone w obrębie Szczebrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego) ze względu na unikalny typ rzeźby tego zespołu jednostek krajobrazowych i szczególne warunki ekspozycji czynnej (punkty i ciągi widokowe) w formie widoków i powierzchni ekspozycji;
- ❖ fragment doliny rzeki Wieprz obejmujący lewobrzeżną część Zwierzynca i ujście Świerszcza ze względu na usytuowanie wielkoprzestrzennego komponowanego założenia rezydencjalnego;
- ❖ obszar położony w granicach RPN „Bukowa Góra” charakteryzujący się szczególnym bogactwem szaty roślinnej;
- ❖ wnętrza krajobrazowe o różnej skali (makro- i mezownętrza) tworzone przez ukształtowanie terenu, ściany lasu z ekspozycją wartościowych elementów krajobrazowych wsi:
 - makrownętrze doliny Wieprza w rejonie wsi Żurawnica, Topólcza, Tyrzyniec, częściowo zamknięte wzniesienia Roztocza Szczebrzeszyńskiego i pasmem Kamiennej Góry;
 - mezownętrze w rejonie wsi Guciów ograniczone ścianami lasu i wzniesieniami Czerkies;
 - mezownętrze w rejonie wsi Kosobudy i przesiółka Bagno, zamknięte ścianami lasu;
 - mezownętrze w rejonie stawów „Echo” wydzielone ścianami lasu i zboczami Bukowej Góry i Obroczy;
 - mezownętrze w rejonie wsi Obroczy ograniczone ścianami lasu i wzniesieniami 335,82m.n.p.m.

Do najcenniejszych pod względem krajobrazowym i widokowym punktów i ciągów należą:

- ◆ punkty widokowe na zboczu Tatarskiej Góry, Bukowej Góry, Piasecznej Góry, wzniesienia nad Obroczą, przy drodze Sochy-Szozdy, ponad Rózinem;
- ◆ odcinki drogi między Żurawnicą a Brodami Małymi, Żurawnicą a kompleksem leśnym przed Zwierzyncem, wzdłuż drogi Wywłoczka-Topólcza poza zasięgiem istniejących zespołów zabudowy oraz odcinki dróg lokalnych prowadzących wierzchowinami Wzniesień Roztocza Szczebrzeszyńskiego.

7. WARUNKI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

7.1. Mieszkalnictwo

- Zasoby mieszkaniowe - typy zabudowy, standardy powierzchniowe

W obszarze opracowania znajdują się jednostki osadnicze typu mieszkaniowego i wiejskiego.

Udział dwóch typów zabudowy tj. zabudowy nierolniczej i rolniczej w poszczególnych jednostkach osadniczych jest zróżnicowany i pod tym względem można wyróżnić następujące grupy miejscowości:

- 1) o przewadze zabudowy nierolniczej, w tym miasto Zwierzyniec (91%) i wieś Bagno (88%) bezpośrednio sąsiadująca ze Zwierzyncem, rysująca się w tym świetle jako zespół zabudowy podmiejskiej,
- 2) o przewadze zabudowy rolniczej, w tym:
 - grupa wsi położonych w środkowej i wschodniej części gminy, w których zabudowa kwalifikowana jako rolnicza wynosi 60-80% ogólnej liczby budynków mieszkalnych i są to wsie; Kosobudy, Żurawnica, Wywłoczka, Obroc i Guciów; w tej grupie wsi w Kosobudach i Żurawnicy występuje znaczny odsetek zabudowy nie-rolniczej, co związane jest z korzystnym powiązaniem komunikacyjnym z Zamościem,
 - grupa wsi położonych w zachodniej części gminy, w których udział zabudowy rolniczej wynosi ponad 80% jak: Topólca, Turzyniec i Sochy.

Na pewne zróżnicowanie charakteru zabudowy miasta i na obszarze gminy wskazuje porównanie liczby budynków mieszkalnych i znajdujących się w nich mieszkań, liczba mieszkańców w budynkach w Zwierzyncu jest dwukrotnie większa niż w gminie.

Standardy powierzchniowe zasobów mieszkaniowych miasta i gminy oraz poszczególnych jednostek osadniczych przedstawiają się następująco:

- 1) Wzajemne porównanie danych pozwala stwierdzić, że standardy powierzchniowe dotyczące zaludnienia mieszkań są korzystniejsze na obszarze gminy, natomiast w zakresie wielkości mieszkań nieco korzystniej kształtują się w mieście
- 2) Standardy powierzchniowe zasobów mieszkaniowych miasta i gminy sytuują się powyżej lub w pobliżu średnich standardów dla gmin miejsko-wiejskich regionu zamojskiego, natomiast wyraźnie poniżej średnich standardów w przypadku wielkości mieszkań.

Analiza zasobów mieszkaniowych określonych przez dane dotyczące liczby budynków mieszkalnych i ich powierzchni użytkowej wskazuje że:

- największa przeciętna powierzchnia budynków mieszkalnych (powyżej 60m² powierzchni użytkowej) występuje w mieście Zwierzyncu i Wywłoczce,
- najmniejszą powierzchnię budynków mieszkalnych (poniżej 50m² powierzchni użytkowej) odnotowano w Kosobudach i Topólczy, co związane jest z istotnym udziałem tradycyjnej zabudowy w zabudowie wsi.

• **Zasoby mieszkaniowe – wyposażenie**

Stopień wyposażenia zabudowy mieszkaniowej w urządzenia wodociągowe jest zadowalający przy niewspółmiernym stopniu wyposażenia w sieciowe urządzenia kanalizacyjne w mieście i ich całkowitym braku na obszarze wsi. W energię elektryczną wyposażone jest 100% zabudowy mieszkaniowej. Zabudowa mieszkaniowa na obszarze miasta i gminy jest w znacznym stopniu wyposażona w sieć gazową.

7.2. Obiekty obsługi mieszkańców

• **Administracja Publiczna**

Urząd Miasta i Gminy Zwierzyniec zlokalizowany jest aktualnie przy ulicy Rynek 1.

Na terenie Zwierzynca zlokalizowane są też siedziba Roztoczańskiego Parku Narodowego oraz muzeum Parku. Ponadto znajduje się tu siedziba Nadleśnictwa Zwierzyniec.

• **Oświata i wychowanie**

▪ **Wychowanie przedszkolne**

Obecnie na terenie gminy zlokalizowane jest jedno przedszkole samorządowe w Zwierzyncu. Posiada ono 120 miejsc.

Przedszkole obsługuje miasto i tereny sąsiednie. Ilość miejsc w przedszkolach przypadająca na 1000 mieszkańców wynosi 15,8 i jest wyższa niż średnia w regionie, która wynosi 12,4. Ponadto na terenie

gminy przy szkołach podstawowych w Żurawnicy, Wywłoczce, Obroczy, Sochach i Kosobudach działają oddziały przedszkolne.

▪ **Szkolnictwo podstawowe**

Obecnie na terenie miasta i gminy funkcjonuje 6 szkół podstawowych. Ogółem w mieście i gminie znajduje się 46 pomieszczeń do nauki w tym 18 w mieście Zwierzyńcu.

Ilość pomieszczeń do nauki przypadająca na 1000 mieszkańców wynosi ogółem w mieście i gminie 6,0 przy średniej dla województwa 7,0.

Sołectwa Topólcza, Turzyniec, Bagno i Guciów które nie posiadają szkół podstawowych obsługiwane są przez szkoły w miejscowościach sąsiadujących.

▪ **Szkolnictwo średnie**

W Zwierzyńcu działa Zespół Szkół Drzewnych i Ochrony Środowiska, który jest ściśle związany ze specyfiką gminy i regionu. Obsługuje on również inne obszary województwa. Stanowi dobrą bazę do rozwoju zarówno funkcji produkcyjnych gminy (gospodarka leśna, przemysł drzewny) jak i funkcji pozaprodukcyjnych związanych z ochroną środowiska. Obecnie występuje trudność w zatrudnieniu absolwentów wspomnianego Zespołu.

W zakresie średniego szkolnictwa ogólnokształcącego oraz innych profili zawodowych młodzież ze Zwierzyńca korzysta ze szkół w Szczebrzeszynie, Zamościu, Biłgoraju.

• **Ochrona zdrowia**

Na terenie Zwierzyńca działa przychodnia rejonowa Wojewódzkiego Szpitala Zespólnego w Zamościu. Ponadto w Zwierzyńcu zlokalizowana jest rejonowa przychodnia lekarska PKP. Wymienione przychodnie obsługują mieszkańców gminy w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej. W zakresie opieki szpitalnej mieszkańcy korzystają ze szpitala w Zamościu a także Szczebrzeszynie.

Wskaźniki ilości mieszkańców przypadających na zatrudnionych pracowników służby zdrowia są w Zwierzyńcy mniej korzystne niż w innych gminach miejsko-wiejskich regionu zamojskiego i znacznie mniej korzystne niż średnie w regionie. Z wyjątkiem opieki dentystycznej są zbliżone do wskaźników gmin wiejskich. Przyczyną tego jest zlokalizowanie opieki szpitalnej poza miastem Zwierzyńcem.

Obok obiektów publicznej służby zdrowia działają gabinety prywatne. Łącznie na terenie miasta i gminy zlokalizowanych jest szereg podmiotów gospodarczych prowadzących usługi z zakresu ochrony zdrowia.

• **Łączność**

Na terenie gminy działają trzy urzędy pocztowe:

Urząd Pocztowy w Zwierzyńcu obsługujący oprócz miasta również Bagno, Wywłoczkę, Sochy, Obrocz, Żurawnicę i Guciów, Urząd Pocztowy w Kosobudach,.

Obsługę telekomunikacyjną prowadzi Urząd Telekomunikacyjny w Zwierzyńcu.

• **Handel, gastronomia**

Obiektami handlowymi działającymi na terenie miasta i gminy są w przewadze małe sklepy spożywczo-przemysłowe. Jedynie w Zwierzyńcu zlokalizowane są sklepy o bardziej wyspecjalizowanym profilu.

Na terenie Zwierzyńca działają 4 obiekty świadczące usługi gastronomiczne w ograniczonym zakresie i czasie. Na terenie gminy 1 obiekt gastronomiczny zlokalizowany jest jedynie w Topólczy. W niewielkim zakresie obsługa gastronomiczna prowadzona jest w ramach wynajmu pokoi turystom.

• **Inne usługi**

Pośród specjalistycznych usług na terenie miasta i gminy Zwierzyńca działają następujące zakłady:

- zakłady usług transportowych,
- zakład pośrednictwa finansowego,
- zakłady obsługi nieruchomości i firm,
- Biuro polowań i turystyki ekologicznej.

Usługowe zakłady rzemieślnicze to:

- zakład stolarski,
- zakład szklarski,
- zakład mechaniki pojazdowej,
- zakład fryzjerski,
- zakład instalacji elektrycznych i centralnego ogrzewania.

Wszystkie te zakłady zlokalizowane są w Zwierzyńcu.

- **Obiekty kultu religijnego**

Na terenie miasta i gminy zlokalizowane są następujące obiekty:

- 2 kościoły rzymsko-katolickie w Zwierzyńcu,
- 1 kościół rzymsko-katolicki w Topólczy,
- 1 kościół rzymsko-katolicki w Kosobudach,
- kaplice rzymsko-katolickie w Obroczy, Sochach i Żurawnicy.

8. FUNKCJE STANOWIĄCE PODSTAWY GOSPODARCZE GMINY

Podstawą rozwoju gospodarczego miasta i gminy Zwierzyniec są trzy tradycyjne funkcje: przemysł, rolnictwo i leśnictwo oraz turystyka. Przemiany społeczno-gospodarcze zachodzące w ostatnim okresie nie spowodowały zasadniczych zmian w strukturze funkcjonalnej obszaru. Wywołały jednak potrzebę restrukturyzacji jakościowej tych dziedzin gospodarki i szukanie w ich obrębie nowych źródeł dochodów ludności.

8.1. Przemysł

Gałęzią przemysłu działającą na bazie miejscowych surowców jest przemysł drzewny i meblowy.

Drugą tradycyjną dziedziną przemysłu jest browarnictwo. Browar w Zwierzyńcu działający od XIXw. utrzymał swoje znaczenie w gospodarce tego terenu.

Działania restrukturyzacyjne w znacznej mierze dotyczą zmniejszania uciążliwości dla środowiska.

Do zakładów wytwórczych działających na terenie gminy o mniejszym znaczeniu gospodarczym należą:

- piekarnia,
- wytwórnia wód gazowanych,
- młyn,
- zakłady odzieżowe.

Oprócz miejscowych zakładów produkcyjnych źródłem dochodów mieszkańców jest również zatrudnienie w zakładach przemysłowych położonych poza gminą. Jednocześnie zakłady lokalne zatrudniają osoby z innych terenów.

8.2. Rolnictwo

Rolnictwo na terenie gminy rozwija się w oparciu o indywidualne gospodarstwa rolne.

Użytki rolne w gminie zajmują 4162ha co stanowi 27% jej ogólnej powierzchni, z tego grunty orne obejmują 3398ha.

Przyrodnicze warunki produkcji rolnej na terenie gminy są znacznie mniej korzystne niż na pozostałych obszarach województwa. Ogólny wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej wynosi tu 61,6 przy średniej dla województwa 86,2. Niemniej jednak 62% gruntów ornych posiada wysoką klasę bonitacyjną:

Największe powierzchnie gruntów ornych o wysokich klasach bonitacyjnych posiadają miejscowości Turzyniec, Topólca, Wywłoczka, Żurawnica.

Obszary rolnicze charakteryzują się trudnymi warunkami fizjograficznymi - duże nachylenia stoków na których ma miejsce erozja, spowodowały starasowanie pól co w znacznej mierze utrudnia prowadzenie zmechanizowanej gospodarki rolnej. Wśród gruntów rolnych przeważa własność rolników indywidualnych. W większości są to niewielkie gospodarstwa do 10ha. Średnia wielkość gospodarstwa wynosi 2,9ha użytków rolnych.

8.3. Leśnictwo

Na terenie miasta i gminy Zwierzyniec znajduje się 10255ha gruntów leśnych, co stanowi 66% ogólnej powierzchni gminy.

Przeważająca część lasów położona jest na terenie Roztoczańskiego Parku Narodowego i objęta jest gospodarką rezerwatową. Pozostałą część stanowią lasy państwowe, które są administrowane przez Nadleśnictwo Zwierzyniec i zajmują 861ha oraz lasy indywidualnej własności o powierzchni 1774ha.

Lasy Nadleśnictwa Zwierzyniec obejmują kompleksy przylegające do granic RPN. W ostatnim okresie dwa duże kompleksy należące wcześniej do Nadleśnictwa, położone na południe od drogi Zwierzyniec-Obrocz oraz drogi Zwierzyniec-Biłgoraj, zostały przekazane do RPN. Administrowane przez Nadleśnictwo lasy zostały zakwalifikowane do lasów ochronnych stanowiących cenne fragmenty rodzimej przyrody. Są to przeważnie drzewostany sosnowe młodszych i średnich klas wieku.

Lasy indywidualnej własności obejmują rozczłonkowane lasy z enklawami terenów rolnych położone na erodowanych zboczach należących do Roztocza Zachodniego wsi Wywłoczka, Turzyniec, Topólca oraz przylegające do RPN lasy Żurawnicy i Kosobud. Są to rodzime lasy mieszane z udziałem jodły oraz na znacznej powierzchni zastępcze zbiorowiska sosnowe.

Lasy na terenie gminy cechuje wysoka produktywność siedlisk i stosunkowo korzystne warunki areosanitarne. Znaczna część drzewostanów wymaga przebudowy. Zasadniczym problemem jest konieczność pogodzenia funkcji produkcyjnych, turystycznych i ochronnych lasów.

Dominująca część powierzchni leśnej wchodzi w skład przyrodniczych obszarów chronionych: Roztoczańskiego Parku Narodowego oraz Szczebrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego.

8.4. Turystyka i wypoczynek

To najbardziej dynamicznie rozwijająca się funkcja gospodarcza na terenie miasta i gminy. Szybkim rozwojem cechują się wszystkie elementy: baza noclegowa, gastronomiczna, sportowo-rekreacyjna i specjalistyczna. W polityce przestrzennej miasta i gminy należy preferować wszystkie przejawy rozwoju zagospodarowania turystyczno-rekreacyjnego.

Ruch turystyczny

▪ Formy ruchu turystycznego

Analiza ruchu turystycznego w gminie wykazała, że:

- głównym celem przyjazdu na teren gminy jest wypoczynek i rekreacja, w tym nad wodą (Stawy Echo), na drugim miejscu plasuje się krajoznawstwo, związane z wizytami w Parku Narodowym,
- przeważają pobyty krótkookresowe (kilkugodzinne i sobotnio-niedzielne) nad pobytami długookresowymi oraz turystyką wędrowną,
- przeważa turystyka indywidualna, samodzielnie organizowana nad turystyką grupową organizowaną przez specjalistyczne biura obsługi ruchu turystycznego,
- w ruchu turystycznym największy udział ma młodzież.
- Podstawowymi formami ruchu turystycznego są:
 - wypoczynek sobotnio-niedzielny połączony ze spacerami, kąpielami i plażowaniem, grzybobraniem, a zimą z wędrownkami narciarskimi oraz zabawami na śniegu,
 - zorganizowany w postaci kolonii i obozów wypoczynek dzieci i młodzieży,
 - turystyka krajoznawcza piesza, konna, rowerowa, narciarska,

– turystyka kwalifikowana: rajdy, biegi przełajowe, kajakarstwo.

▪ Wielkość ruchu turystycznego

Brak badań ruchu turystycznego nie pozwala na ustalenie rzeczywistych danych. Szacowana (Ankieta 1991) wielkość tego ruchu w skali roku wynosi około 100000 w tym w okresie letnim około 70%.

W Parku koncentracja ruchu turystycznego ma miejsce na ścieżce dydaktycznej na Bukowej Górze oraz na plażach Stawów Echo.

Zagospodarowanie turystyczne

▪ Baza noclegowa

Na terenie gminy znajdują się hotel, ośrodki wypoczynkowe, kwatery prywatne, campingi, domy letniskowe.

▪ Urządzenia turystyczne

– Szlaki turystyczne – przez teren gminy przebiega 7 szlaków pieszych. Są to:

- Szlak krawędziowy Roztocza,
- Szlak centralny Roztocza,
- Szlak im. A. Wachniewskiej,
- Szlak roztoczański,
- Szlak partyzancki,
- Szlak łącznikowy Zwierzyniec-Lipowiec,
- Szlak łącznikowy Józefów-Sanderki.

– Ośrodek Edukacyjno-Muzealny RPN

– Ścieżki poznawcze – na terenie gminy Zwierzyniec w obrębie Roztoczańskiego Parku Narodowego znajdują się urządzone ścieżki:

- ścieżka na Bukową Górę,
- ścieżka historyczno-przyrodnicza do Wzgórza Polak,
- ścieżka historyczno-przyrodnicza do Wojdy,
- ścieżka na Piaseczną Górę,
- ścieżka po wydmie do stawów „Echo”,
- ścieżka aleją Aleksandry Wachniewskiej,
- ścieżka dendrologiczna we Floriance,
- ścieżka krajobrazowa we Floriance.

– Inne:

- Wyciągi narciarskie montowane w okresach dobrych warunków śniegowych.
- Kąpieliska (Stawy Echo i Rudka).

9. KOMUNIKACJA

9.1. Komunikacja Kolejowa

Przez gminę przebiegają 2 linie kolejowe:

- 1 tor normalny, linia niezelektryfikowana relacji Rejowiec Fabryczny-Zawada-Zwierzyniec-Hrebenne o długości ok. 15km (w granicach gminy). Linia ta, wybudowana w czasie I wojny światowej umożliwia połączenie gminy zarówno z Warszawą jak i Rawą Ruską, obsługując ruch pasażerski z częstotliwością 2 par pociągów/dobę oraz równie niewielki ruch pociągów towarowych.
- 1 tor normalny, linia niezelektryfikowana relacji Zwierzyniec-Biłgoraj-Stalowa Wola (długość 4 km w granicach gminy), przebudowana z linii wąskotorowej w latach 70, niewielkim natężeniu przewozów pasażerskich i towarowych.

1 tor o szerokim rozstawie, linia niezelektryfikowana, tzw. Linia Hutniczo-Siarkowa (LHS), relacji Hrubieszów (przejście graniczne Łudin/Izow)-Sławków Południowy (Huta

Katowice), o długości ok. 14km w granicach gminy, oddana do użytku w 1979r., biegnie zarówno w pasie linii Rejowiec Fabryczny-Zwierzyniec-Hrebenne jak i w pasie linii Zwierzyniec-Biłgoraj-Stalowa Wola.

Linia ta służy obecnie przede wszystkim do przewozu ładunków masowych (rudy cynku, węgiel, płody i przetwory rolne, siatka, rudy żelaza i ładunki chemiczne) z niewielką częstotliwością na dobę. Na linii LHS nie przewiduje się wprowadzenia na stałe dalekobieżnego ruchu pasażerskiego, aczkolwiek kursuje 1 para pociągów z Magnitogorska do Olkusza - uruchamiana na zarządzenie.

9.2. Komunikacja drogowa

- **Powiązania zewnętrzne**

Dostępność komunikacyjna gminy Zwierzyniec jest dobra. Przez miasto i gminę przebiega droga wojewódzka nr 858 o nawierzchni asfaltowej i dł. 11,7km relacji Zamość-Zwierzyniec-Biłgoraj zapewniająca powiązania w kierunku wschód-zachód-południe-północ oraz drogi powiatowe łączące miasto i gminę z sąsiednimi gminami.

- **Powiązania wewnętrzne**

Wszystkie drogi, tak wojewódzka jak i powiatowe pełnią jednocześnie funkcje obsługi ruchu lokalnego jako drogi główne bądź ulice zbiorcze, obsługujące miasto i gminę Zwierzyniec.

Na terenie miasta znajdują się ulice obsługujące ruch lokalny oraz drogi dojazdowe do posesji.

Na terenie gminy znajdują się również zamknięte drogi wewnętrzne przebiegające przez tereny Roztoczańskiego Parku Narodowego i będące w jego administracji.

Komunikacja pasażerska na trasach lokalnych i pozagminnych prowadzona jest przez PKS oraz prywatnych przewoźników.

9.3. Główne problemy komunikacji. Projekty dotyczące systemu komunikacji

Ze względu na położenie Roztoczańskiego Parku Narodowego, który prawie w całości rozpościera się w granicach gminy Zwierzyniec, komunikacja zarówno kolejowa jak i drogowa stwarza problemy na styku realizacji zadań Parku i planów rozwoju miasta i gminy Zwierzyniec.

10. GOSPODARKA KOMUNALNA I INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

10.1. Urządzenia gospodarki komunalnej

- **Ochrona przeciwpożarowa**

Ochrona przeciwpożarowa w gminie zorganizowana jest przez Ochotniczą Straż Pożarną zlokalizowaną w Zwierzyńcu, Wywłoczce, Żurawnicy i Kosobudach. Ponadto ochroną przeciwpożarową specjalistyczną prowadzi Roztoczański Park Narodowy oraz Nadleśnictwo Zwierzyniec.

- **Cmentarze**

Na terenie gminy działają cmentarze parafialne w:

- Zwierzyńcu,
- Topólczy,
- Kosobudach.

Urząd Miasta i Gminy w Zwierzyńcu wykupił od Nadleśnictwa działkę o powierzchni 1,5ha na poszerzenie cmentarza w Zwierzyńcu.

- **Tereny zieleni urządzonej i rekreacyjne**

W obrębie Zwierzyńca tereny zieleni urządzonej i rekreacyjne zajmują 10,2ha w tym 8,46ha stanowi własność gminy Zwierzyniec.

Szczególną rolę dla tożsamości i wizerunku miasta pełni park wokół kościółka na wodzie a także park ekologiczny.

Ogrody działkowe "Złote piaski" zajmują powierzchnię 4,4ha.

10.2. Systemy infrastruktury technicznej

• System zaopatrzenia w wodę

▪ Źródła zaopatrzenia w wodę

Źródłami zaopatrzenia miasta i gminy Zwierzyniec w wodę do picia i na potrzeby gospodarcze są:

- ujęcie wód kredowych w Zwierzyńcu-Rudce, bazujące na 2 studniach głębinowych,
- ujęcie wód kredowych w Sochach,
- lokalne ujęcia wód czwartorzędowych i kredowych w Zwierzyńcu, Kosobudach, Topólczy, Wywłoczce.

Do systemu zaopatrzenia w wodę Zwierzyniec-Rudka włączone są, za pośrednictwem wodociągu, następujące jednostki osadnicze gminy: Zwierzyniec wraz z Rudką, Borkiem i Wygwizdowem, Turzyniec, Topólca, Wywłoczka, Bagno, Żurawnica i Obroc oraz leżące poza gminą: Brody Małe, Kawęczyn i Błonie. Także w Sochach woda dostarczana jest za pośrednictwem wodociągu, ale z ujęcia lokalnego (studnia głębinowa).

Z kolei część wsi Kosobudy zaopatrywana jest w wodę z ujęcia przy gajówce Bezednia, część z ujęcia zlokalizowanego w gminie Adamów. Źródłem wody dla pozostałej części wsi Kosobudy oraz dla wsi Guciów są miejscowe studnie kopane.

▪ Sieć wodociągowa

Na obszarze gminy funkcjonują 3 systemy wodociągowe:

- wodociąg grupowy, bazujący na ujęciu wody w Zwierzyńcu-Rudce, ma długość sieci na terenie gminy wynoszącą 93,3km. Zaopatruje on w wodę miasta Zwierzyniec oraz wsie: Żurawnicę, Turzyniec, Obroc, Topólcę, Wywłoczka i Bagno. Ilość mieszkańców poszczególnych jednostek osadniczych, korzystających z sieci, zawiera się w granicach 67-92%,
- wodociąg lokalny w Sochach ma długość 3km. Zaopatruje on wszystkich mieszkańców wsi Sochy w wodę,
- wodociąg grupowy w gminie Adamów, obejmujący swym zasięgiem wieś Kosobudy, zaopatrując 27% mieszkańców tej wsi oraz wsie gminy Zamość. Długość sieci wodociągowej w Kosobudach wynosi 2,2km

▪ Zużycie wody oraz możliwość awaryjnego zaopatrzenia w wodę

Pobór wody z ujęcia w Zwierzyńcu-Rudce, wg pomiarów przy pomocy wodowskazu, wynosi ok. 900-1200m³/d, czyli 37-50m³/h. Zużycie wody jest około dwukrotnie niższe od możliwości technicznych infrastruktury zaopatrzenia w wodę oraz wartości określonych w pozwoleniu wodnoprawnym.

Brak jest połączeń pierścieniowych między rurociągami przesyłowymi i rozdzielczymi, umożliwiającymi odpowiednie przełączanie wody w zależności od potrzeb.

• System odprowadzania i oczyszczania ścieków

▪ Odprowadzanie ścieków

Sieć kanalizacyjna w gminie jest bardzo słabo rozbudowana, gdyż swym zasięgiem obejmuje jedynie część miasta Zwierzyniec. Pozostałe jednostki osadnicze w gminie nie są skanalizowane.

▪ Oczyszczalnia ścieków

Ścieki bytowo-gospodarcze i przemysłowe z miasta Zwierzyniec odprowadzane są na mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków, zlokalizowaną w północno-zachodniej części miasta, w dolinie rzeki Wieprz, w odległości ok. 90m od koryta rzeki.

W skład oczyszczalni wchodzi:

- dwa ciągi technologiczne BIOBLOK WS-400,
- zblokowana oczyszczalnia ścieków BIOBLOK MU-100 (stara oczyszczalnia, która może być włączona na okres ruchu turystycznego)
- osadnik Imhoffa - w celu podczyszczania ścieków dowożonych wozami asenizacyjnymi,

- poletka do suszenia osadu,
- poletka do gromadzenia skratek,
- stawy ściekowe doczyszczające: dwa "stare" i jeden "nowy".

Oczyszczalnia BIOBLOK WS-400 pracuje metodą niskoobciążonego osadu czynnego. Przepustowość tej oczyszczalni wynosi: nominalna - 400 m³/d; maksymalna - 520m³/d. Ładunek ścieków dopływających (w kg/d): nominalny - 160 BZT₅ i 160 zawiesiny; maksymalny - 208 BZT₅ i 208 zawiesiny. Założony efekt oczyszczania - 95% dla BZT₅ i zawiesiny.

Stopień redukcji zanieczyszczeń na oczyszczalni jest dość wysoki. Jakość ścieków kontrolowana jest przez PIOŚ w Zamościu. Oczyszczone ścieki odprowadzane są do stawów ściekowych, a następnie do rzeki Wieprz poniżej Zwierzyńca.

Wokół oczyszczalni, w promieniu 200-300m, funkcjonuje strefa ochronna, zagospodarowana wyłącznie zielenią niską i wysoką.

• **Elektroenergetyka**

Miasto i gmina Zwierzyńiec zaopatrywane są w energię elektryczną z Głównego Punktu Zasilającego (GPZ) w Szczebrzeszynie przy pomocy napowietrznej i kablowej sieci średnich napięć, głównie 15kV, o długości ok. 60km. Wyjątek stanowi miejscowość Kosobuda, zaopatrywana w energię elektryczną od strony Zarzecza.

W mieście Zwierzyńiec znajduje się punkt rozłącznikowy, pozwalający w przyszłości (w miarę wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną) na utworzenie GPZ (110kV/15kV).

Z sieci średniego napięcia poprzez 43 stacje transformatorowe SN/nn, będące środkiem zasilania dla sieci niskiego napięcia (nn) następuje zaopatrywanie odbiorców bezpośrednio w energię elektryczną.

Przez północno-zachodnią część gminy przechodzi tranzytowa, napowietrzna linia wysokiego napięcia 110kV, jednotorowa o długości ok. 7,5km, relacji Biłgoraj–Szczebrzeszyn.

• **Zaopatrzenie w gaz**

Miasto i gmina Zwierzyńiec zaopatrywane są w gaz poprzez odgałęzienie sieci wysokiego ciśnienia Ø 150 5,5MPa poprowadzonej dla zespołu wsi gmin Adamów i Krasnobród.

Miasto i gmina Zwierzyńiec zostały objęte programem gazyfikacji województwa zamojskiego, który przewidywał, że gazyfikacja gminy Zwierzyńiec i gminy Tereszpol odbywać się będzie poprzez sieć gazową średniego ciśnienia miasta Szczebrzeszyn. Na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Zwierzyńiec i po zawarciu porozumienia w 1991r. między gminami Zwierzyńiec, Adamów i Krasnobród, KOZG Tarnów wyraził zgodę na zmianę sposobu gazyfikacji gmin Zwierzyńiec i Tereszpol, polegającą na tym, że:

- dostawa gazu dla obu gmin nastąpi od odgałęzienia rurociągu wysokiego ciśnienia Ø 150 5,5MPa poprowadzonego dla zespołu wsi gmin Adamów i Krasnobród,
- stacja redukcyjna I stopnia zostanie zlokalizowana na terenie miasta Zwierzyńiec.

• **Ciepłownictwo**

Miasto Zwierzyńiec nie posiada centralnej, miejskiej ciepłowni. Ciepło, głównie do sieci centralnego ogrzewania dostarczane jest mieszkańcom miasta z 5 kotłowni lokalnych, z których 4 to kotłownie zakładowe (PKP, Browaru, fabryki mebli w likwidacji oraz Spółki "Liguadon") a jedna oddana do użytku w 1974r. eksploatowana jest przez P.E.C. w Zamościu. Zaopatrują one 25% mieszkańców.

Pozostali mieszkańcy gminy Zwierzyńiec zaopatrują się w energię ciepłą indywidualnie, wykorzystując w tym celu głównie piece węglowe, piece w których stosuje się technologię zgazowania a następnie wysokoefektywnego spalania drewna (istotne źródło energii cieplnej ze względu na zasoby surowca drzewnego), rzadziej piece centralnego ogrzewania opalane koksem lub gazem, ewentualnie używając do ogrzewania energię elektryczną.

Pokrycie potrzeb bytowo-gospodarczych mieszkańców gminy związanych z dostarczaniem ciepłej wody użytkowej i przygotowaniem posiłków realizowane jest przede wszystkim przez podgrzewacze elektryczne lub piece kolumnowe c.w.u., kuchnie gazowe lub kuchnie węglowe.

- **Gospodarka odpadami**

Gospodarka odpadami dotyczy zarówno odpadów przemysłowych (gospodarczych) jak i bytowych (komunalnych).

Ze względu na unikalne walory przyrodnicze obszaru (Roztoczański Park Narodowy z otuliną), na terenie gminy Zwierzyniec nie ma i nie przewiduje się lokalizacji dużego wysypiska komunalnego.

Władze gminy zawarły porozumienie z władzami gminy Szczepieszyn oraz z Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej w Szczepieszynie, dotyczące wywozu odpadów komunalnych z terenu gminy Zwierzyniec na wysypisko odpadów komunalnych w Błoniu koło Szczepieszyna.

Ilość odpadów komunalnych produkowanych przez gminę i miasto wynosi średnio ok. 5070m³/rok (gmina - 1610m³, miasto - 3460m³), z czego ok. 2000m³/r wywożone jest na wysypisko w Szczepieszynie. Z pozostałych 3000m³ śmieci rocznie część jest zagospodarowana u źródła a reszta składowana w 6 terenowych punktach:

- Guciów - teren po wyrobisku piasku, nieogrodzony, nieuporządkowany, dojazd drogą gruntową długości 800m,
- Kosobudy - teren nieogrodzony, nieuporządkowany, dojazd drogą gruntową długości ok. 500m,
- Wywłoczka - wygon 250m x 20m, nieogrodzony, dojazd drogą gruntową długości ok. 800m,
- Topólcza-Turzyniec - teren po wyrobisku piasku, nieogrodzony, 10m x 30m, dojazd drogą gruntową długości ok. 1300m,
- Bagno - teren częściowo ogrodzony betonowym płotem, położony w lesie, dojazd drogą gruntową długości 300m,
- Obroc - teren nieogrodzony, dojazd drogą gruntową,
- Żurawica teren nieogrodzony, uporządkowany, położony pod linią 110kV, dojazd drogą gruntową 1000m.

Na terenie miasta i gminy zbiórka odpadów komunalnych jest zróżnicowana. Uzależnione to jest od stopnia wyposażenia mieszkańców w pojemniki na odpady oraz od rodzaju pojemników.

Najsprawniejszy jest system zbiórki odpadów komunalnych w osiedlach mieszkaniowych wielorodzinnych (bloki), gdzie mieszkańcy są zobligowani odgórnie do zapłaty za wywożone odpady.

W regionie brak jest zbiorczych składowisk odpadów przemysłowych oraz innych metod ich utylizacji, dlatego też część odpadów przemysłowych trafia na wysypiska komunalne i gminne punkty składowania. Pozostała część odpadów przemysłowych składowana jest na terenie danego zakładu i stopniowo zagospodarowywana.

11. NIEKTÓRE PROBLEMY ROZWOJU

Wielokierunkowe rozpoznanie stanu i dotychczasowego rozwoju miasta i gminy Zwierzyniec przeprowadzone w ramach studium (rozd. 1-10) pozwoliło na identyfikację następujących grup problemów wymagających rozwiązania jak:

1. przyrodniczo-ekologiczne i krajobrazowe,
2. środowiska kulturowego i zabytków,
3. społeczno-demograficzne,
4. strukturalne:
 - funkcjonalno-ekonomiczno-przestrzenne,
 - wyposażenie w usługi,
 - gospodarczo-ekonomiczne.
5. problemy w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Poniżej scharakteryzowano najważniejsze z grup problemowych. Jest to jakby synteza charakterystyki obszaru, ale jednocześnie punkt wyjścia do uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.

11.1. Problemy przyrodnicze i ekologiczne

- ❖ Konieczność ochrony i zachowania wysokich walorów środowiska przyrodniczego oraz przestrzegania przepisów obowiązujących na terenach prawnie chronionych przy jednoczesnej potrzebie rozwoju działalności gospodarczych stanowiących źródło utrzymania mieszkańców.
- ❖ Konieczność traktowania potencjalnych zagrożeń środowiska przyrodniczego stosownie do wysokich reżimów ochronnych obowiązujących na tym terenie.
- ❖ Występowanie na terenie gminy uciążliwych emitorów zanieczyszczeń powietrza i hałasu stanowiących zagrożenie dla RPN a także obniżających komfort życia mieszkańców oraz walory turystyczne gminy.
- ❖ Przebieg przez teren RPN ponadlokalnych ciągów komunikacyjnych kolejowych i drogowych stanowiących zagrożenie dla Parku przez wprowadzenie zanieczyszczeń i hałasu oraz dzielenie naturalnych struktur przestrzennych.
- ❖ Zanieczyszczanie powietrza i gleb wzdłuż głównych tras komunikacyjnych stanowiących uciążliwość dla mieszkańców (tzw. zanieczyszczenia komunikacyjne).
- ❖ Przekroczenia norm opadu pyłu.
- ❖ Przekroczenia norm dopuszczalnego hałasu.
- ❖ Wysoki stopień zanieczyszczeń wód powierzchniowych przez zrzuty ścieków z kolektorów kanalizacyjnych, rozproszone zrzuty ścieków na nieskanalizowanych terenach wiejskich, spływy powierzchniowe z terenów rolniczych, spływy zanieczyszczeń z powierzchni dróg.
- ❖ Wysoki stopień zagrożenia zanieczyszczeniem wód podziemnych wynikający z budowy geologicznej i procesów hydrogeologicznych.
- ❖ Wysoki stopień zagrożenia erozyjnego znacznej powierzchni terenów rolnych.

11.2. Problemy środowiska kulturowego

- ◆ Niedostateczny stopień ekspozycji w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta założenia rezydencjonalno-przemysłowego o unikalnych wartościach i zachowanej czytelności kompozycji całości układu.
- ◆ Ubytki, częściowe przekształcenia i zagrożenie dalszą degradacją układów zieleni i systemu wodnego w obrębie założenia rezydencjonalno-przemysłowego, parku środowiskowego i części miasta.
- ◆ Mała wartość techniczna bądź użytkowa części zabudowy zabytkowej o wartościach historycznych i architektonicznych, objętych ochroną - możliwość utraty obiektów świadczących o tożsamości miasta.
- ◆ Zagrożenie niekorzystnymi przekształceniami funkcjonujących obecnie obiektów zabytkowych: przemysłowych i użyteczności publicznej i ich otoczenia w przypadku konieczności modernizacji czy podniesienia standardu funkcjonalnego i technicznego. Brak inwestorów dla atrakcyjnego zagospodarowania części obiektów zabytkowych położonych w centrum miasta.
- ◆ Mała atrakcyjność przestrzeni publicznych głównej części miasta, szczególnie w rejonie tzw. Rynku, ul. Zamojskiej i skrzyżowania z ul. Biłgorajską i ul. Kolejową, stanowiącą istotny czynnik kształtujący image miasta.
- ◆ Kształtowanie się w zachodniej części miasta (Rózin-Wygwizdów) zespołu zabudowy jednorodzinnej odbiegającego od tradycyjnych dla Zwierzyńca form zabudowy i zasad kompozycji urbanistycznej (wielkości działek, układy zieleni) decydujących o specyficznym charakterze zabudowy miasta.
- ◆ Niekorzystne przekształcenia zabudowy wsi gminy w wyniku zmniejszenia się udziału tradycyjnej zabudowy i powstawania zabudowy współczesnej - nie nawiązującej do zasadniczych cech tradycyjnej zabudowy wsi.

- ◆ Niedostateczny zakres i zasięg form prawnej ochrony krajobrazu części gminy w zakresie obszarów o najwyższych walorach krajobrazowych, wewnątrz krajobrazowych i najcenniejszych pod względem widokowym punktów i ciągów.

11.3. Problemy społeczne

- Postępujący spadek ogólnej liczby ludności miasta i gminy oraz utrzymanie występującej obecnie tendencji do niewielkiego wzrostu liczby ludności w Zwierzyńcu i wsiach korzystnie powiązanych przestrzennie i komunikacyjnie z ośrodkami miejskimi (Bagno, Kosobudy).
- Znaczne obniżenie przyrostu naturalnego w stosunku do poziomu z 1985r. w mieście i gminie oraz osiągnięcie wyraźnie niższego poziomu przyrostu naturalnego niż w konkurencyjnych sąsiednich ośrodkach miejskich: Biłgoraju, Szczepieszynie i Józefowie. Wskaźnik ogólnego salda migracji na 1000 M bardzo wysoki w porównaniu z sąsiednimi miastami, w tej sytuacji można uznać za zjawisko korzystne, choć może powodować pogłębienie się problemów dotyczących zatrudnienia czy mieszkalnictwa i obsługi mieszkańców.
- Wyższy we wsiach gminy niż w mieście udział ludności w wieku poprodukcyjnym, chociaż kształtujący się nieco poniżej średniej wartości dla gmin miejsko-wiejskich regionu zamojskiego, przy spadku liczby ludności wsi wskazuje na problem starzenia się ludności wsi.
- Znacznie wyższy niż średni udział ludności w wieku produkcyjnym, szczególnie w mieście. Sytuacja taka stwarzać może istotny problem z zapewnieniem zatrudnienia. Jest to jednak również szansa dla dalszego rozwoju miasta i gminy.
- Zbyt mały udział w strukturze zatrudnienia wsi gminy Zwierzyńiec pracujących poza rolnictwem, szczególnie w mniejszych zakładach osób fizycznych i usługach.
- Niekorzystna struktura zatrudnienia w mieście ze względu na dominację pracujących w gospodarce narodowej, szczególnie w przemyśle.
- Wysokie bezrobocie występujące w mieście i gminie przy znacznym udziale pozostających bez pracy dłużej niż 1 rok. Istotnym problemem jest dalszy wzrost w latach 1993-1995 tego wskaźnika we wsiach gminy oraz powiększanie się bezrobocia wśród kobiet, zarówno w mieście jak i w gminie.

11.4. Problemy strukturalne

- **Problemy struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta i gminy**
 - ◆ Położenie Zwierzyńca pomiędzy konkurencyjnymi, większymi miastami jak Szczepieszyn i Biłgoraj, o większej liczbie ludności, niższym wskaźniku bezrobocia, rozwiniętych usługach i przemyśle oraz większej dynamice rozwoju gospodarczego.
 - ◆ Niewielkie perspektywy na korzystniejsze powiązania komunikacyjne miasta i gminy z systemem dróg ponadregionalnych i ekspresowych.
 - ◆ Jedynie część wsi gminy posiada korzystne powiązania przestrzenne i komunikacyjne z jej głównym ośrodkiem. Kosobudy, Guciów i Sochy charakteryzuje peryferyjne położenie w stosunku do miasta, co osłabia rolę Zwierzyńca jako ponadlokalnego ośrodka usługowego.
 - ◆ Niedobór terenów dla rozwoju działalności gospodarczych, usług komunikacyjnych i zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie miasta i korzystnie powiązanych z istniejącym układem drogowym.
 - ◆ Znaczący udział i zagrożenie dalszym rozszerzaniem się terenów przemysłowych i składowych usytuowanych przy linii kolejowej, cechujących się dysharmonijnym zagospodarowaniem i użytkowaniem.
 - ◆ Nadmierne rozpraszanie obiektów i urządzeń usługowych w obrębie miasta, brak koncentracji tego typu obiektów i urządzeń nie tworzy elementu krystalizującego usługową strukturę miasta.
 - ◆ Niski standard użytkowy i funkcjonalny części istniejących urządzeń i obiektów obsługi ruchu turystycznego.
 - ◆ Nieatrakcyjne zagospodarowanie terenów otaczających zbiornik o funkcjach rekreacyjnych w Rudce.

- ◆ Niedoinwestowanie usług wsi gminy, część wsi gminy pozbawiona jest podstawowych usług.
- ◆ Niższe niż przeciętne w gminach miejsko-wiejskich regionu standardy powierzchniowe zasobów mieszkaniowych miasta i gminy Zwierzyniec oraz niezadowalający stopień wyposażenia tych zasobów w infrastrukturę techniczną.
- **Problemy wyposażenia w usługi**
 - Niski standard części obiektów szkolnych.
 - Ograniczona dostępność do ponadpodstawowych usług medycznych.
 - Niedostateczne wyposażenie w usługi typu rzemieślniczego.
 - Niedostatecznie rozwinięte usługi specjalistyczne, o zasięgu ponadlokalnym, które mogłyby pełnić funkcje miastotwórcze.
 - Niedostateczne wyposażenie w usługi gastronomiczne i noclegowe obsługujące ruch turystyczny.
- **Problemy gospodarczo-ekonomiczne**
 - Mała efektywność rolnictwa spowodowana:
 - rozdrobnieniem gospodarstw ograniczającym możliwości inwestowania i restrukturyzacji produkcji,
 - słabym wyposażeniem w środki produkcji szczególnie w specjalistyczny sprzęt dostosowany do lokalnych warunków fizjograficznych,
 - wysokim stopniem zagrożenia gleb erozją,
 - słabą organizacją rynków zbytu produktów rolnych oraz niedostatecznym wyposażeniem w urządzenia obsługi rolnictwa i bazę przetwórczą,
 - starzejącą się siłą roboczą o słabych kwalifikacjach.
 - Ograniczenie funkcji produkcyjnych lasu przez funkcje ochronne.
 - Brak szerszego wykorzystania walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych miasta i gminy jako podstawy rozwoju turystyki.
 - Zbyt niskie wyposażenie terenu w usługi, obiekty sportowe, nie odpowiadające wysokiej atrakcyjności turystycznej.
 - Niski standard wiejskich obiektów mieszkalnych ograniczający możliwości rozwoju ekoturystyki.

11.5. Problemy w zakresie infrastruktury technicznej

- **Zaopatrzenie w wodę**
 - Sieć wodociągowa nie obejmuje całej gminy. Poza jej zasięgiem pozostaje cała wieś Guciów oraz część wsi Kosobudy.
 - Istnieje możliwość zanieczyszczenia wody ujmowanej i przekazywanej do sieci bez uzdatniania przez wody rzeki Wieprz, będące w kontakcie hydraulicznym z wodami utworów kredowych, ujmowanymi przez ujęcie Zwierzyniec-Rudka.
 - Potrzeba wyjaśnienia niezgodności pomiędzy dość dobrym stanem technicznym sieci wodociągowej a dużymi stratami wody, ocenianymi na 30-40%.
- **Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków**
 - Rozwój systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków pozostaje daleko w tyle za systemem zaopatrzenia w wodę. Wszystkie wsie oraz część Zwierzynca nie są wyposażone w sieci kanalizacyjne wraz z oczyszczalniami ścieków. W zestawieniu z powszechnymi w gminie wodociągami fakt ten powoduje poważne konsekwencje ekologiczne (zanieczyszczenie wód powierzchniowych, zagrożenie wód podziemnych i gleb) i stanowi zagrożenie dla zdrowia ludzi.
 - Niezbędna jest diagnoza techniczno-hydrauliczna sieci kanalizacyjnej, ze względu na zły stan techniczny części sieci, zróżnicowany jej wiek, odmienne rozwiązania techniczne. Diagnoza taka winna być podstawą do podjęcia decyzji odnośnie modernizacji i rozbudowy systemu odprowadzania ścieków.

- **Elektroenergetyka**

Ze względu na Roztoczański Park Narodowy pożądana jest modernizacja sieci średniego i niskiego napięcia.

- **Zaopatrywanie w gaz i ciepłownictwo**

Pożądana jest dalsza rozbudowa sieci gazowniczej na obszarze miasta i gminy oraz modernizacja istniejących lokalnych kotłowni na terenie miasta Zwierzyniec.

- **Telekomunikacja**

Istnieje pilna potrzeba rozbudowy oraz modernizacji istniejących sieci telekomunikacyjnych na obszarze miasta i gminy.

- **Gospodarka odpadami**

Ze względu na szczególne położenie miasta i gminy konieczne jest zorganizowanie prawidłowej gospodarki odpadami w gminie (uporządkowanie lub likwidacja terenowych punktów składowania odpadów, usprawnienie zbierania odpadów komunalnych).

11.6. Problemy komunikacji

Rozbieżność między działaniami RPN dotyczącymi ochrony środowiska a dążeniami gminy do poprawy dostępności komunikacyjnej.

Poprawa jakości dróg zarówno pod względem parametrów technicznych, jak i nawierzchni.

Elektryfikacja linii kolejowych a docelowo zrezygnowanie z obecnego przebiegu LHS.

III. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZWIERZYNIEC (SYNTEZA)

[Przeprowadzona wyżej szczegółowa analiza stanu istniejącego w strefach: społeczno-gospodarczej, ekologicznej, przestrzennej i infrastrukturalnej jest nie tylko zbiorem monograficznych informacji ale punktem wyjścia do sformułowania uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zwierzyniec.]¹

1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POŁOŻENIA GMINY W REGIONIE

O możliwościach rozwoju gminy Zwierzyniec stanowi zarówno rola regionu zamojskiego w strukturze przestrzenno-gospodarczej województwa lubelskiego, kraju, jak i rola i miejsce gminy w strukturze tego regionu. [Omawiany obszar charakteryzuje się wieloma cechami wyjątkowymi dla zamojszczyzny, województwa i kraju. Stanowią one potencjały i szanse ale jednocześnie istotne ograniczenia rozwoju, w tym również przestrzennego.]¹

Region Zamojski charakteryzuje się:

- ◆ Wysokimi walorami środowiska przyrodniczego i stosunkowo niskim stopniem skażeń środowiska. Wobec dużego udziału w kraju terenów ekologicznie zdegradowanych stwarza to szansę na rozwój turystyki i stanowi cechę sprzyjającą pozyskiwaniu inwestorów.

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyniu z dnia 28 stycznia 2010r.

- ◆ Niskim stopniem urbanizacji i uprzemysłowienia oraz dużym znaczeniem funkcji rolniczej. Wpływa to na mały istniejący potencjał ekonomiczny tego regionu nie sprzyjający procesom restrukturyzacji gospodarki, ale też w połączeniu z bardzo korzystnymi warunkami produkcji rolniczej umożliwia rozwój nowoczesnego, wysoko produktywnego rolnictwa, wytwarzającego produkty wysokiej jakości mające szansę zbytu na rynku krajowym a także zagranicznym. Podejmowane w skali regionalnej działania w zakresie rozwoju obsługi rolnictwa i rozwoju bazy przetwórczej powinny sprzyjać rozwojowi rolnictwa również na terenie gminy Zwierzyniec.
- ◆ Stosunkowo wysokim wskaźnikiem bezrobocia w skali regionalnej, nie sprzyjającym przejmowaniu siły roboczej z charakteryzujących się wysokim stopniem ukrytego bezrobocia gospodarstw rolnych. Powoduje to konieczność tworzenia nowych miejsc pracy w sektorze wytwórczości i usług zarówno w miastach jak i na wsiach.
- ◆ Położeniem przygranicznym, co przy rozbudowie systemu komunikacyjnego może być szansą na ożywienie ekonomiczne poprzez obsługę transportu międzynarodowego oraz rozwój wymiany gospodarczej z Ukrainą.

W regionie zamojskim gmina Zwierzyniec charakteryzuje się najwyższymi walorami środowiska przyrodniczego oraz najwyższym udziałem powierzchni prawnie chronionych. Przesądza to o ograniczonych możliwościach wzrostu uprzemysłowienia i urbanizacji.

Jednocześnie stwarza szansę na rozwój usług turystycznych, w tym specjalistycznych turystyczno-dydaktycznych w oparciu o działalność RPN. Przy zagospodarowaniu terenu uwzględniającym potrzeby ochrony oraz potrzeby podniesienia atrakcyjności obszaru dla turystyki, wysokie walory środowiska mogą stać się podstawą ożywienia ekonomicznego gminy i regionu. Istotą rozwoju tej funkcji jest podniesienie standardu usług, w tym bazy turystycznej.

Istniejące na terenie Zwierzynca zakłady przemysłowe odgrywają znaczącą rolę w gospodarce regionu. Przy likwidacji istniejących zaniedbań w dziedzinie ochrony środowiska mogą stać się przykładem właściwego godzenia funkcji gospodarczych regionu. Istniejące zagospodarowanie stwarza też szansę na rozwój produkcji przemysłowej w oparciu o inwestycje modernizacyjne.

Ukształtowana dotychczas rola Zwierzynca w regionie jako małego miasta powinna być związana z rozwojem wyspecjalizowanych funkcji. Szczególnie w oparciu o swoje historyczne znaczenie w regionie zamojskim Zwierzyniec może obok Zamościa stać się regionalnym ośrodkiem kulturotwórczym. Funkcje te powinny być powiązane z ponadregionalnym znaczeniem RPN.

2. PRZYRODNICZE UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY

Uwarunkowania wynikające ze środowiska przyrodniczego powinny stanowić podstawę prowadzenia przez gminę polityki ekorozwoju, zgodnie z wymaganiami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Pod pojęciem ekorozwoju rozumie się nadanie rozwojowi kierunku zachowującego w sposób trwały walory i zasoby środowiska, a także czynną ochronę środowiska przyrodniczego (Polityka Ekologiczna Państwa 1990).

Główne czynniki kształtujące możliwości rozwoju miasta i gminy Zwierzyniec to:

- zakres wymaganej prawnej ochrony środowiska przyrodniczego,
- występowanie różnorodnych zasobów i walorów przyrodniczych,
- warunki fizjograficzne,
- istniejące przeobrażenia i procesy degradacji środowiska,
- [potrzeba harmonizacji zagospodarowania przestrzennego i przyrody.]¹

2.1. Uwarunkowania wynikające z prawnej ochrony środowiska przyrodniczego

Niemal cała gmina Zwierzyniec poddana jest ochronie o różnych reżimach ochronnych. Najwyższy reżim ochrony - ochrona typu konserwatorskiego - występuje w Roztoczańskim Parku Narodowym. [Na obszarze tym obowiązują przepisy Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (Dz.U. Nr 92, poz. 880), a w tym szczególnie zapisy art. 15 ust 1.]¹

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyncu z dnia 28 stycznia 2010r.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 lutego 1995r. w sprawie Roztoczańskiego Parku Narodowego (Dz.U. z 1995r. Nr 23, poz. 124), a w tym szczególnie § 5, który zawiera ograniczenia i zakazy obowiązujące w Parku.

[Położony w zachodniej części gminy Szczebrzeszyński Park Krajobrazowy – obiekt o znacznie niższym reżimie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu – wywołuje konieczność uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym gminy zakazów ustalonych dla optymalnego zagospodarowania przestrzennego parków krajobrazowych zapisanych w art. 17 ust 1 ww. ustawy o ochronie przyrody oraz w § 4 Rozporządzenia Nr 9 Wojewody Lubelskiego z dnia 14 kwietnia 2005r. w sprawie Szczebrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego (Dz.Urz. z 2005r. Nr 83 poz. 1684).]¹

Pozostały obszar gminy tworzy otulinę Roztoczańskiego Parku Narodowego. Podstawowe ograniczenia użytkowania i gospodarowania w otulinie dotyczą tych działalności, które mogą negatywnie oddziaływać na Park.

[Na terenie objętym systemem Natura 2000 – PLB060012 „Roztocze” oraz obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty PLH060017 „Roztocze Środkowe” obowiązują ustalenia zgodne z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.]¹

Równocześnie na obszar RPN i jego otuliny nakłada się w południowo-zachodniej części gminy strefa "C" ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Krasnobród. [Zgodnie z obowiązującym prawem oznacza to m.in. zakaz:

- nieplanowanego wyrębu drzew;
- prowadzenie działań prowadzących niekorzystną zmianę stosunków wodnych;
- lokalizacji nowych uciążliwych obiektów kubaturowych i innych uciążliwych obiektów, w tym zakładów przemysłowych;
- prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenia przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu.]¹

Ponadto na obszarze całej gminy występuje konieczność:

- poddania wzmożonej ochronie takich elementów środowiska przyrodniczego jak:
 - korytarz ekologiczny doliny Wieprza,
 - lasy o składzie gatunkowym zgodnym z siedliskiem,
 - torfowiska i tereny podmokłe,
 - cieki wodne,
 - naturalne źródła,
 - zbiorniki wodne,
- ograniczania rozwoju na terenach:
 - erozyjnych,
 - podmokłych,
 - dużych spadkach.

2.2. Uwarunkowania wynikające z zasobów i walorów środowiska oraz warunków fizjograficznych

Występujące w gminie zasoby i walory oraz warunki fizjograficzne stwarzają zarówno możliwości rozwoju jak i ograniczenia rozwoju różnych działalności człowieka.

• Zasoby wodne

Zasoby wodne gminy Zwierzyniec mają potencjalnie wysokie wartości, jednakże rzeczywiste walory są obniżone w wyniku oddziaływań antropogenicznych. Obszar położony jest w strefie zbiornika chełmsko-zamojskiego wód tzw. kredy lubelskiej.

Szczególnie wysokie wartości pod względem ilości i jakości mają wody podziemne, które decydują o delimitacji GZWP nr 407. Duże ich zasoby występują w strefach największych spękań tektonicznych, których przebieg pokrywa się przeważnie z układem dolin rzecznych. Największa wydajność ujęć wód podziemnych (od kilkudziesięciu do 200m³/h) występuje w rejonie Zwierzynca, u

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyncu z dnia 28 stycznia 2010r.

zbiegu doliny Wieprza i Doliny Zwierzynieckiej. W obszarach oddalonych od dolin rzecznych, a szczególnie w strefach wierzchowin, zmniejszają się wydajności ujęć, zwiększają się natomiast wahania stanów wód oraz zmiany właściwości fizyczno-chemicznych, spowodowane oddziaływaniem czynników antropogennych.

Wody powierzchniowe odznaczają się niewielką zasobnością. Ich podstawową wartością jest funkcja, jaką spełniają w systemie ekologicznym. Cieki powierzchniowe, a także naturalne i sztuczne zbiorniki wodne, podmokłości, torfowiska i starorzecza stanowią cenne siedliska dla wielu hydrofilnych gatunków roślin i zwierząt. Niestety, ekologiczna funkcja wód powierzchniowych obniżona jest znacznie przez melioracje oraz zanieczyszczenie.

- **Zasoby leśne**

Jednym z głównych zasobów gminy są lasy, które zajmują 66% jej ogólnej powierzchni. Występuje tu duże zróżnicowanie zbiorowisk leśnych mało przekształconych przez człowieka. Dominująca część powierzchni leśnej wchodzi w skład obszarów chronionych.

Lasy pełnią bardzo istotną rolę środowiskotwórczą, zapewniają korzystne funkcjonowanie przyrody, są podstawowym walorem turystycznym obszaru. To największe bogactwo przyrodnicze gminy.

- **Rolnicza przestrzeń produkcyjna**

Rolnicza przestrzeń produkcyjna obejmuje 27% ogólnej powierzchni gminy. Z tego 62% posiada wysoką klasę bonitacyjną (od II do IV). Część obszarów rolniczych jest w dużym stopniu podatna na erozję oraz posiada trudne w odniesieniu do uprawy warunki fizjograficzne. Spadki terenu wyraźnie utrudniają wykorzystanie rolnicze.

- **Zasoby surowców mineralnych**

Na terenie miasta i gminy Zwierzyniec nie ma rozpoznanych i udokumentowanych złóż kopalin pospolitych. Nie występują także żadne złoża kopalin podstawowych.

Utwory geologiczne występujące na obszarze miasta i gminy Zwierzyniec nie mają większego znaczenia jako surowce mineralne. Wynika to nie tylko z bardzo ograniczonej ich przydatności do celów gospodarczych, ale także z faktu, że na dużym obszarze gminy występuje Roztoczański Park Narodowy, gdzie eksploatacja wszelkich surowców jest wykluczona.

Występujące w części północno-wschodniej gminy utwory górnej kredy - opoki i gezy oraz w części południowo-zachodniej utwory mastrychtu dolnego – gezy i opoki margliste nie są obecnie eksploatowane. W przeszłości były one w niewielkim stopniu używane lokalnie do budowy domów oraz umacniania dróg.

Utwory trzeciorzędu występują w niewielkich płatach wzdłuż granicy południowo-zachodniej gminy, w większości jednak poza jej obszarem. Są to piaskowce, piaski i wapienie algowo-serpulowe. Utwory te nie mają większego znaczenia surowcowego i na obszarze gminy nie są eksploatowane.

W ramach utworów czwartorzędowych niewielkie pokłady piasków eolicznych, średnioziarnistych występują w północno-zachodniej części gminy. Nie są one eksploatowane, chociaż mogą być wykorzystywane na lokalne potrzeby budowlane. W okolicach Guciowa (wschodnia część gminy) występują niewielkie płaty lessów. Mają one znaczenie dla przemysłu ceramiki budowlanej, jednak na tym obszarze nie są eksploatowane.

- **Walory turystyczne**

Gmina Zwierzyniec została zakwalifikowana do obszarów o bardzo dużym znaczeniu dla potrzeb turystyki. Znaczenie to wynika z występowania:

I rangi przyrodniczych walorów krajoznawczych, na które w gminie składają się:

- ◆ walory środowiska przyrodniczego takie jak:
 - urozmaicona rzeźba terenu z licznymi wychodniami podłoża geologicznego,
 - różnorodność pokrycia terenu (bory, buczyny, grądy, dąbrowy świetliste, torfowiska, łąki,
 - liczne rozmaite rzadkie gatunki flory i fauny,
- ◆ obszary objęte ochroną prawną w tym park narodowy i park krajobrazowy.

II rangi walory wypoczynkowe, na które składają się:

- ◆ duże kompleksy terenów otwartych,
- ◆ wysoka lesistość obszaru,
- ◆ urozmaicone ukształtowanie terenu,
- ◆ wody płynące i stojące, w tym kąpieliska Stawów Echo i Rudki
- ◆ bardzo korzystne warunki bioklimatyczne latem i zimą, w tym szczególnie
 - czyste powietrze,
 - duże nasłonecznienie,
 - warunki śniegowe umożliwiające uprawianie sportów, gier i zabaw na śniegu,
 - cisza i spokój.

2.3. Uwarunkowania wynikające z istniejących przeobrażeń i procesów degradacji środowiska

Przeobrażenia i procesy degradacji środowiska gminy są związane z:

1) [erozją powierzchni litosfery i gleb

Powoduje to konieczność zmian gospodarowania w obrębie terenów erozyjnych i zagrożonych zmywami i rozcięciami erozyjnymi (tzw. erozja wąwozowa) na Rostoczku Szczebrzeszyńskim (Zachodnim).]¹

2) degradacją jakości wód powierzchniowych i podziemnych na skutek ich zanieczyszczeń poprzez:

- punktowe zrzuty ścieków z kolektorów kanalizacyjnych, rozproszone zrzuty ścieków w jednostkach wiejskich.
- spływy powierzchniowe z powierzchni rolniczych,
- spływy z korpusu drogi.

Konieczność powstrzymania procesu dalszego zanieczyszczania wód związana jest z:

- wyposażeniem wszystkich jednostek osadniczych w sieć kanalizacyjną wraz z wysokosprawnymi oczyszczalniami ścieków,
- wyposażeniem ujęcia wód podziemnych w Rudkach w strefę ochronną zaprojektowaną wg obowiązujących obecnie zasad
- prowadzeniem gospodarki rolnej w sposób ograniczający migrację składników nawozowych, szczególnie azotanów, do wód podziemnych,
- przeciwdziałaniem zanieczyszczeniom obszarowym, pochodzącym z komunikacji kołowej, poprzez:

- skanalizowanie drogi Zwierzyniec-Szczebrzeszyn, szczególnie na odcinku Wygwizdów-Wywłoczka-Turzyniec,
- wyposażenie w separatory mostów drogowych na Wieprzu w Zwierzyńcu.

3) zanieczyszczenie powietrza i hałas

Z występujących ponadnormatywnych poziomów zanieczyszczeń powietrza (głównie dotyczy to opadu pyłu), wynika konieczność:

- wyeliminowania lokalizowania na terenie gminy emitatorów zanieczyszczeń,
- podjęcia działań zmierzających do ograniczenia emisji z istniejących źródeł, w tym emisji niskiej.

[Głównie związany z rozwojem komunikacji drogowej, ze szczególnym nasileniem w Zwierzyńcu, występują uciążliwości akustyczne. Powoduje to pogorszenie warunków zamieszkiwania mieszkańców miasta.]¹

3. UWARUNKOWANIA KULTUROWE

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 stycznia 2010r.

Uwarunkowania wynikające z zasobów środowiska kulturowego powinny być uwzględniane przy formułowaniu polityki przestrzennej miasta i gminy, w tym ochrony i kształtowania środowiska oraz przy określaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego.

3.1. Główne czynniki wpływające na możliwości rozwoju

Główne czynniki ukierunkowujące rozwój miasta i gminy Zwierzyniec to:

- występowanie różnorodnych zasobów środowiska kulturowego i ich walory,
- wymagania w zakresie ochrony konserwatorskiej obiektów, zespołów i obszarów zabytkowych,
- potrzeba ochrony wartościowych zasobów środowiska kulturowego i krajobrazu ze względu na ich znaczenie dla zachowania tożsamości kulturowej obszaru oraz podnoszenie walorów turystycznych gminy,
- potrzeba kształtowania atrakcyjnego krajobrazu miasta i gminy,
- istniejące zmiany i zagrożenia degradacją tych zasobów i ich walorów.

3.2. Uwarunkowania wynikające z zasobów kulturowych i krajobrazu oraz ich walorów

Zwierzyniec był istotną częścią istniejącej przed kilkaset laty wielkiej Ordynacji Zamojskiej. Stanowi dzisiaj przykład efektów wielokierunkowej racjonalnej działalności gospodarczej powiązanej z ochroną przyrody Roztocza. Walory przyrody i krajobrazu już przed czterystu laty stały się powodem objęcia ochroną piękna przyrody tego obszaru, a następnie wzniesienia renesansowej rezydencji, wzorowanej na królewskiej willi w Ujazdowie, służącej do kontemplacji i rekreacji.

Późniejsze przemiany gospodarcze, zgodne z nowatorskimi ideami ówczesnego postępu technicznego spowodowały zmianę funkcji założenia lecz przy zachowaniu istniejącej wielkoprzestrzennej kompozycji całości.

W wyniku przemian przestrzenno-gospodarczych ukształtował się historycznie narastający układ przestrzenny założenia i związanego z nim miasta o samoistnych wartościach kulturowych. Do dziś jest czytelna kompozycja całego założenia wraz z układem wodnym i zieleni, a także zachowały się liczne jego elementy. Do najcenniejszych ze względu na walory architektoniczne i krajobrazowe zalicza się fragment całej kompozycji obejmujący staw z czterema wyspami i usytuowanymi tam obiektami jak późnobarokowa kaplica z cennymi polichromiami oraz romantyczny sarkofag, zamykający wielką barokową oś pałacu.

Usytuowanie wsi gminy w zasięgu gospodarczego oddziaływania Ordynacji zdeterminowało niewielkie zróżnicowanie zasobów kulturowych tych jednostek. Do wartościowych zasobów należy zaliczyć historycznie ukształtowane i zachowane w większości układy przestrzenne wsi oraz enklawy tradycyjnego budownictwa w Kosobudach, Turzyńcu, Topólczy, Guciowie i Żurawnicy.

Reasumując, wartościowe zasoby środowiska kulturowego stwarzające w zależności od wymogów ochrony ograniczenia jak i możliwości rozwoju różnych działalności oraz form zagospodarowania terenu skupiły się w obrębie miasta i gminy Zwierzyniec w kilku wyodrębniających się przestrzennie obszarach. Są to:

- a) lewobrzeżna część miasta Zwierzyniec – założenie administracyjno-przemysłowe (domy rezydencjonalne) Ordynatów Zamojskich, charakteryzujące się zachowanym układem przestrzennym i czytelną kompozycją z zespołem budynków Zarządu Ordynacji, zabytkową zabudową przemysłową, mieszkalną i użyteczności publicznej, układem wodnym i założeniami zieleni,
- b) prawobrzeżna część miasta Zwierzyniec z częścią układu przestrzennego ukształtowanego zgodnie z tradycyjnymi dla Zwierzynca zasadami kompozycji, z pojedynczymi obiektami zabytkowymi i cennymi zespołami zieleni,
- c) Guciów - zespół cmentarzy kurhanowych i grodzisko stanowiące cenny zespół zabytków archeologicznych,
- d) wsie Topólcza, Turzyniec, Żurawnica, Kosobudy i Guciów o zachowanych układach przestrzennych ze znacznym udziałem zabudowy tradycyjnej.

Urozmaicony krajobraz miasta i gminy Zwierzyniec, obejmujący pięć zróżnicowanych zespołów jednostek krajobrazowych cechuje się wysokimi i najwyższymi walorami. Zasadniczymi komponentami decydującymi o tych walorach a jednocześnie narażonymi na niekorzystne przekształcenia wynikające ze zmian w zagospodarowaniu przestrzeni są pokrycie naturalne i kulturowe obszaru, dogodne warunki ekspozycji oraz zachodzące między nimi relacje przestrzenne.

Do obszarów miasta i gminy o najwyższych walorach krajobrazowych, w tym widokowych należy:

- część doliny rzeki Wieprz w rejonie wsi Topólcza, Turzyniec i Żurawnica,
- część doliny rzeki Wieprz w obrębie miasta Zwierzyniec oraz w rejonie wsi Wywłoczka,
- część doliny rzeki Wieprz w rejonie wsi Obrocze,
- część wsi Kosobudy i Guciów.

3.3. Uwarunkowania wynikające z przekształceń środowiska kulturowego i krajobrazu

Przeobrażenia środowiska kulturowego miasta i gminy występowały szczególnie w obrębie Zwierzynca od kilkuset lat prowadząc do powstania harmonijnej struktury przestrzennej.

Niekorzystne przekształcenia tego środowiska i krajobrazu nasiliły się w okresie lat 70 i wiążą się z powstaniem w mieście zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, a także obiektów towarzyszących o typowej formie architektonicznej i bez uwzględnienia charakterystycznych dla Zwierzynca zasad kształtowania zespołów zabudowy.

Ponadto brak odpowiednich działań i środków finansowych przyczynił się do częściowej degradacji zabytkowych założeń zieleni i tradycyjnej zabudowy wsi.

Na lokalne obniżenie walorów krajobrazowych ma wpływ rozwój zespołów współczesnej zabudowy jednorodzinnej o formie odbiegającej od budownictwa tradycyjnego, dysharmonijne zagospodarowanie części obszarów przemysłowych i zakładowych oraz lokalizacje niektórych urządzeń infrastruktury technicznej.

3.4. Uwarunkowania wynikające z ochrony środowiska kulturowego i krajobrazu

Z punktu widzenia uwarunkowań dla dalszego rozwoju istotne jest położenie obiektów i zespołów zabytkowych oraz zakres i zasady ochrony tych zasobów.

Strefą ochrony konserwatorskiej (wg decyzji nr 185 z 1978r.) objęty został obszar koncentracji zabytkowych obiektów i zespołów tworzących cenny układ urbanistyczno-krajobrazowy, odgrywający istotną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Zwierzynca. W myśl przepisów ogólnych regulujących ochronę zespołów i obiektów zabytkowych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązuje zachowanie zabudowy zabytkowej oraz istniejących zespołów zieleni, zakaz likwidowania sieci drożnej oraz przebiegu cieków wodnych, usuwania zadrzewień przy ciekach wodnych.

Przy realizacji nowej zabudowy należy uwzględnić zasady kształtowania formy zabudowy nawiązującej do historycznej kompozycji urbanistycznej i tradycyjnego budownictwa.

W stosunku do pojedynczych obiektów zabytkowych miasta i gminy Zwierzyniec objętych rejestrem zabytków obowiązuje utrzymanie chronionych obiektów oraz ich najbliższego otoczenia, w tym istniejącego drzewostanu.

W przypadku podejmowania działań inwestycyjnych dotyczących obiektów i zespołów zabytkowych wymagane jest uzyskanie zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Do zabytków gminy Zwierzyniec wpisanych do rejestru zabytków należą:

- w Zwierzyncu
 - część układu przestrzennego (nr rej.: A/185 z 6.07.1978);
 - zespół kościoła p.w.św. Jana Nepomucena „Na wyspie”, XVIII-XX (nr rej.: A/260 z 8.04.1983); w skład zespołu wchodzi: kościół, dzwonnica drewniana, cmentarz przykościelny z wyspą, figura NMP;
 - cmentarz rzymskokatolicki /najstarsza część/ 1907 (nr rej.: A-508 z 27.06.1996);
 - cmentarz żydowski, poł XIX (nr rej.: A/480 z 2.02.1990);

- miejsce straceń /plac/ 1944r., ul. 2 lutego 3 (nr rej.: A/180 z 13.09.1977)
- zespół zarządu ordynacji zamojskich, ul. Browarna, 1 poł XIX (nr rej.: A/324 z 7.06.1985); w skład zespołu wchodzi: gmach główny /1792-99, 2 poł XIX, 4 oficyny, park;
- zespół „pałacu Plenipotenta”, ul. Plażowa 1, k. XIX (nr rej.: A/172 z 31.03.1977); w skład zespołu wchodzi: dom mieszkalny 1880-91, stajnia 1885, studnia drewniana 1885, ogród;
- browar /budynek główny/ ul. Browarna 7, 1805-1806 (nr rej.: A/392 z 16.01.1969) w tym portiernia 1836;
- łuszczarnia nasion, ul. Parkowa, 1896 (nr rej.: A/394 z 18.05.1987) w tym magazyn drewniany;
- w Guciowie
- zagroda nr 19, k. XIX (nr rej.: A-509 z 22.10.1996); w skład zespołu wchodzi: dom /chałupa/ drewniana, stodoła drewniana, obora drewniana, kapliczka po 1930;

W odniesieniu do zabytków podlegających ścisłej ochronie konserwatorskiej, zabytków archeologicznych oraz zabytków znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568).

Główną zasadą postępowania przy obiektach zabytkowych jest ochrona i konserwacja zabytkowych obiektów, ich układu i substancji architektonicznej. Na obszarze stref ochrony konserwatorskiej obowiązuje zasada maksymalnego zachowania substancji zabytkowej, utrzymania jej historycznych gabarytów, układów przestrzennego i kompozycyjnego, kompozycji zabytkowej zieleni i rzeźby terenu, zachowania historycznych podziałów działek. Wszelkie działania w obrębie strefy zmierzać winny również w kierunku usunięcia obiektów dysharmonijnych lub ich przekształcenia, zgodnie z uwarunkowaniami konserwatorskimi i walorami kulturowymi otoczenia.

Walory krajobrazowe obszaru miasta i gminy Zwierzyniec oraz wybrane komponenty zasobów krajobrazowych są objęte ochroną na obszarze Roztoczańskiego Parku Narodowego i jego otuliny oraz Szczebrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego. Ogólny zakres i zasady ochrony dotyczące sposobu zagospodarowania przestrzennego obszaru zostały ujęte w stosownych rozporządzeniach. Dotychczas dla tych obszarów nie zatwierdzono planów ochrony, które zawierałyby szczegółowe zasady zagospodarowania dotyczące krajobrazu.

4. UWARUNKOWANIA DEMOGRAFICZNE I SPOŁECZNE

Po okresie spadku liczby ludności w Zwierzyncu w latach 1985-2005 zarysowuje się niewielka tendencja rozwojowa miasta. Ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego (w przeliczeniu na 1000 M) wskazuje, iż sytuacja ta jest wynikiem migracji mieszkańców spoza miasta, prawdopodobnie wsi gminy.

Najwyższy w porównaniu z sąsiednimi miastami Biłgorajem, Szczebrzeszynom czy Józefowem wskaźnik migracji Zwierzynca wskazuje na atrakcyjność miasta pod względem ekonomicznym. Wsie gminy od 1985 roku wykazują stałą tendencję spadkową liczby mieszkańców po okresie rozwoju w latach 1978-1985.

Kilka wsi gminy jak Topólcza, Turzyniec, Guciów cechuje od 1985r. stały spadek liczby ludności. Nadal występuje stała od lat tendencja do wyludniania się wsi, mimo mniejszego spadku liczby ludności.

Tendencje spadkową wykazuje wskaźnik przyrostu naturalnego dla miasta i gminy utrzymując się na poziomie znacznie niższym niż średni dla gmin miejsko-wiejskich regionu zamojskiego.

Specyficzna struktura przestrzenna miasta i gminy wpłynęła na rozmieszczenie ludności na obszarze miasta i gminy w trzech głównych skupiskach. Są to:

- miasto Zwierzyniec z wsią Bagno - 51,4% ogółu ludności,
- obszar w płn.-wsch. części gminy, wsie Wywłoczka, Turzyniec, Topólcza - 16,8% ogółu ludności,
- wieś Żurawnica - 11,9% ogółu ludności.

Takie rozmieszczenie ludności, szczególnie na prawym brzegu rzeki Wieprz, stanowi korzystny czynnik dla rozwoju ze względu na koncentrację siły roboczej i rynek zbytu towarów i usług. Należy liczyć się z presją tych skupisk ludności na rozwój lokalnego rynku pracy i mieszkalnictwa, na

wyposażenia w urządzenia obsługi ludności, komunikację i infrastrukturę techniczną. Przy stworzeniu odpowiednich warunków przestrzennych sytuacja taka może sprzyjać rozwojowi.

W strukturze wieku ludności zwraca uwagę stosunkowo wysoki udział ludności w wieku produkcyjnym (59,3%). Dotyczy to zwłaszcza miasta stwarzając istotne problemy z zatrudnieniem czy zapewnieniem edukacji, stanowiąc jednocześnie szansę dla dalszego rozwoju miasta i gminy. Istotne uwarunkowania dla dalszego rozwoju ma aktualna sytuacja na rynku pracy i występujące w tym zakresie tendencje.

Wysoki poziom bezrobocia przy utrzymującej się tendencji wzrostowej w gminie, stanowi zagrożenie dla dalszego rozwoju ekonomicznego miasta i gminy, sprzyjając powstawaniu niedostatku społecznego.

Natomiast - korzystna pod względem wieku struktura ludności, stwarza w perspektywie szansę dla dalszego rozwoju miasta i gminy. Znaczne zasoby wolnej siły roboczej mogą stanowić czynnik sprzyjający rozwojowi miasta i gminy, pod warunkiem podjęcia działań edukacyjnych, nastawionych na potrzeby rozwojowych branż gospodarczych.

15. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU. TENDENCJE WYNIKAJĄCE Z MOŻLIWOŚCI I POTRZEB SPOŁECZNO-GOSPODARCZYCH

5.1. Zarys struktury funkcjonalno-przestrzennej

W rozdziale poświęconym charakterystyce osadnictwa, jego obecnej strukturze i historycznemu rozwojowi miasta i sąsiadującymi z nim miejscowościami, podkreślono rolę Zwierzynca w kształtowaniu się układu osiedleńczego. Główne czynniki determinujące osadnictwo na pograniczu Roztocza Środkowego i Zachodniego to:

- względnie czysta i zasobna w wodę rzeka, która z dopływami tworzy – na niemal całym obszarze cieków powierzchniowych – dogodne warunki do zaspokojenia potrzeb wodnych; w XVI wieku nie korzystano z zasobów zbiornika wód podziemnych,
- zasoby leśne, stanowiły bazę rozwoju przeróbki drewna i lokalizowanie związanych z tą wytwórczością osad śródleśnych, które następnie przekształcały się we wsie produkcyjne,
- wysokiej jakości przestrzeń produkcyjna rolnictwa na Roztoczu Zachodnim, co stymulowało osadnictwo w dolinie Wieprza w pasie Topólcza-Turzyniec-Wywłoczka-Wygwizdów,
- dolinna forma geomorfologiczna stanowiła najbardziej dogodny szlak komunikacyjny na roztoczu Środkowym, a szczególnie była naturalną „bramą” pozwalającą przekroczyć wał roztoczański w kierunku północ-południe (z Kotliny Sandomierskiej na Wyżynę Lubelską) i wschód-zachód (Tomaszów Lub.-Krasnobród-Guciów-Zwierzyniec-Tereszpol Zaorenda),
- zasoby przyrodnicze i walory krajobrazowe, które stymulowały rozwój Zwierzynca jako ośrodka Ordynacji Zamojskiej, który ze względu na centralne położenie szybko przekształcił się w jej główny ośrodek administracyjno-wytwórczy; potencjały urbanizacyjne Roztocza Środkowego i nie osłabły nawet po utworzeniu RPN i związanymi z tym ograniczeniami rozwoju.

Obecna struktura funkcjonalno-przestrzenna w gminie Zwierzyniec, wchodzącej w skład powiatu zamojskiego, przedstawia się następująco:

- zespół miejski Zwierzyniec-Bagno, ośrodek o rozwiniętych funkcjach mieszkaniowych, usług administracyjnych, publicznych różnego rzędu, obsługi ludności i produkcyjnych,
- wsie podstawowe: Żurawnica, Topólcza, Tyrzyniec, Wywłoczka i Guciów, które w strukturze funkcjonalno-przestrzennej wspomagają ośrodek ponadpodstawowy w zakresie obsługi ludności, produkcji rolnej, obsługi turystycznej, komunikacyjnej,
- wsie produkcyjne: Obroc, Kosobudy, Górecko, jednofunkcyjne miejscowości, których rola wyraźnie maleje ze względu na położenie i wynikającą stąd konieczność respektowania zasad zagospodarowania ustalonych dla RPN, a wśród nich jako czołową jest cisza urbanistyczna.

W strukturze osadniczej omawianego obszaru zdecydowanie pierwszorzędne znaczenie należy przypisać układowi drogowemu. Zapewnia on obsługę komunikacyjną wszystkich miejscowości, co jest podstawą pełnienia ich funkcji.

Równie charakterystyczna jest struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta Zwierzyńiec. W części Uwarunkowań poświęconych rozwojowi społeczno-przyrodniczemu miasta, wskazywano na wyraziste wyodrębnienie się jego faz rozwojowych. Równomiernie i zgodnie z celami lokalizacji Zwierzyńca następowała urbanizacja przez cały okres Ordynacji. Po jej likwidacji zagospodarowanie przestrzenne w mniejszym zakresie uwzględniało determinanty lokalne a w większym partykularyzmy miejscowe (np. realizację zabudowy wielorodzinnej).

Bardzo silnie na obecnej strukturze przestrzennej Zwierzyńca odbija się konieczność uwzględnienia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zasad ochrony i kształtowania funkcji przyrodniczych i ekologicznych związanych z RPN i rolą doliny Wieprza w lokalnej i ponadlokalnej strukturze biologicznej. Główne obszary zabudowy, o stosunkowo dużej intensywności, nawiązują do wspomnianych rejonów historycznego centrum, wzdłuż osi hydrograficznej i komunikacyjnej wschód-zachód do Rudki, oraz wzdłuż dróg do Biłgoraja i Tereszpoła.

W obecnej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta istotnym zagospodarowaniem planistycznym są tereny przydatne do zabudowy mieszkaniowej. W tym kontekście pojawia się bowiem problem kolizji typu fundamentalnego: zabudowa mieszkaniowo-usługowa a ochrona wielkoobszarowa przestrzeni przyrodniczej. Jednocześnie pojawiające się problemy z oddziaływaniem komunikacji tranzytowej, obniżające jakość warunków zamieszkiwania i funkcji turystyczno-wypoczynkowej, wymagają szybkich działań planistycznych i realizacyjnych w układzie drogowym.

Zwraca uwagę niski udział pozwoleń na budowę obiektów produkcyjnych i usługowych czy mieszkalno-usługowych. Wiąże się to z niedostatkiem łatwo dostępnych terenów o tym przeznaczeniu oraz specyfiką gospodarki miasta i gminy.

Urządzenia obsługi mieszkańców zlokalizowane na terenie miasta i gminy mają zasięg lokalny w odniesieniu do administracji, ochrony zdrowia oraz handlu.

Zasięg ponadlokalny usług związany jest ze specjalistycznym szkolnictwem średnim.

Usługi związane z funkcją turystyczną opartą o walory przyrodnicze i kulturowe gminy mają zasięg ogólnokrajowy.

W dziedzinie usług publicznych obejmujących szkolnictwo podstawowe oraz ochronę zdrowia dostępność usług dla mieszkańców jest podobna jak w województwie. Odległość do szkół podstawowych z terenów osadniczych w zasadzie nie przekracza 2-3km. Dostępność do usług medycznych zlokalizowanych jedynie w Zwierzyńcu jest mniej korzystna. Odległość do przychodni w przypadku dalej położonych miejscowości wynosi do 8km. Są to odległości, które pozwalają na stosunkowo szybkie uzyskanie pomocy lekarskiej jednak na tyle wysokie, że obniżają poziom jakości życia mieszkańców. W przypadku Żurawnicy pomocna może być możliwość korzystania z podstawowej opieki medycznej w Szczepieszynie. W przypadku Kosobud, Guciowa działania organizacyjne, a w tym głównie stworzenie instytucji lekarza rodzinnego pozwoliło na podniesienie poczucia bezpieczeństwa mieszkańców w zakresie opieki medycznej.

Wyposażenie w usługi o charakterze komercyjnym, w obecnej sytuacji gospodarczej regulowane jest przez gospodarkę rynkową. Tym samym obecnie działające obiekty handlowe zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców. Występują jednak braki w zakresie usług rzemieślniczych. Rozwój usług handlu i gastronomii stymulowany jest przez rozwój funkcji turystycznej. Jednocześnie zaś podnoszenie standardu tych usług sprzyja podnoszeniu walorów turystycznych gminy.]¹

5.2. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

• Elektroenergetyka

W przypadku sieci elektroenergetycznej można mówić jedynie o wewnętrznych mocnych i słabych stronach, czyli:

- Wewnętrzne strony mocne to:
 - zapewnienie energii elektrycznej wszystkim odbiorcom,
 - rezerwy mocy - punkt przełącznikowy pozwalający na utworzenie GPZ dla zasilania Zwierzyńca.
- Wewnętrzne strony słabe:

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 stycznia 2010r.

- nie najlepszy stan techniczny sieci niskiego napięcia,
- **Zewnętrzne szanse:**
 - perspektywa realizacji odgałęzienia linii 110kV (Biłgoraj - Szczebrzeszyn) linią dwutorową w rejonie wsi Bagno.

- **Zaopatrzenie w gaz**

Oceniając istniejący system zaopatrzenia miasta i gminy w gaz ziemny wysokometanowy można stwierdzić, że gmina wykorzystwała w pełni szansę rozwoju sieci gazowej.

Oceniając sposób prowadzenia gazyfikacji na terenie miasta i gminy można stwierdzić, że gmina wykorzystwała w pełni szansę jaką dawał jej program gazyfikacji dawnego województwa zamojskiego.

Mocnymi stronami wewnętrznymi są:

- posiadanie własnego odgałęzienia linii gazociągu wysokoprężnego i stacji redukcyjnej I stopnia,
- istniejąca w związku z tym możliwość zaopatrzenia w gaz wszystkich mieszkańców gminy,
- nowa sieć gazowa.

Gmina uniknęła również sytuacji konfliktowych z RPN prowadząc rurociąg wysokoprężny istniejącym "Traktem Krasnobrodzkim".

- **Ciepłownictwo**

Ze względu na specyfikę gminy podjęte zostały działania zmierzające do poprawy stopnia zanieczyszczenia atmosfery w mieście Zwierzyniec. Na zlecenie Urzędu Miasta i Gminy opracowane zostało: Studium uciepłownienia „centrum” Zwierzyńca w aspekcie ograniczenia zanieczyszczenia atmosfery, którego celem jest poprawa stanu technicznego istniejących kotłowni PKP oraz kotłowni eksploatowanej przez P.E.C. w Zamościu dzięki wykorzystaniu m.in. powstającej sieci gazowej.

Wewnętrzne mocne i słabe strony systemu to:

- **Wewnętrzne strony mocne:**
 - możliwość zastosowania do produkcji energii cieplnej gazu ziemnego zamiast paliw stałych - zarówno w budownictwie wielorodzinnym jak i gospodarstwach indywidualnych.
- **Wewnętrzne strony słabe:**
 - fatalny stan techniczny zakładowych kotłowni - wyjątek stanowi kotłownia Browaru w Zwierzyńcu.
 - lokalizacja kotłowni w sąsiedztwie RPN.

- **Gospodarka odpadami**

Według dotychczasowej oceny funkcjonowania gospodarki odpadami na terenie miasta i gminy Zwierzyniec można stwierdzić, że największym problemem i równocześnie zagrożeniem jest istnienie terenowych punktów składowania odpadów, usytuowanych najczęściej w wyrobiskach poeksploatacyjnych np. piasku. Punkty takie, mimo że bardzo tanie w organizacji, powodują znaczne zagrożenie ze względu na zmniejszenie warstwy filtracyjnej. Odrębny problem stanowi negatywny wpływ wysypisk na otaczający teren.

- **Wewnętrzne strony mocne gospodarki odpadami to:**
 - prawie 100% zagospodarowanie odpadów przemysłowych przez Zakłady przemysłowe istniejące w gminie,
 - dobra współpraca z Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej w Szczebrzeszynie i podjęte prace na rzecz budowy wspólnego wysypiska odpadów na terenie gminy Szczebrzeszyn.

- **Zaopatrzenie w wodę**

Istnieje możliwość wykorzystania do celów zaopatrzenia w wodę dużych zasobów wód podziemnych o wysokiej jakości, występujących na terenie gminy. Możliwości techniczne infrastruktury zaopatrzenia w wodę przekraczają znacznie aktualne zapotrzebowanie na wodę. Sieć wodociągowa jest wykonana z zalecanych obecnie materiałów i jest w dość dobrym stanie. Będzie istniała możliwość awaryjnego zaopatrzenia w wodę gminy z ujęć gminy Szczebrzeszyn. Struktura zarządzania infrastrukturą zaopatrzenia w wodę jest właściwa, pod warunkiem współpracy z przedsiębiorstwem wodociągowym gm. Adamów, zaopatrującym Kosobudy w wodę pitną.

Do niekorzystnych cech działania systemu zaopatrzenia w wodę należą duże straty wody w sieci wodociągowej.

- **Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków**

Oczyszczalnia w Zwierzyńcu ma możliwość przyjęcia zwiększonej ilości ścieków, spowodowanej ruchem turystycznym w miesiącach letnich (VI-VIII). Struktura zarządzania systemem odprowadzania i oczyszczania ścieków jest właściwa.

Do niekorzystnych cech działania systemu należą:

- zły stan techniczny sieci kanalizacyjnej wybudowanej w 1973r.;
- częste awarie sieci kanalizacyjnej;
- okresowo obniżona efektywność oczyszczania ścieków - przekroczenia dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń odprowadzanych do rzeki Wieprz;
- całkowity brak kanalizacji i oczyszczalni ścieków w wiejskich jednostkach osadniczych stanowi zasadniczą barierę dla rozwoju gminy.

[Należy ponadto uwzględnić konieczność budowy zbiorczej oczyszczalni ścieków dla ośrodka gminnego i związanego z nim obszaru funkcjonalnego (Bagno, Wywłoczka, Wygwizdów).]¹

5.3. System komunikacji

System komunikacji Zwierzyńca charakteryzuje się położeniem poza głównymi drogami tranzytowymi, niemniej jednak dostępność komunikacyjna gminy z głównymi miejscowościami regionu, a także większymi miastami innych województw jest dobra. Istniejące połączenia drogowe umożliwiają współdziałanie gminy w zakresie usług i gospodarki z gminami sąsiednimi.

Potencjalny konflikt związany z proponowanym przebiegiem drogi ekspresowej w otulinie RPN jak i zamiary RPN dążące do znacznego ograniczenia ruchu kołowego na terenie Parku wymaga rozwiązań pozwalających zarówno na likwidację zagrożeń Parku jak i usprawnienie obsługi komunikacyjnej gminy.

[Najwięcej kontrowersji budzi przebieg projektowanej obwodnicy Zwierzyńca. Ten ważny element układu drogowego, głównie ułatwiający komunikację pomiędzy Zamościem a Biłgorajem, w mieście – pomimo ewidentnej potrzeby zminimalizowania istniejących uciążliwości wywołanych obecnym przebiegiem – nie ma zadowalającej lokalizacji. W każdej propozycji są elementy niekorzystne bądź dla standardów zamieszkiwania, bądź dla walorów środowiska i przyrody. Nagromadzenie konfliktów ekologicznych, środowiskowych, społecznych jest podstawą do rezygnacji z dotychczasowych koncepcji przebiegu wspomnianej trasy przez Zwierzyńiec. Budowy tej trasy nie ma ponadto w planach inwestycyjnych Zarządu Dróg Wojewódzkich w Lublinie.]¹

Przebiegające przez gminę linie kolejowe, w tym szerokotorowa linia towarowa nie stanowią przy obecnym wykorzystaniu czynnika stymulującego rozwój gminy. Stanowią natomiast (bez modernizacji taboru, elektryfikacji linii i dodatkowych obostrzeń) zagrożenie dla przyrody Parku, co wymaga pilnego podjęcia decyzji rozwiązujących ten również konfliktowy problem.

[5.4. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Polityka przestrzenna, poprzez sformułowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego, w szeroko rozumianym zakresie ma docelowo doprowadzić do poprawy warunków życia mieszkańców. Wśród wielu istotnych czynników decydujących o bezpieczeństwie ogólnym, występuje kilka grup aspektów, których zakres i znaczenie związane z zagospodarowaniem przestrzennym, a ściślej z koniecznością sformułowania przestrzennych ustaleń odnoszących się do tego zagadnienia:

- czynniki fizjograficzne, wynikające z uwarunkowań środowiskowych:
 - zagrożenia determinowane procesami geodynamicznymi (np. osuwiska, erozja),
 - zagrożenia wynikające z procesów hydrologicznych (np. zagrożenie powodzią), hydrogeologicznych (np. zanieczyszczenie ujęć wód podziemnych),

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 stycznia 2010r.

- zagrożenia wynikające z emisji zanieczyszczeń do powietrza, wód, hałasu, promieniowania elektromagnetycznego,
- czynniki społeczno-demograficzne:
 - struktura wieku,
 - bezrobocie,
 - ochrona zdrowia,
 - bezpieczeństwo publiczne,
- czynniki przestrzenne i infrastrukturalne:
 - dostępność komunikacyjna,
 - obsługa sanitarna,
 - możliwość nowej zabudowy.

Poniżej przedstawiono wyniki proponowanej analizy wynumerowanych czynników i zagadnień z zakresu bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Wśród czynników środowiskowych najważniejsze znaczenie mają zjawiska geodynamiczne i hydrogeologiczne. Budowa geologiczna przypowierzchniowych warstw powierzchni terenu gminy wskazuje, że procesy i zjawiska geodynamiczne o największym znaczeniu dotyczą osuwisk i erozji powierzchniowo-wązozowej. Związane są one z obszarem Roztocza Szczebrzeszyńskiego, szczególnie w rejonach odlesionych i wykorzystywanych rolniczo. Tu procesy erozyjne objawiają się powstawaniem suchych dolinek, wązozów, zmywów powierzchniowych (niszczenie wierzchnich warstw pedosfery). W procesie rozwoju rzeźby terenu w obszarze Topólcza – Turzyniec – Wywłoczka te zjawiska są groźne dla jakości pokrywy glebowej. Innym czynnikiem o dużym znaczeniu dla bezpieczeństwa ludności są zjawiska hydrologiczne. Zaznaczone na mapie studium obszary zagrożenia powodziowego są przestrzennie ograniczone do fragmentów doliny Wieprza na obszarze gminy, bez występowania zagrożeń powodziowych dla miasta (woda powodziowa „mieści się” w głęboko wcinającym się w podłoże korycie). Analiza stanu jakościowego środowiska wskazuje, że czynniki degradujące jego stan, są niewielkie i nie wpływają na ogólny stan atmosfery, litosfery i hydrosfery. Szczególne znaczenie dla bezpieczeństwa ludności związane jest z koniecznością ochrony zbiornika wód podziemnych; teoretyczne możliwości przekształceń jakościowych są duże (wysoka przepuszczalność wodonośca), w praktyce nie występują, bowiem istniejące i planowane użytkowanie terenu nie powoduje zagrożeń stosunków wodnych.

W mieście i gminie Zwierzyniec nie występuje grupa bardzo uciążliwych dla standardu zanieczyszczenia i zdrowia publicznego oddziaływań akustycznych i elektromagnetycznych (promieniowania niejonizującego). Stanu środowiska w tym zakresie jest korzystny i nie będzie się pogarszał.

Analiza niektórych czynników społeczno-demograficznych przedstawiona w niniejszym opracowaniu nie ujawnia zagrożeń wynikających dla możliwości funkcjonowania społeczeństwa. Niektóre procesy ludnościowe, jak starzenie się ludności, zatrudnienie, bezrobocie są charakterystyczne dla województwa lubelskiego, a nawet kraju.

Połączenia i obsługa komunikacyjna zapewnione przez układ drogowy zabezpiecza potrzeby w tym zakresie. Niedogodności wynikające z tranzytowego ruchu w relacji Zamość – Biłgoraj przez część Zwierzynca są istotne dla komfortu zamieszkiwania, ale nie stanowią zagrożeń dla bezpieczeństwa publicznego. Podobnie LHS.

Analiza struktury funkcjonalno-przestrzennej nie ujawnia zagrożeń dotyczących rozwoju przestrzennego. Może się on odbywać w umiarkowanym zakresie, na jaki pozwalają ograniczenia wynikające z występowania obszarów prawnie chronionych.

W podsumowaniu tej części studium należy podkreślić, że przestrzeń planistyczna miasta i gminy Zwierzyniec stanowi przyjazne miejsce do funkcjonowania i życia mieszkańców. Nie występują zagrożenia dla bezpieczeństwa i zdrowia publicznego.¹

6. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU FUNKCJI GOSPODARCZYCH GMINY

6.1. Przemysł

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyncu z dnia 28 stycznia 2010r.

- **Czynniki sprzyjające rozwojowi:**

- tradycje i istniejące zagospodarowanie,
- oparcie istniejących gałęzi przemysłu na miejscowych surowcach,
- miejscowe, regionalne i krajowe rynki na produkcję wytworzoną w Zwierzyńcu.

- **Czynniki ograniczające możliwości rozwoju:**

Na obszarze gminy nie ma możliwości rozwoju nowych gałęzi przemysłu, które mogłyby powodować zagrożenie środowiska. Może natomiast - pod określonymi warunkami - być kontynuowany rozwój obecnych działalności oraz wprowadzanie działalności gospodarczych nieuciążliwych.

W odniesieniu do wszystkich zakładów przemysłowych niezbędne jest dalsze ograniczanie ich uciążliwości dla środowiska, a w tym szczególnie:

- ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem, hałasem i promieniowaniem niejonizującym,
- zabezpieczenie wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami; rozwój techniczno-konserwatorskich metod ochrony hydrosfery (wysokosprawne oczyszczalnie ścieków),
- ograniczanie uciążliwości transportu obsługującego zakłady; w miarę możliwości rezygnowania z działalności transportochłonnej,
- porządkowanie i rekultywacja otoczenia zakładów.

6.2. Gospodarka rolna

- **Czynniki sprzyjające rozwojowi:**

- stosunkowo korzystne warunki glebowe
Na ogólną ilość gruntów ornych 3398ha 2101,75 czyli 62% to grunty o wysokich klasach bonitacyjnych (II-IVb). Największe powierzchnie gruntów ornych o wysokich klasach bonitacyjnych posiadają miejscowości Turzyniec, Topólca, Wywłoczka i Żurawnica, czyli w obszarze tzw. Roztocza lessowego,
- korzystne warunki środowiskowe w zakresie czystości gleb, dające możliwości rozwoju produkcji zdrowej żywności,
- możliwości wykorzystania w akcjach promocyjnych i reklamowych produktów położenia na obszarach chronionych,
- korzystne dla upraw warunki klimatyczne i wodne; rejony występowania agroklimatu korzystnego dla upraw ziołoroślinnych, ciepłolubnych na zboczach o wystawie południowej i południowo-zachodniej,
- wyposażenie gminy w obiekty obsługi rolnictwa,
- przewaga prywatnej własności gruntów, tendencje zmian wielkości gospodarstw, tworzenie gospodarstw specjalistycznych,
- korzystne warunki produkcji rolnej panujące w regionie zamojskim sprzyjające ogólnemu podnoszeniu kultury rolnej, a także rozwojowi urządzeń obsługi,
- możliwość uzupełniania źródeł dochodów gospodarstw rolnych, a tym samym szans na inwestycje, wskutek przydatności terenu dla rozwoju ekoturystyki,
- możliwość zwiększenia popytu na produkty rolne na rynku lokalnym na potrzeby turystów,
- przyjęcie programu ochrony środowiska, w którym zakłada się stymulację rozwoju rolnictwa ekologicznego.

- **Czynniki ograniczające możliwości rozwoju**

Na ograniczenia rozwoju gospodarki rolnej wpływają:

- podatność gleb na erozję i trudne miejscami warunki fizjograficzne, wymuszające stosowanie zabiegów przeciwozyjnych oraz stanowiące utrudnienie dla stosowania wielu maszyn rolniczych,
- niekorzystna struktura obszarowa gospodarstw,

- istniejące niedoinwestowanie w zakresie trwałych środków produkcji w poszczególnych gospodarstwach,
- niedoinwestowanie w zakresie przetwórstwa płodów rolnych,
- niekorzystne warunki zbytu roślin przemysłowych, nie wypełni ukształtowane rynki zbytu,
- ograniczone możliwości chemizacji rolnictwa wynikające z uwarunkowań fizjograficznych (spływy powierzchniowe w terenach o nachyleniu ponad 10%, konieczność chemizacji w strefie otuliny RPN).

6.3. Gospodarka leśna

Tradycyjnie ważna działalność gospodarcza w omawianym obszarze. Duży rynek drewna, zapewniony odbiór, konieczność upraw leśnych, dostosowywanie gatunków drzewostanów do naturalnych siedlisk.

- **Czynniki sprzyjające rozwojowi:**

- stan drzewostanów, rozległość i wiek kompleksów leśnych,
- znaczna zasobność siedlisk,
- niski stan zanieczyszczenia powietrza pozwalający na wysoką zdrowotność i żywotność lasów,
- większość terenów leśnych we władaniu ALP, co zapewnia prawidłową gospodarkę leśną,
- rozwinięte szkolnictwo specjalistyczne,
- nieograniczony popyt na rynku drewna.

- **Czynniki ograniczające możliwości rozwoju:**

- konieczność godzenia funkcji produkcyjnych lasów z ochronnymi i turystycznymi,
- rozdrobnienie lasów własności prywatnej i działek leśnych przejętych przez Lasy Państwowe z Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

6.4. Turystyka i wypoczynek

W sformułowanym niegdyś programie rozwoju i restrukturyzacji Regionu Zamojskiego jednym z podstawowych kierunków działań jest ochrona środowiska przyrodniczego, a w tym umacnianie systemu obszarów chronionych oraz ich promocja jako szczególnie atrakcyjnych dla turystyki. Szczególne znaczenie w tym zakresie ma spełniać ochrona Roztoczańskiego Parku Narodowego oraz parki krajobrazowe. Władze województwa uznają też rozwój turystyki w regionie zamojskim za cel strategiczny.

Na tym tle zarysowują się możliwości i ograniczenia rozwoju turystyki w mieście i gminie Zwierzyniec. W ostatnich kilkudziesięciu latach omawiany obszar staje się centrum turystyki i rekreacji w skali Roztocza.

- **Czynniki sprzyjające rozwojowi:**

- położenie na "zapleczu" Zamościa, który jest głównym ośrodkiem turystycznym regionu, w izohronie godzinnej Lublina,
- położenie gminy na ważniejszych trasach komunikacji drogowej i kolejowej, co zapewnia dobre połączenie Zwierzynca z ośrodkami miejskimi w skali regionu,
- położenie na ciągu turystycznym wschód-zachód,
- istnienie rezerw siły roboczej powstałych na skutek bezrobocia, które mogą być wykorzystane w obsłudze ruchu turystycznego,
- unikatowe wartości środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu oraz ich stosunkowo mała degradacja co wpływa na ponadregionalny charakter walorów turystycznych gminy zaliczonych do II kategorii atrakcyjności w skali kraju. Bardzo dobre warunki topoklimatyczne, na szczególne podkreślenie zasługują korzystne warunki „półrocza letniego” (temperatura, usłonecznienie) dla rekreacji oraz wyróżniające region

wielkości opadów śniegu. Stwarza to możliwość rozwoju takich form ruchu turystycznego jak:

- turystyki krajoznawczej z elementami edukacji ekologicznej,
- wypoczynku letniego i zimowego z rozwijaniem takich aktywności jak:
 - spacery po okolicy,
 - przejażdżki zaprzęgami konnymi,
 - plażowanie i kąpiele w obrębie kąpielisk Rudka i Stawy Echo,
 - narciarstwo rekreacyjne (śladowe i zjazdowe),
 - gry i zabawy na śniegu,
- turystyki kwalifikowanej z takimi aktywnościami jak:
 - wędrówki piesze, rowerowe, narciarskie, motorowe,
 - wędkarstwo, kajakarstwo,
- pobytów specjalistycznych związanych z obserwacją przyrody.

• **Czynniki ograniczające możliwości rozwoju:**

- położenie miasta i gminy w centrum Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych województwa, co powoduje konieczność harmonijnego rozwoju społeczno-gospodarczego w ścisłym powiązaniu z wartościami przyrodniczymi obszaru,
- różne reżimy ochrony obowiązujące na obszarze gminy, które powodują konieczność wydzielenia odpowiednich stref turystycznego użytkowania:
 - ekstensywnego użytkowania z podstrefami:
 - z ruchem turystycznym dopuszczonym wyłącznie po wyznaczonych trasach (strefą tą objęty jest cały obszar Roztoczańskiego PN),
 - z ruchem turystycznym (typu spacerowego) po ogólnodostępnych drogach i ścieżkach polnych i leśnych wokół miejscowości Wywłoczka, Turzyniec, Topólcza, Sochy, Guciów, Zwierzyniec,
 - w której ruch turystyczny może się odbywać na zasadzie swobodnej penetracji terenu (strefą tą objęty jest pozostały obszar gminy z wyjątkiem terenów predysponowanych do skoncentrowanego użytkowania),
 - skoncentrowanego użytkowania z podstrefami:
 - wypoczynku nad wodą (zalew w Rudce, urządzone miejsca nad Wieprzem w Guciowie, Obroczy, Wywłoczce, Turzyńcu, Topólczy),
 - użytkowania narciarskiego (Wywłoczka, Rudka),
 - urządzonych specjalistycznych tras (np. rowerowych, przejażdżek konnych, kuligowych),
 - lokalizacji bazy noclegowej i usług w obrębie istniejących miejscowości, istniejący stan, a w tym:
 - niedorozwój infrastruktury technicznej, społecznej i turystycznej,
 - niski stopień ładunku przestrzennego w jednostkach miejskich,
 - niski standard usług w bazie noclegowej i żywieniowej,
 - niewystarczająca oferta dotycząca spędzania czasu wolnego,
 - niewystarczające przygotowanie kadr do organizacji i rozwoju turystyki.

[6.5. Stan prawny gruntów

W polityce przestrzennej miasta i gminy Zwierzyniec – podobnie, jak w każdym innym regionie – struktura władania gruntów ma istotne znaczenie. Odnosi się to głównie do dwóch aspektów tej problematyki:

1. planistycznego, a ściśle realizacji ustaleń strategii, polityki i zagospodarowania przestrzennego w zakresie użytkowania terenu, ochrony wartości kulturowych i przyrodniczych oraz kontroli wykonywania prawa miejscowego,
2. społeczno-gospodarczo-własnościowy, który w istotny sposób decyduje o potrzebach, projektach i zamierzeniach inwestycyjnych, w tym usług publicznych, komercyjnych i budowlanych; ważnym problemem jest tu własność działek, wielkość, kształt i atrakcyjność.

Punktem wyjścia do poważnych rozważań jest struktura własnościowa gruntów w mieście i gminie. Obecnie, w podziale statystycznym, struktura władania gruntów w omawianym obszarze kształtuje się następująco:

Miasto Zwierzyniec

grunty skarbu państwa	- 12%
grunty jednostek samorządowych	- 8%
grunty prywatne	- 65%
grunty komunalne	- 15%
grunty ogółem	- 100%

Gmina Zwierzyniec

grunty skarbu państwa	- 70%
grunty jednostek samorządowych	- 5%
grunty prywatne	- 20%
grunty komunalne	- 5%
grunty ogółem	- 100%

Razem Miasto i Gmina

grunty skarbu państwa	- 66%
grunty jednostek samorządowych	- 3%
grunty prywatne	- 27%
grunty komunalne	- 4%
grunty ogółem	- 100%

O strukturze własnościowej gruntów w największym stopniu decyduje struktura użytkowania gruntów. Bardzo wysoki udział lasów i gruntów leśnych (66% powierzchni całkowitej) i ich stan prawny determinuje wysoki udział gruntów znajdujących się we władaniu państwa. Jednocześnie nieproporcjonalnie do innych gmin wiejskich niski udział gruntów ornych, sadów, łąk i pastwisk – około 27% - decyduje o niewielkim odsetku gruntów prywatnych.

Najogólniej można stwierdzić, że struktura własności gruntów w omawianym obszarze jest skutkiem wielu procesów, z których najważniejsze to:

- utworzenie w 1974r. Roztoczańskiego Parku Narodowego, co spowodowało powstanie trwałego udziału, o znacznym odsetku powierzchni gruntów należących do skarbu państwa,
- zakończenie już praktycznie, rozpoczętego w 1990r. procesu komunalizacji i w mniejszym zakresie uwłaszczania się poszczególnych użytkowników na majątku skarbu państwa,
- regulacji i zwrotu własności między państwem a kościołem i związkami wyznaniowymi,
- sprzedaży nieruchomości gminnych i państwowych,
- powstania w 1999r. powiatowych i wojewódzkich struktur samorządowych,
- przekształcenia i wykup wieczystego użytkowania na własność,
- trwającego obrotu nieruchomościami.

Analiza struktury własności gruntów w mieście i gminie Zwierzyniec (zagregowana i szczegółowa) w latach 2000-2007 pozwala na sformułowanie następujących wniosków:

1. trwałym udziałem cechują się grunty skarbu państwa (stabilna powierzchnia RPN),
2. nieznacznie rośnie udział gruntów komunalnych,
3. rośnie udział gruntów prywatnych,
4. powstały od 1999r. nowe formy własności: powiatowa i wojewódzka,
5. utrzymuje się stały udział gruntów kościołów i związków wyznaniowych.

Ustalona struktura władania gruntów ze względu na wewnętrzne uwarunkowania decydujące o zmianie stanu prawnego – jest trwała i w niewielkim stopniu grunty zmieniać będą właściciele. Z punktu widzenia planowania przestrzennego obecna struktura własnościowa nie będzie powodować wyraźnych zmian polityki przestrzennej gminy Zwierzyniec. Relacja gruntów skarbu państwa i gruntów prywatnych jest wskaźnikiem wspomnianej trwałości struktury własności gruntów.

7. ZDIAGNOZOWANE UWARUNKOWANIA PRZESTRZENI PLANISTYCZNEJ MIASTA I GMINY ZWIERZYNIEC

Z przeprowadzonych badań diagnostycznych, których zakres wymagany przez obowiązującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a przede wszystkim swoistością opracowywanego obszaru, wynikają następujące grupy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego i rozwoju:

- ◆ wspomagające, stymulujące, generujące określone sposoby użytkowania, czyli korzystnie oddziaływające na ukierunkowaną urbanizację: zasoby i walory środowiska, przyrody, krajobrazu, położenia, przestrzeni, infrastruktury; jest to cały zestaw potencjałów i atrybutów miasta i gminy, z których najważniejsze to:
 - duże zasoby wysokojakościowych wód kredowych,
 - mozaika rzeźby terenu decydująca o wysokich walorach estetyczno-krajobrazowych,
 - jakość powietrza atmosferycznego, jego walory higieniczne, sanitarne, akustyczne (tzw. powietrze leśne),
 - korzystny dla warunków zamieszkiwania i rekreacji pobytowej topoklimat (najwyższa w kraju insolacja),
 - ranga obszarów prawnie chronionych (park narodowy, park krajobrazowy, Natura 2000)
 - zbiorniki wodne, z ważną funkcją rekreacyjną; istniejące i projektowane zbiorniki wodne są w skali regionu roztoczańskiego czynnikiem stymulującym rekreację pobytową,
 - dostępność komunikacyjna,
 - infrastrukturalna obsługa zagospodarowania i użytkowania: sieć wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna,
 - baza rozwoju leśnictwa, tradycje przemysłu drzewnego,
 - wysoka dynamika rozwoju bazy turystyczno-rekreacyjnej, ze szczególnym uwzględnieniem bazy hotelowej, agroturystyki, gastronomii,
 - wysokiej jakości rolnicza przestrzeń produkcyjna w zachodniej części gminy, głównie na wierzchołku Roztocza Szczebrzeszyńskiego i rozległych suchych dolinach, przełomowy odcinek doliny Wieprza (Wygwizdów-Żurawnica), z możliwością rozwoju roślin długiego dnia, ciepłolubnych,
- ◆ ograniczające lub zupełnie wykluczające niektóre sposoby zagospodarowania i użytkowania, czyli tzw. bariery rozwoju przestrzennego:
 - zakazy, nakazy i ograniczenia ustalone dla otuliny RPN, Szczebrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego oraz Natury 2000, czyli niemal na całej powierzchni gminy; dostosowanie zagospodarowania przestrzennego do prawnie obowiązujących zasad zagospodarowania w obszarach chronionych wywołuje dezaprobatę i napięcia społeczne dla wielu zakazów i nakazów m.in. w trakcie uspołeczniania dokumentów planistycznych,
 - ograniczone możliwości przestrzennego rozwoju we wszystkich jednostkach osadniczych; to istotna bariera rozwoju, bowiem potencjały i atrybuty rozwojowe wywołują bardzo duży popyt na realizację zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i pensjonatowej, a wielu rejonach obowiązują tzw. cisza urbanistyczna, czyli zupełny zakaz zabudowy,
 - problemy kanalizacyjne wynikające głównie z uwarunkowań środowiskowych,
 - konflikty komunikacyjne w Zwierzyńcu, bariery środowiskowe wprowadzania ruchu tranzytowego poza miasto związane z koniecznością ochrony przestrzeni przyrodniczej i trudnościami geomorfologicznymi dla inwestycji drogowych w obszarze o dużych deniwelacjach Sz.P.K.

Ustalone główne uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego i rozwoju są podstawą i punktem wyjścia do ustalania polityki planistycznej miasta i gminy Zwierzyniec. Priorytety rozwojowe omawianego obszaru, wykorzystując potencjały i atuty, umożliwiające sformułowanie następujących kierunków rozwoju: zagospodarowania przestrzennego:

- priorytetem gospodarczo-ekonomicznym jest maksymalne, w ramach obowiązujących uwarunkowań prawnych, wykorzystanie warunków naturalnych do rozwoju leśnictwa, turystyki, rekreacji i wypoczynku, przemysłu drzewnego,
- priorytetami użytkowania terenu są:
 - zachowanie i poprawa drożności ekologicznej doliny Wieprza, co oznacza stopniową jej dezurbanizację, wzbogacenie biocenotyczne, utrzymywanie rolnictwa na użytkach zielonych,

- lokalizowanie nowej zabudowy w Zwierzyńcu na zboczach i wierzchowinie; we wsiach gminy stosowanie zasady minimalizacji oddziaływania urbanizacji na przestrzeń przyrodniczą i krajobraz,
- poprawa warunków zamieszkiwania w mieście Zwierzyńcu; idea miasta uzdrowiskowo-turystyczno-ekologicznego powinna decydować o polityce i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast w polityce przestrzennej miasta stymulować działania i użytkowanie zmierzające docelowo do stworzenia struktury miasta – ogrodu,
- pełna kanalizacja miejscowości gminy zakończonej wysokosprawną oczyszczalnią ścieków; realizowanie działań na rzecz poprawy stanu czynności środowiska wodnego musi być priorytetem w zakresie infrastruktury technicznej,
- retencja powierzchniowa w dolinie Wieprza, co oznacza poprawę stanu sanitarnego rzeki (w tym głównie w źródłanym odcinku); korzystnie wpływać będzie na komunikację ekologiczną w dolinie, zwiększenie zasobów wodnych, rozwój turystyki i rekreacji pobytowej,
- uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego miasta z zachowaniem priorytetów rozwojowych, odtworzenie struktury i układu przestrzennego nawiązujących do wcześniejszych faz rozwojowych, czyli modelu miasta-osady śródleśnej wykorzystującego bogactwo walorów i zasobów, a więc stworzenie miasta - ogrodu.¹

IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZWIERZYNIEC (POLITYKA PRZESTRZENNA)

1. ZAKRES PRZEDMIOTOWY

W rozdziale scharakteryzowano następujące zagadnienia i problemy polityki przestrzennej:

- cele rozwoju odnoszące się do całości obszaru miasta i gminy Zwierzyńiec oraz kierunki działań prowadzące do osiągnięcia tych celów, z uwzględnieniem ekonomicznych, społecznych, przyrodniczych, kulturowych i przestrzennych aspektów rozwoju miasta i gminy,
- obszary i obiekty chronione oraz zasady ich ochrony,
- kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w odniesieniu do stref polityki przestrzennej,
- kierunki zagospodarowania turystycznego,
- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe ze względu na istniejące uwarunkowania, z uwzględnieniem zadań służących realizacji ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych.

2. CELE ROZWOJU MIASTA I GMINY ZWIERZYNIEC ORAZ POLITYKA OSIĄGANIA CELÓW (GŁÓWNE KIERUNKI I ZASADY DZIAŁANIA)

Na podstawie przeprowadzonych badań diagnostycznych jako główne cele rozwoju miasta i gminy Zwierzyńiec przyjmuje się:

- 1) osiągnięcie wszechstronnego rozwoju, szczególnie w aspekcie jakościowym, zapewniającego poprawę warunków życia mieszkańców przy zachowaniu równowagi między sferą społeczną i gospodarczą a środowiskiem przyrodniczym i kulturowym; poprawa standardu życia mieszkańców z uwzględnieniem uwarunkowań ekofizjograficznych,
- 2) w rozwoju, o którym mowa w pkt. 1 powinny być zachowane optymalne relacje między celami szczegółowymi, wyrażającymi następujące aspekty tego rozwoju:

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 stycznia 2010r.

- a) ekonomiczne i społeczne, ze szczególnym uwzględnieniem wzmocnienia funkcji miasta Zwierzyńca jako:
 - gminnego ośrodka życia gospodarczego i usługowego,
 - ponadlokalnego ośrodka administracyjnego i kulturowego,
 - ponadlokalnego ośrodka naukowo-dydaktycznego, którego centralnym elementem będzie muzeum oraz towarzyszące mu placówki edukacji ekologicznej i nauki w Roztoczańskim Parku Narodowym,
- b) przyrodnicze, kulturowe i przestrzenne, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania i rehabilitacji wartości przyrodniczych i kulturowych środowiska; wykorzystanie potencjałów przyrodniczych i kulturowych jest zarówno celem, jak i środowiskiem polityki przestrzennej, przeto dążenie i wykorzystanie ich dla rozwoju przestrzennego oznacza dobrostan środowiska przyrodniczego, poprawę życia mieszkańców i ogólny rozwój społeczno-kulturalny obszaru.

2.1. Cele ekonomiczne

Cele ekonomiczne, wyrażają się w kształtowaniu mechanizmów stymulujących efektywny, wielostronny rozwój gospodarczy miasta i gminy, zapewniający wzrost dobrobytu mieszkańców. Obejmują one:

- 1) rozwój lokalnego rynku pracy poprzez średnie i małe, nieuciążliwe dla środowiska przedsiębiorstwa usługowe i produkcyjne, a zwłaszcza wykorzystujące miejscową bazę surowcową; dążenie do rozwoju przedsiębiorczości o najmniejszej uciążliwości dla otoczenia jest więc nadrzędnym priorytetem polityki ekologicznej,
- 2) utrzymanie istniejących gałęzi przemysłu i wytwórczości oraz rozwój jakościowy istniejących zakładów, [a także restrukturyzacja zakładów pod kątem dostosowania do uwarunkowań miejscowych; kontynuacja i ciągłość gospodarcza w ekonomii jest zjawiskiem korzystnym, bowiem oznacza specjalizację (niskie koszty wytwarzania), wykorzystanie kwalifikacji i miejscowych surowców,]¹
- 3) rozszerzenie usług o znaczeniu ponadlokalnym w tym usług z zakresu:
 - a) turystyki (informacja turystyczna, baza noclegowa, gastronomiczna, urządzenia turystyczne i rekreacyjne),
 - b) kultury, w zakresie usług wyspecjalizowanych nastawionych na turystów i odbiorców lokalnych,
 - c) edukacji ekologicznej w ścisłej współpracy z Dyrekcją RPN,
 - d) oświaty, w zakresie szkolnictwa średniego specjalistycznego i kształcenia zawodowego (kierunki ekonomiczne, marketingowe, kształcenie pracowników sfery usługowej i obsługi turystyki),
 - e) handlu, gastronomii i kultury w zakresie usług wyspecjalizowanych,
 - f) usług komunalnych w tym w zakresie urządzeń wspólnych z gminami sąsiednimi,
 - g) usług i urządzeń obsługujących ruch tranzytowy,
 - h) obrotu towarowego (hurtownie, składy) o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym,
- 4) stymulację rozwoju rolnictwa, w tym ekologicznego zmierzającą do podnoszenia jego efektywności poprzez tworzenie warunków zbytu i przetwórstwa, poprawę struktury obszarowej gospodarstw; wykorzystanie trudnych warunków rolniczej przestrzeni produkcyjnej docelowo doprowadzi do zmiany tradycyjnej gospodarki rolnej na rzecz wyspecjalizowanej,
- 5) utrzymanie dotychczasowego znaczenia gospodarki leśnej jako jednej z tradycyjnych funkcji obszaru; to cel o olbrzymim znaczeniu dla przestrzeni przyrodniczej, gdyż jego realizacja oznacza pełny cykl: hodowla lasu – gospodarka leśna – wykorzystywanie surowców leśnych, a w związku z tym, że jest to cykl zamknięty to nie będzie jego „rozerwania” lub deformacji i stan przestrzeni leśnej będzie zawsze – jak obecnie – na bardzo wysokim poziomie ekologicznym, przyrodniczym, zdrowotnym i gospodarczym.

Polityka osiągnięcia celów ekonomicznych obejmuje następujące kierunki i zasady działania

- 1) przygotowanie terenów pod różnego rodzaju działalności gospodarcze i usługowe, w tym:
 - a) wykorzystanie rezerw terenowych w obrębie istniejących terenów przemysłowych oraz uzupełnianie i porządkowanie obszarów koncentracji działalności gospodarczej w mieście,

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 stycznia 2010r.

- b) tworzenie nowych obszarów aktywnej działalności gospodarczej oraz zasobów takich obszarów,
 - c) wyposażenie lub uzupełnianie infrastruktury technicznej i poprawa dostępności komunikacyjnej tych obszarów,
- 2) popieranie przedsiębiorczości lokalnej, stworzenie systemu preferencji dla rozpoczynających działalność gospodarczą, zwłaszcza osób bezrobotnych, oraz jednostek zatrudniających te osoby (ulgi stawek czynszu, podatku), a także stymulowanie przedsiębiorczości poprzez powołane w tym celu stowarzyszenia gospodarcze,
 - 3) prowadzenie polityki zmierzającej do przyciągnięcia do miasta i gminy inwestorów oraz agend krajowych poprzez system zachęt (lokalizacja, ułatwienia finansowe, formalnoprawne w sferze pozyskiwania terenów dla inwestycji),
 - 4) przygotowanie katalogu ofert lokalizacyjnych dla inwestorów, szczególnie w zakresie turystyki i usług; te działalności powinny uzyskać największą rangę i być otoczone szczególną opieką ze strony samorządu lokalnego,
 - 5) promowanie zarówno walorów przyrodniczych, kulturowych, krajobrazowych i turystycznych, jak i działających podmiotów gospodarczych w kraju i za granicą (akcja ofertowo-marketingowo-promocyjna),
 - 6) podnoszenie opłacalności produkcji rolnej przez:
 - wyłączenie z produkcji rolnej terenów o najniższej przydatności dla rolnictwa przez ich zalesianie oraz ochronę przed zainwestowaniem kompleksów gleb o najwyższych wartościach,
 - rozwój specjalistycznych gospodarstw w oparciu o lokalne warunki produkcji w tym gospodarstwach produkujących zdrową żywność,
 - rozwój bazy przetwórczej i organizacja zbytu produktów rolnych poprzez wspólne działania z gminami sąsiednimi,
 - 7) szeroką akcję informacyjną o zamierzeniach i realizowanych działaniach,
 - 8) [aktywne współdziałanie w przekwalifikowaniu bezrobotnych.]¹

2.2. Cele społeczne

Cele społeczne, ukierunkowane są na poprawę jakości życia mieszkańców w drodze rozwijania infrastruktury społecznej oraz porządkowania struktury przestrzennej miasta i gminy decydujących o warunkach zamieszkania, pracy, obsługi, wypoczynku i aktywności jego mieszkańców i obejmują:

- 1) przeciwdziałanie rozszerzaniu się bezrobocia i postępującemu ubożeniu mieszkańców, szczególnie we wsiach gminy,
- 2) zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania, ze zróżnicowaniem typów i standardów zabudowy w dostosowaniu do potrzeb i aspiracji mieszkańców przy zachowaniu podstawowych standardów uzbrojenia terenu,
- 3) podniesienie standardów obsługi podstawowej ludności w usługi zaspokajające również potrzeby turystów oraz właściwe warunki dostępności tych usług, szczególnie w zakresie ochrony zdrowia i opieki społecznej, administracji i łączności, handlu i gastronomii oraz sportu i wypoczynku,
- 4) zapewnienie sprawnej obsługi komunikacyjnej miasta i gminy w zakresie: obniżenia uciążliwości transportu tranzytowego dla mieszkańców miasta, powiązań miasta gminy z terenami zewnętrznymi,
- 5) podniesienie standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunalną, stosownie do występujących potrzeb, w zakresie: zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, dostaw gazu, elektroenergetyki, telekomunikacji i gospodarki odpadami.

Polityka osiągnięcia celów społecznych obejmuje następujące kierunki i zasady działania

- 1) zwalczanie "wyczonej bezradności" i postaw roszczeniowych poprzez lansowanie modelu osobowości otwartej na innowacje i skłonnej do podejmowania samodzielnej działalności,
- 2) modernizowanie zasobów mieszkaniowych spółdzielczych oraz tworzenie warunków sprzyjających modernizowaniu zasobów indywidualnych, szczególnie w zakresie podnoszenia standardów ich wyposażenia,
- 3) tworzenie zasobów mieszkań komunalnych i interwencyjnych,

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 stycznia 2010r.

- 4) tworzenie rezerw terenów pod nową zabudowę mieszkaniową i usługową, przeznaczonych dla różnych form zabudowy i inwestowania, wyposażonych w infrastrukturę techniczną i z uporządkowanym stanem prawno-własnościowym,
- 5) podejmowanie inicjatyw i przygotowanie terenów pod budownictwo jednorodzinne,
- 6) modernizacja i rozbudowa, w miarę potrzeb, istniejących szkół podstawowych i ponadpodstawowych,
- 7) dofinansowywanie placówek i instytucji tworzących infrastrukturę społeczną miasta i gminy,
- 8) wykorzystanie szansy rozwojowej stwarzanej przez położenie gminy na tle istniejącego i projektowanego (zmiana układu komunikacji kolejowej) systemu komunikacyjnego,
- 9) przywracanie i utrzymanie stanu technicznego dróg i sprawności transportu zbiorowego,
- 10) rozwój systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków na obszarze miasta i gminy,
- 11) poprawa stanu technicznego istniejącej sieci kanalizacyjnej,
- 12) zapobieganie zanieczyszczeniu wody ujmowanej w ujęciu Zwierzyniec-Rudka poprzez ustanowienie stref ochronnych,
- 13) ustalenie i realizacja programu ekologicznego ogrzewania miasta eliminującego niską emisję, w tym poprzez rozbudowę sieci gazowej na obszarze miasta i gminy oraz unowocześnienie w tym ograniczenie liczby lokalnych kotłowni,
- 14) unowocześnienie sieci średniego i niskiego napięcia, szczególnie w granicach RPN,
- 15) zorganizowanie usuwania odpadów z terenów miasta i gminy - urządzenie punktów gromadzenia odpadów i rozwój systemu segregacji odpadów,
- 16) kontynuowanie współpracy z gminą Szczeczeszyn w zakresie budowy wysypiska odpadów,
- 17) koncentrowanie wszystkich możliwych środków na zadaniach prowadzących do kompleksowego rozwiązania problemów kanalizacji oraz gazyfikacji miasta i gminy.

2.3. Cele przyrodnicze

Cele przyrodnicze, wyrażają się w ochronie i racjonalnym kształtowaniu środowiska przyrodniczego. Cele te obejmują:

- 1) traktowanie ochrony środowiska przyrodniczego jako nierozłącznej części elementu strategii ekorozwoju gminy; równowaga sfer: ekonomicznej – społecznej – ekologicznej jest podstawą docelowego działania samorządu lokalnego, bowiem zapewnia osiągnięcie celu głównego studium, czyli stworzenie najkorzystniejszych z możliwych, zdeterminowanych ekofizjograficznie, warunków życia ludności,
- 2) zachowanie istniejących wybitnych w skali kraju i kontynentu wartości środowiska przyrodniczego z uwzględnieniem ich roli w ponadregionalnym systemie terenów prawnie chronionych oraz w ponadlokalnych systemach ekologicznych; nagromadzenie potencjałów przyrodniczych, środowiskowych i krajobrazowych decyduje o funkcji obszaru a jednocześnie stanowi determinantę rozwoju, w tym przestrzennego; ta pozorna sprzeczność jest do pokonania w oparciu o zasadę harmonizacji przyrody i zagospodarowania, w której ochrona i kształtowanie przyrody jest co najmniej równorzędne z użytkowaniem a postulat ten nie dotyczy obszaru RPN,
- 3) dalsze działania zmierzające do zahamowania procesów degradacji środowiska w wyniku emisji zanieczyszczeń do powietrza, hałasu komunikacyjnego, zrzutu ścieków i wpływów powierzchniowych z pól i łąk, oraz rolniczego użytkowania terenów zagrożonych erozją,
- 4) zachowanie i wzbogacanie walorów turystycznych i wypoczynkowych jako zasobu przyrodniczego, który stanowi jedno z potencjalnych źródeł rozwoju ekonomicznego; ekoturystyka i ekorekreacja będzie wymagać stałego wzmocnienia m.in. bioróżnorodności, retencji powierzchniowej,
- 5) szerzenie edukacji ekologicznej m.in. w placówkach oświatowych.

Polityka osiągnięcia celów przyrodniczych obejmuje następujące kierunki i zasady działania

- 1) prowadzenie racjonalnej gospodarki zasobami zwłaszcza takimi jak wody powierzchniowe i podziemne, lasy, gleby, walory krajobrazowe,
- 2) dostosowanie rozwoju gospodarczego, społecznego i przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych, czyli harmonizowanie sfery ekologicznej i zagospodarowania przestrzennego,
- 3) kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy w nawiązaniu do systemów przyrodniczych, z uwzględnieniem zasady strefowania użytkowania terenów,

- 4) ochronę konserwatorską Roztoczańskiego Parku Narodowego zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 5) ochronę Roztoczańskiego Parku Narodowego przed szkodliwymi oddziaływaniami zewnętrznymi,
- 6) ochronę Szczebrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego i obszaru Natura 2000 zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 7) ochronę kompleksów leśnych i zwiększanie lesistości przez zalesianie gruntów zgodnie z projektem granicy rolno-leśnej,
- 8) ochronę terenów otwartych, a w tym szczególnie obszarów podmokłych, łąk nadrzecznych, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
- 9) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych oraz podnoszenie stanu jakości wód,
- 10) ochronę gleb mającą na celu zahamowanie erozji,
- 11) ochronę terenów zieleni w obszarach zainwestowanych,
- 12) ochronę klimatu lokalnego polegającą na wzbogacaniu zadrzewień we wnętrzach zespołów osadniczych, ograniczaniu lokalnych zanieczyszczeń powietrza,
- 13) ograniczanie negatywnych oddziaływań ze źródeł lokalnych, poprzez:
 - wyeliminowanie możliwości lokalizacji obiektów uciążliwych i dalszą modernizację uciążliwych technologii oraz wprowadzanie wysokosprawnych urządzeń ochronnych,
 - realizację programu gazyfikacji,
 - podjęcie rozbudowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków,
 - podejmowanie inicjatyw dotyczących edukacji ekologicznej.

2.4. Cele kulturowe

Cele kulturowe ukierunkowane są na zachowanie wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego i kształtowanie atrakcyjnego wizerunku miasta i gminy, i obejmują:

- 1) zachowanie tożsamości kulturowej obszaru poprzez utrzymanie wartościowych zasobów środowiska kulturowego miasta i gminy oraz krajobrazu kulturowego miasta,
- 2) zachowanie krajobrazu otwartego obszaru gminy o wybitnych walorach przyrodniczych i kulturowych,
- 3) rozszerzenie prawnej ochrony obiektów, zespołów zabudowy, zieleni i systemu wodnego oraz archeologicznych zabytków nieruchomych.

Polityka osiągnięcia celów kulturowych obejmuje następujące kierunki i zasady działania

- 1) ochronę oraz poprawę stanu i standardu funkcjonalnego i technicznego istniejących obiektów i zasobów zabytkowych prawnie chronionych i postulowanych do objęcia ochroną, z właściwą ich ekspozycją udostępnieniem dla turystyki krajoznawczej, z odpowiednim zagospodarowaniem terenów otaczających,
- 2) utrzymanie historycznej struktury miasta poprzez wyeksponowanie i uporządkowanie założenia rezydencjalno-przemysłowego, odnowę założeń zieleni i systemu wodnego, odtworzenie zasadniczych elementów kompozycji parku Ordynackiego, zachowanie obiektów przemysłowych i użyteczności publicznej z dopuszczeniem do modernizacji i podniesienia standardu funkcjonalnego i technicznego,
- 3) pozyskiwanie i stwarzanie zachęt dla inwestorów zainteresowanych zagospodarowaniem i odnową obiektów zabytkowych,
- 4) promowanie w połączeniu z sąsiednimi gminami unikalnych zasobów kulturowych miasta w formie utworzenia kulturowego szlaku Ordynacji Zamojskiej,
- 5) podnoszenie atrakcyjności przestrzeni publicznych miasta, szczególnie w rejonie tzw. Rynku, ul. Zamojskiej, skrzyżowania z ul. Biłgorajską i ul. Kolejową,
- 6) ochronę i kształtowanie wartości kulturowych i krajobrazowych obszaru gminy oraz zachowanie zabytkowych układów wsi, wewnątrz krajobrazowych oraz przedpól ekspozycji zespołów zabytkowych,
- 7) kształtowanie współczesnej zabudowy układów wsi w nawiązaniu do zabudowy tradycyjnej i przeciwdziałanie tendencjom do rozpraszania zabudowy wsi,
- 8) przeciwdziałanie dewastacji krajobrazu elementami infrastruktury technicznej,

- 9) promowanie wykorzystywania i przystosowania obiektów o wartościach kulturowych na cele usługowe (przez stosowanie ulg podatkowych, czasowych zwolnień od podatków).

2.5. Cele przestrzenne

Cele przestrzenne ukierunkowane są na podnoszenie ładu przestrzennego w kształtowaniu zagospodarowania miasta i gminy przy zachowaniu walorów przyrodniczych, kulturowych środowiska i przy zapewnieniu walorów krajobrazowych w tym estetycznych tego zagospodarowania oraz efektywności wykorzystania zasobów i obejmują:

- 1) porządkowanie struktury przestrzennej miasta i gminy, w tym zarówno poszczególnych jednostek, jak i elementów ich układów; zasadą kluczową powinna być dezurbanizacja doliny Wieprza na rzecz zabudowy zboczy wierzchołki i samej wysoczyzny,
- 2) zachowanie charakteru Zwierzyńca jako miasta-ogrodu i właściwej dla niego skali zabudowy; ten trudny postulat, jako cel zagospodarowania przestrzennego, będzie wymagał urbanistycznej koncentracji, zagęszczenia zabudowy do ustalonych standardów planistycznych,
- 3) intensyfikację wykorzystania istniejących terenów przemysłowych i ograniczenie przyrostu takich terenów w sąsiedztwie parku narodowego; [celowym byłaby restrukturyzacja przemysłu Zwierzyńca w kierunku działalności wykorzystujących nowoczesne technologie,]¹
- 4) racjonalizację wykorzystania terenów, zwłaszcza w sąsiedztwie linii kolejowej, w dolinie Wieprza, Szczepreszyńskiego Parku Krajobrazowego; tereny wykorzystywane i dogodne dla funkcji wytwórczych, produkcyjnych,
- 5) minimalizację konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów; choć to naczelna zasada planowania przestrzennego, to w obszarze Zwierzyńca nabiera dodatkowego znaczenia, ze względu na kategorię obiektów ochrony prawnej, atrakcyjność i potencjały turystyczne, rekreacyjne, mieszkaniowe.

Polityka osiągnięcia celów przestrzennych obejmuje następujące kierunki i zasady działania

- 1) tworzenie warunków do kształtowania się elementów krystalizujących strukturę miasta, którymi są główne ulice i place, poprzez przeznaczenie wolnych terenów i modernizację istniejącego zagospodarowania pod obiekty usługowe i użyteczności publicznej,
- 2) uporządkowanie zagospodarowania terenów zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej terenów przemysłu i zakładów na obszarze miasta; dotyczy to budynków, działek oraz przestrzeni publicznych w tym ulic wewnętrznych i zieleni, uzupełnienie ciągów zabudowy i brakujących elementów z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej oraz urządzeń komunikacyjnych,
- 3) porządkowanie zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, usługowej i działalności gospodarczych na obszarze gminy; odnosi się to w szczególności do terenów otaczających obiekty usługowe i użyteczności publicznej oraz głównych ulic wiejskich (dróg),
- 4) utrzymanie harmonijnego krajobrazu otwartego na obszarach gminy o najwyższych walorach krajobrazowych oraz w obrębie najcenniejszych wnętrz krajobrazowych,
- 5) wykorzystanie walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych środowiska na obszarze gminy poprzez preferencje dla zagospodarowania turystycznego,
- 6) tworzenie warunków do atrakcyjnego zagospodarowania otoczenia zbiornika wodnego w Rudce oraz potencjalnych terenów narciarskich,
- 7) utrzymanie budynków oraz terenów otaczających w dobrym stanie (elewacje i części wspólne budynków wielorodzinnych, zieleń towarzysząca, przestrzenie publiczne, w tym miejsca wypoczynku gier i zabaw, ulice, ciągi piesze i parkingi itp.).

3. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE ORAZ ZASADY ICH OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 stycznia 2010r.

[Jak wynika z przedstawionych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w omawianym terenie obszary i obiekty prawnie chronione zajmują dużą powierzchnię, a ponadto są to wysokiej rangi ochrony jednostki. Ochrona prawna realizowana jest w oparciu o uwarunkowania prawne:

- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody,
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska,
- Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne,
- Ustawy z dnia 1 września 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych,
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Po części obszary chronione ustanowione w oparciu unormowań powyższych przepisów prawnych „nakładają się” i tworzą wspólną, wzmacniającą się strukturę ochronną; ma to znacznie formalne, nie w każdym przypadku merytoryczne, bowiem wiodąca ranga ochrony zabezpiecza kompleksową ochronę terenu i jego poszczególnych komponentów. Niemniej dla przejrzystości polityki ochrony obszarów prawnie chronionych przedstawione ustalenia dla poszczególnych obszarów i obiektów, których granice zaznaczono na rysunku studium.

3.1. Roztoczański Park Narodowy z otuliną

Wyjątkowość przyrodnicza i środowiskowa RPN, który zajmuje zdecydowaną większość obszaru gminy Zwierzyniec, została zabezpieczona w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 lutego 1995r. w sprawie Roztoczańskiego Parku Narodowego.

Sformułowane we wspomnianym rozporządzeniu zasady działania i użytkowania, poprzez ustalenie kluczowych funkcji terenu i zarządzania, a także uprawnienia Dyrektora RPN, niejako wyłącza ten obszar gminy z władztwa planistycznego w zakresie rozumianym przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Kluczowa funkcja na obszarze parku narodowego, czyli ochrona środowiska przyrodniczego zapewniona na całym jego obszarze zgodnie z cytowanym rozporządzeniem powinna być realizowana m.in. poprzez:

- zachowanie naturalnych procesów, zjawisk i mechanizmów występujących w poszczególnych ekosystemach, fizjocenozach i biotopach w tym głównie: obiegu wody, energii i puli genetycznej,
- minimalizowanie oddziaływań antropogennych związanych z istnieniem elementów antropogennych w postaci dróg, osad i innych elementów zagospodarowania,
- edukację ekologiczną realizowaną m.in. poprzez udostępnienie walorów parku narodowego dla badań naukowych, turystyki kwalifikowanej, przyrodoznawstwa – w oparciu o wyznaczone szlaki i ścieżki dydaktyczne i specjalistyczny ośrodek.

Szczegółowy sposób i zakres ochrony przestrzeni przyrodniczej Parku, w oparciu o wyniki długoletnich badań środowiskowych i ekologicznych, będzie zawarty w planie ochrony Roztoczańskiego Parku Narodowego. W rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sformułowany w tym dokumencie sposób użytkowania i ochrony poszczególnych komponentów oraz całego ekosystemu RPN jest polityką przestrzenną i „planem miejscowym” szczególnego terenu.

3.2. Szczebrzeszyński Park Krajobrazowy

Kierunki zagospodarowania przestrzennego muszą uwzględnić ustalenia zawarte w art. 16 ustawy o ochronie przyrody i regulacje dotyczące szczególnych celów ochrony zawarte w Rozporządzeniu Nr 9 Wojewody Lubelskiego z dnia 14 kwietnia 2005r. w sprawie Szczebrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego, a w szczególności zakazy:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627 ze zmianami);

- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
- likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
- utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
- organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
- używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

Specyfiką rzeźby SzPK jest wyjątkowe w skali ponadregionalnej nagromadzenie rozcięć erozyjnych: wąwozów i suchych dolin oraz zjawisk erozji powierzchniowej. Głównym działaniem ograniczającym wspomniane zjawiska geodynamiczne jest wprowadzenie projektowanych dolesień, zalesień i zakrzaczeń wskazywanych na mapie studium oraz poprzeczna orka zbocza tzw. tarasy.

3.3. Projektowany Zwierzyniecki Park Krajobrazowy i Środkoworotoczański Obszar Chronionego Krajobrazu

Tworzenie spójnego ekologiczno-krajobrazowego systemu obszarów chronionych Roztocza Środkowego, o zróżnicowanej randze i kategorii ochrony – kończy utworzenie Zwierzynieckiego Parku Krajobrazowego i Środkoworotoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obydwa obiekty wskazywane są do powołania w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego” (patrz mapa studium). Do czasu wprowadzenia ochrony prawnej na obszarze projektowanych form ochrony obszarowej wprowadza się następujące zasady zagospodarowania polegające na:

- a) szczególnej dbałości o walory estetyczne krajobrazu w tym:
 - ochronę punktów i panoram widokowych,
 - ochronę krajobrazu dolin rzecznych i zbiorników wodnych,
 - ochronę krajobrazu naturalnych ekosystemów,
- b) szczególnej dbałości o harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo-krajobrazowymi,
- c) zachowaniu przestrzennej zwartości oraz przestrzennych powiązań pomiędzy obszarami o wysokiej aktywności biologicznej,
- d) zakazie lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających wykonywania oceny oddziaływania na środowisko z wyjątkiem gazociągów.

Powyższe zasady uwzględniono w kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zwierzyniec ustalając kierunki polityki przestrzennej. Oznacza to również konieczność respektowania tych zasad w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

3.4. Pomniki Przyrody

Wykaz pomników przedstawiono w części diagnostycznej. Ochronę i zakaz ich niszczenia zapewnia art. 40 ustawy o ochronie przyrody, którego zapisy uwzględniono w projektowaniu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zwierzyniec.

3.5. Obszar Natura 2000

W istniejącym i projektowanym obszarze Natura 2000 obowiązują zasady zagospodarowania, użytkowania i ochrony przestrzeni przyrodniczej muszą uwzględniać racjonalne, zintegrowane zarządzanie obszarem, w sposób uwzględniający takie potrzeby ochrony przyrody stosownie do występujących tu ekosystemów i prawnie chronionych obszarów. W obrębie obszaru Natura zasady zagospodarowania określają przepisy sformułowane w ustawie o ochronie przyrody.

W „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego” uwzględniając kryteria określone w załączniku Dyrektywy Rady 79/409/EWG z dnia 2.04.1979r. W sprawie ochrony dzikich ptaków i Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21.05.1992r. W sprawie siedlisk naturalnych i dzikiej fauny i flory sieci NATURA 2000:

- a) zaprojektowano ostoję siedliskową „Roztocze Środkowe” PLH060017,
- b) uznano ostoję ptasią „Roztocze” PLB060012.

Główną wytyczną dla polityki przestrzennej sformułowanej w niniejszym Studium jest zakaz działań mogących negatywnie oddziaływać na gatunki i siedliska w istniejących i projektowanych ostojach.

3.6. Projektowany Rezerwat Biosfery „Roztocze i Puszcza Solska”

Miasto i gmina Zwierzyniec w całości położone są w granicach projektowanego Rezerwatu Biosfery „Roztocze i Puszcza Solska”. Status ten nadawany przez UNESCO obszarom o wybitnych, wyróżniających się w skali globalnej walorach przyrodniczych i krajobrazowych, gdzie prawne formy ochrony przyrody i zrównoważone użytkowanie gospodarcze, tworzą unikalny, wzajemnie zharmonizowany układ. Nadanie statusu rezerwatu biosfery nie jest związane z wprowadzeniem na danym terenie nowych przepisów ochronnych, lecz jest jego międzynarodową (światową) nobilitacją i promocją przez UNESCO, w uznaniu starań społeczności lokalnych i naukowych o zachowanie harmonii między wysokimi walorami przyrodniczymi, a ich zrównoważonym użytkowaniem.

3.7. Strefa „C” ochrony uzdrowiskowej

Zasady działania w obrębie strefy "C" regulują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym; uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz.U. 167, poz.1399 z 1 września 2005r.).

W strefie ochrony „C” zabrania się:

- nieplanowanego wyrębu drzew;
- prowadzenia działań powodujących zmianę stosunków wodnych;
- lokalizacji nowych uciążliwych obiektów budowlanych i innych uciążliwych obiektów (w tym zakładów przemysłowych)
- prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenia przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu;

3.8. Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Chełm-Zamość

Opracowywany obszar niemal w całości położony jest w granicach GZWP nr 407 „Chełm-Zamość”, który wydzielony w strukturze hydrogeologicznej Lubelszczyzny jako Niecka Lubelska, będącej wodonoścem szczelinowym i szczelinowo-porowym, w projektowanym Obszarze Najwyższej Ochrony. Ochrona walorów zbiornika wód górnokredowych wymaga m.in.:

- eliminowania ognisk zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych,

- zwiększenia naturalnej retencji poprzez zalesianie obszarów wodonośnych,
- ochrony dolin rzecznych oraz pozadolinnych podmokłości, bagien i torfowisk przed odwadnianiem,
- budowy zakładów przemysłowych, których działalność produkcyjna jest szkodliwa dla środowiska, pomimo zastosowania technicznych środków neutralizujących zanieczyszczenia,
- racjonalnego stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków roślin,
- lokalizowania i budowy ujęć wód podziemnych o wydajnościach przekraczających ustalone zasoby eksploatacyjne,
- zakazu lokalizowania i realizacji działalności, przedsięwzięć i zagospodarowania wywołujących oddziaływanie na hydrosferę przekraczających naturalną i wzmocnioną środkami techniczno-inżynierskimi odporność na przekształcenia jakościowe i ilościowe zbiornika Nr 407.

Polityka przestrzenna i użytkowanie powierzchni ziemi musi bezwzględnie dostosować funkcję terenu do charakteru budowy hydrologicznej. Tylko wówczas będą spełnione kierunki ochrony GZWP nr 407.

3.9. Zlewnia Chroniona Górnego Wieprza

Według „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego” obszar miasta i gminy Zwierzyniec położony jest w terenie zlewni chronionej – górnego Wieprza (od źródeł do zapory czołowej zbiornika Nielisz). Ochrona planistyczna tej części dorzecza powinna uwzględniać:

- ochronę dolin rzecznych i pozadolinnych podmokłości przed odwadnianiem a meandrujących odcinków rzek przed regulacją,
- uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej,
- eliminację ognisk zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych,
- wykluczenie lokalizacji i realizacji obiektów o znaczącej uciążliwości dla środowiska.

Ochrona zlewniowa to najbardziej konsekwentny i kompleksowy sposób obiegu wody w przyrodzie. Uwzględnia on specyfikę uwarunkowań budowy hydrologicznej preferującej infiltrację, zmodyfikowaną przez transpirację lasów, podwyższone zasilanie naturalne i tworzenie zasobnego zbiornika podziemnego, który w 75% zasila system wodny Wieprza oraz konieczność jego ochrony poprzez realizację gospodarki wodnej. W studium uwzględniono wynumerowane zasady polityki przestrzennej, które „przełożone” na język planistyczny najpełniej chronią hydrosferę dorzecza górnego Wieprza na obszarze miasta i gminy Zwierzyniec.

W celu zapewnienia prawidłowego gospodarowania wodami, a także ochrony ludzi i mienia przed powodzią w obszarze miasta i gminy Zwierzyniec położonych niemal w całości w zlewni chronionej Wieprza ustala się następujące kierunki działań:

- zapewnienia ochrony jakościowej i ilościowej zasobów wodnych wykorzystując planistyczne i techniczno-inżynierskie metody zabezpieczenia hydrosfery,
- gospodarka wodno-ściekowa musi być oparta na kompleksowej ochronie i wykorzystaniu wód podziemnych i powierzchniowych, ustaleniu priorytetów zaopatrzenia z równoprawnym traktowaniem wszystkich użytkowników zasobów, w tym środowiska przyrodniczego,
- należy umożliwić retencjonowanie wód powierzchniowych w dolinie Wieprza,
- ochronę ludzi i mienia przed powodzią należy realizować ze szczególnym uwzględnieniem zasady zachowania i tworzenia systemów retencyjnych oraz rozległych łąk (bez zalesień) na terenie zalewowej Wieprza (Żurawnica),

3.10. Strefa ochrony bezpośredniej ujęć wody

Na terenie ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych należy m.in.:

- odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
- zagospodarować teren zielenią,
- odprowadzić poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

3.11. Surowce mineralne

Obszar RPN i jego otuliny oraz Szczebrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego wyłączony jest z eksploatacji surowców mineralnych.¹

3.12. Obszary ochrony zabytków środowiska kulturowego i krajobrazu

W celu zachowania zasobów środowiska kulturowego i krajobrazu, wyodrębnia się obszary objęte ochroną, oznaczone odpowiednimi symbolami na rysunku studium:

- 1) obszar objęty ochroną konserwatorską obejmujący zespół Zarządu Ordynacji Zamojskiej oraz układ przestrzenny Zwierzyńca,
- 2) obszary objęte ochroną archeologiczną,
- 3) obszary objęte ochroną krajobrazu kulturowego stanowiące otulinę obszaru, o którym mowa w pkt. 1,

[Ponadto obowiązuje ochrona przypadkowo dokonanych odkryć obiektów i zabytków archeologicznych oraz konieczność zgłoszenia takich znalezisk do właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub wójta gminy.]²

[W odniesieniu do zabytkowego układu urbanistycznego miasta Zwierzyńca nakłada się następujące wymogi określone w „Lokalnym programie rewitalizacji miasta Zwierzyńca”:

- utrzymanie historycznego rozplanowania miasta wraz z zespołem rezydencjalnym, dawnym zespołem kościelnym, przemysłowym i historyczną siatką ulic,
- podkreślenie wysokich wartości zabytkowych obszaru śródmiejskiego,
- podkreślenie wysokich walorów krajobrazowych związanych z położeniem miasta nad malowniczo wijącą się rzeką Wieprz,
- utrzymanie skali zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dwie kondygnacje nadziemne w tym druga poddasze użytkowe),
- zastosowanie form i detalu historycznych stylów architektonicznych celem przywrócenia miastu charakteru zabudowy małomiasteczkowej,
- dopuszczenie charakterystycznej dla Zwierzyńca – osadzonej w XVII i XIX-wiecznej tradycji – architektury klasycyzującej oraz zabudowy o charakterze dworcowym (drewnianych i murowanych willi),
- wykluczenie ruchu kołowego na ulicy Browarnej,
- przebudowę terenu dworca PKS, jak również podniesienia walorów estetycznych budynku pawilonu handlowego, zlokalizowanego przy ul. Zamojskiej,
- przy opracowaniu projektu rewitalizacji zespołów zieleni publicznej należy uwzględnić takie elementy jak: nawierzchnie ciągów spacerowych, miejsc postojowych (z zastosowaniem kamienia naturalnego lub uzasadnionego tu historycznie klinkieru),
- przekształcenie pawilonu handlowego w nawiązaniu do architektury wykorzystującej charakterystyczne dla miasta style historyczne,
- wyznaczenie miejsc parkingowych, miejsc postoju taksówek, ewentualnie bryczek czy rikszy,
- konieczność zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, cegła, kamień, tynki gładkie lub pozostawienie charakterystycznych dla Zwierzyńca elewacji z kamienia wapiennego (w połączeniu z wątkami ceglany), zastosowanie tradycyjnej drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, dachy kryte dachówką ceramiczną lub blachą płaską.]¹

W granicach obszarów objętych ochroną archeologiczną, określa się następujące zasady i kierunki działania:

- zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych,
- zakaz przekształcania chronionych stanowisk i ich otoczenia, bądź użytkowania, które mogłoby spowodować degradację ich wartości naukowej i kulturowej,

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 stycznia 2010r.

² zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXII/152/11 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 29 grudnia 2011r.

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 stycznia 2010r.

- podejmowanie działań mających na celu zmianę sposobu zagospodarowania chronionego stanowiska na podstawie zgody właściwego organu do spraw ochrony zabytków archeologicznych.

W granicach obszarów objętych ochroną krajobrazu kulturowego, określa się następujące zasady i kierunki działania:

- zachowanie i ochronę przed niekontrolowanym przekształceniem historycznie ukształtowanego układu przestrzennego oraz zachowanie obiektów i zespołów postulowanych do objęcia ochroną na mocy ustaleń planów miejscowych,
- dopuszczenie rozbudowy, wymiany i lokalizowania nowej zabudowy pod warunkiem odpowiedniego ukształtowania formy architektonicznej oraz pod warunkiem, że nie spowoduje się obniżenia wartości kulturowych otoczenia chronionych i postulowanych do objęcia ochroną obiektów i zespołów zabytkowych oraz terenów zieleni urządzonej,
- zachowanie historycznie ukształtowanej sieci dróg,
- zachowanie istniejących zadrzewień i zespołów zieleni,
- zachowanie istniejących osi widokowych na obiekty zabytkowe oraz wykluczenie przesłaniania ich nową zabudową i tworzenia nowych dominant,
- wykluczenie działań powodujących degradację otoczenia obiektów i zespołów chronionych i postulowanych do objęcia ochroną.

4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZWIERZYNIEC

Kierunki zagospodarowania przestrzennego, o których mowa poniżej dotyczą stref, obszarów i terenów polityki przestrzennej o zróżnicowanych uwarunkowaniach rozwoju i możliwym zagospodarowaniu, wyodrębnionych na podstawie uwarunkowań rozwoju miasta i gminy.

Wyodrębnia się następujące strefy polityki przestrzennej (strefy funkcjonalno-przestrzenne) oznaczone odpowiednimi symbolami na rysunku studium:

Strefa „A” – parkowa, obejmująca tereny w granicach Roztoczańskiego Parku Narodowego w obrębie miasta i gminy Zwierzyniec; kluczowa ze względu na zajmowany obszar i rangę krajową i kontynentalną tego obszaru,

Strefa „B” – miejska, obejmująca tereny istniejącego i docelowego zagospodarowania w obrębie miasta Zwierzyniec oraz osiedli Rudka i Bagno; rolę tego obszaru podkreśla sąsiedztwo RPN oraz konieczność jego ochrony oraz kontynuacja rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego,

Strefa „C” – osadniczo-rolnicza, obejmująca wszystkie jednostki wiejskie z otaczającymi terenami rolniczymi i leśnymi; ustalenia polityki przestrzennej poszczególnych jednostek osadniczych uwzględniają ich specyfikę i uwarunkowania, a także rolę w systemie funkcjonalno-przestrzennym.

W zagospodarowaniu i zabudowie terenów w wydzielonych strefach, konieczne jest uwzględnienie zasad ochrony wynikających z położenia w obrębie bądź w sąsiedztwie obszarów chronionych (ochrony przyrody, krajobrazu i zasobów kulturowych).

4.1. Strefa parkowa

W strefie „A” – parkowej, w celu zachowania wybitnych wartości środowiska przyrodniczego i umożliwienia realizacji funkcji dopuszczonych na terenie parku zgodnie z obowiązującymi przepisami wyodrębnia się następujące obszary funkcjonalno-przestrzenne:

1. Obszar otwarty (obejmujący lasy, polany i ciąg ekologiczny doliny Wieprza) o głównej funkcji ochronnej (ochrona ścisła i częściowa) z udostępnianiem dla nauki, edukacji i turystyki na warunkach, które zostaną określone przez plan ochrony Roztoczańskiego Parku Narodowego. [Docelowo w całości przeznaczony dla funkcji ekologicznej z możliwością ukierunkowanej i kontrolowanej przestrzeni.]¹

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyncu z dnia 28 stycznia 2010r.

2. Obszar o różnych formach zabudowy i zagospodarowania terenu, związanych z administracją parku, gospodarką rezerwatową, istniejącą gospodarką rolną i rybacką, edukacją oraz turystyką; powierzchniowo niewielki, istotny dla funkcjonowania i obsługi strefy „parkowej”.

Dla obszarów wyodrębnionych w strefie „parkowej” określa się następujące zasady i kierunki działania:

- 1) W granicach obowiązują przepisy szczególne regulujące zasady wykonywania ochrony przyrody na obszarach parków narodowych oraz przepisy zawarte w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 lutego 1995r. w sprawie Roztoczańskiego Parku Narodowego.
- 2) W granicach obszaru o różnych formach zabudowy ponadto określa się kierunki działania:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem niezbędnych unowocześnień, związanej z administracją, gospodarką rezerwatową, edukacją ekologiczną Roztoczańskiego Parku Narodowego z koniecznością uzupełnienia wyposażenia w odpowiednią infrastrukturę techniczną w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
 - b) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej zagrodowej i jednorodzinnej oraz zabudowę gospodarczą z możliwością niezbędnych unowocześnień w granicach istniejącej działki siedliskowej,
 - c) dopuszczenie ograniczonego użytkowania turystycznego i rekreacyjnego wraz z wyposażeniem w niezbędne urządzenia sanitarne północnego brzegu stawów „Echo”, zgodnie z warunkami określonymi przez Dyрекcję RPN,
- 3) W zakresie gospodarki wodno-ściekowej przyjmuje się następujące zasady i kierunki działania:
 - a) gromadzenie ścieków w szczelnych szambach i okresowy, systematyczny wywóz fekalii do punktów zlewnych przy oczyszczalniach ścieków, bądź indywidualne unieszkodliwianie ścieków na bazie przydomowych zblokowanych oczyszczalni ścieków lub minioczyszczalni,
 - b) wyposażenie w biotoalety udostępnionego turystycznie stawu Echo,
 - c) zabezpieczenie (w tym poprzez separatory sedymentacyjno-flotacyjne) przed potencjalnymi skażeniami środowiska gruntowo-wodnego terenów związanych z zainwestowaniem liniowym.

4.2. Strefa miejska

W strefie „B” – miejskiej (Zwierzyniec – Rudka – Bagno) w celu uporządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej i poprawy jakości życia mieszkańców, z zachowaniem wartości kulturowych, wzbogaceniem wartości użytkowych istniejącego zagospodarowania mieszkaniowo-usługowego i tworzeniem warunków dla działalności gospodarczych wyodrębnia się następujące obszary funkcjonalno-przestrzenne:

1. Obszar obejmujący miasto Zwierzyniec o funkcji mieszkaniowo-usługowej i turystycznej, a w tym ośrodka usługowo-rozrządowego dla ruchu turystycznego w całej gminie oraz działalności gospodarczej, z możliwością lokalizacji obiektów o udokumentowanej nieuciążliwości,
2. Obszar obejmujący osiedle Rudka o funkcji mieszkaniowo-turystycznej, letniskowej,
3. Obszar obejmujący osiedle Bagno o funkcji mieszkaniowo-usługowej.

[W granicach obszarów miasta Zwierzyniec wydziela się tereny o zróżnicowanych sposobach zagospodarowania:

- tereny mieszkalnictwa i usług: MW; MW,U; MN; MN,U; MN,U,RM; MN,MP; MP; ML; [MN-1; MN-2; MN-3; MN-4;]⁴ [MN,U-1]⁵
- tereny działalności gospodarczej: U; P; P,U; W; K; KS; [U-1;]³
- tereny turystyki, sportu i rekreacji: UT; US;
- tereny zieleni urządzonej: ZP,
- tereny ogródków działkowych: ZD;
- tereny obsługi produkcji rolnej, leśnej i rybackiej: RU;
- istniejący zbiornik wodny, planowany zbiornik wodny: WS;

⁴ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 27 marca 2014r.

⁵ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LIII/412/14 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 26 czerwca 2014r.

³ zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/293/13 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 31 stycznia 2013r.

- tereny leśne: ZL;
- tereny rolnicze z wykluczeniem zabudowy: R.

W granicach obszaru Zwierzyńca i wydzielonych w jego obrębie terenów, określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

- unowocześnianie, porządkowanie i uzupełnianie zabudowy istniejącego układu przestrzennego poprzez wzbogacenie wyposażenia w usługi przy wykluczeniu lokalizacji urządzeń wymagających znacznych kubatur w obrębie zespołu centrum miasta,
- ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami i zespołami zabytkowymi prawnie chronionymi oraz postulowanymi do objęcia ochroną na mocy ustaleń planów miejscowych, a także założeń zieleni, a w szczególności rewaloryzacja obiektów zabytkowych uwzględniająca potrzeby rozwoju funkcji turystycznych i usług publicznych w obrębie zabytkowego zespołu zabudowy,
- zachowanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej z uporządkowaniem i uzupełnieniem ich nową zabudową oraz towarzyszącą jej zielenią urządzoną,
- kształtowanie ośrodka usługowego w rejonie rynku, obejmującego usługi publiczne, handlowe, gastronomiczne oraz działalność gospodarczą o charakterze usługowym,
- tworzenie warunków dla rozwoju działalności gospodarczych, w tym np. związanych z wykorzystywaniem miejscowych surowców, poprzez intensyfikację zagospodarowania oraz przeznaczenie nowych terenów pod działalność tego typu; wyposażenie tych terenów w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej oraz porządkowanie i intensyfikację zagospodarowania terenów istniejącej działalności gospodarczej; urządzenie terenów zieleni o funkcji izolacyjnej przy zachowaniu warunku nieuciążliwości prowadzonej działalności dla mieszkańców terenów sąsiadujących; zachowaniu wysokich standardów jakości środowiska ze względu na położenie w sąsiedztwie parku narodowego,
- zapewnienie nowych terenów pod rozwój mieszkalnictwa, wyposażenie tych terenów w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej
- wzbogacenie zakresu, ilości i jakości oferowanych usług turystycznych na zasadzie zachowania i unowocześniania istniejącej zabudowy, a w szczególności obiektów zabytkowych,
- dopuszczenie działalności gospodarczej o charakterze usługowym i wytwórczym, nieuciążliwym dla środowiska,
- utrzymanie i kształtowanie wysokich walorów użytkowych i estetycznych zespołów zieleni wysokiej i niskiej,
- wprowadzanie i kształtowanie terenów zieleni o funkcji izolacyjnej
- sporządzenie dla tego obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W granicach obszaru osiedla Rudka i wydzielonych w jego obrębie terenów, oznaczonych odpowiednimi symbolami na rysunku studium, określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

- zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z jej uporządkowaniem oraz uzupełnieniem ich nową zabudową i towarzyszącą jej zielenią,
- tworzenie ośrodka rekreacyjno-turystycznego „Rudka” w oparciu o istniejący i planowany zbiornik wodny, istniejącą zabudowę mieszkaniowo-usługową i rekreacyjną poprzez:
 - realizację planowanego zbiornika wodnego, zwiększającego zdolność retencyjną i bioróżnorodność w dolinie Wieprza,
 - wyposażenie terenów otaczających zbiorniki wodne w urządzenia rekreacyjne (powierzchniowe obiekty sportowe służące czynnemu i masowemu uprawianiu sportu np.: boiska piłkarskie, korty tenisowe, place zabaw), tworzenie zespołów zieleni urządzonej wzmacniającej bioróżnorodność i funkcję rekreacyjną,
 - zagospodarowanie narciarskie stoków Kamiennej Góry oraz urządzenie punktów widokowych, przeznaczenie części obszaru pod zabudowę pensjonatów z dopuszczeniem zabudowy letniskowej,
 - zakaz nowej zabudowy kubaturowej w obszarach zagrożenia powodziowego (tzw. wody stuletniej),
- zapewnienie miejsc parkingowych w rejonie terenów rekreacyjnych, poza doliną Wieprza,

- wzbogacenie wyposażenia w usługi dla potrzeb mieszkańców i turystów, a w szczególności w zakresie handlu, gastronomii, rekreacji,
- sporządzenie dla tego obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W granicach obszaru osiedla Bagno i wydzielonych w jego obrębie terenów, oznaczonych odpowiednimi symbolami na rysunku studium, określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

- tworzy się zespół zabudowy mieszkaniowo-usługowej jako dzielnicy o wysokiej jakości warunków życia mieszkańców poprzez:
 - zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i umożliwienie wykorzystania wolnych terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową,
 - wyposażenie tych terenów w niezbędne urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej,
 - uzupełnienie wyposażenia w urządzenia usługowe i kształtowanie centrum usługowego osiedla,
- rozwój funkcji turystycznych poprzez przeznaczenie terenu pod zabudowę pensjonatową i wyposażenie w urządzenia rekreacyjne,
- zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż drogi wojewódzkiej Zamość-Biłgoraj [i poszerzania o nowe tereny budowlane,]⁴
- [sporządzenie dla tego obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obrębie całej strefy „B” – miejskiej określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

1. w przypadku terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę oznaczonych symbolami jak na rysunku przyjmuje się wskaźniki dotyczące parametrów działek budowlanych:
 - a) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną oznaczoną symbolami MN, [MN-1, MN-2, MN-3, MN-4]⁴ zakłada się minimalną powierzchnię działek budowlanych wynoszącą 1000m² przy szerokości minimalnej frontu wynoszącej 18m oraz dla przesądzonych podziałów geodezyjnych w strefach już zainwestowanych minimalną powierzchnię przyjmuje się 500m²,
 - b) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową oznaczoną symbolami U; MN,U; [U-1]³ na działkach o powierzchniach nie mniejszych niż 1500m², a dla działek przeznaczanych pod działalność produkcyjną minimalną powierzchnię ustala się na 2000m²,
 - c) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę pensjonatową lub rezydencjonalną możliwych do realizacji w terenach budownictwa mieszkaniowego zakłada się minimalną powierzchnię działek budowlanych wynoszącą 2500m² przy szerokości minimalnej frontu wynoszącej 30m,
 - d) dla terenów przeznaczonych pod usługi turystyczne oznaczone symbolem UT minimalne parametry dla działki i frontu przyjmuje się jak wyżej dla funkcji pensjonatowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów wypoczynku, rekreacji i sportu z niezbędnym zapleczem administracyjno-gospodarczym, hotelowym i gastronomicznym dostosowanym do przyjętej formy wypoczynku,
 - e) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę lotniskową oznaczoną symbolami ML zakłada się parametry działek budowlanych analogicznie jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej,
 - f) tereny obiektów produkcyjnych, baz, składów i magazynów oznaczone symbolem P, przeznacza się pod:
 - zakłady przemysłowe oraz obiekty energetyki cieplnej,
 - bazy i zaplecza techniczno-budowlane i transportowe oraz składy, magazyny oraz hurtownie,
 - obiekty rzemiosła produkcyjnego i usług o większym zapotrzebowaniu terenu i wyższym stopniu uciążliwości dla środowiska,
 - nie należy dopuszczać lokalizacji obiektów przemysłowych i innych o szczególnie wysokiej uciążliwości na obszarze całego miasta i gminy,

⁴ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 27 marca 2014r.

³ zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/293/13 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 31 stycznia 2013r.

- g) tereny urzędzeń obsługi produkcji w gospodarstwach oznaczone symbolem RU przeznacza się pod lokalizację specjalistycznych gospodarstw rolnych i leśnych.
- h) teren obsługi komunikacji i usług, oznaczony symbolem KS przeznaczana pod parking pojazdów wraz z uzupełniającymi usługami,
- i) [dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową oznaczoną symbolem MN,U-1 minimalną powierzchnię ustala się na 2000m²,]⁵

Od powyższych wielkości w jednostkowych przypadkach można stosować odstępstwa, jeżeli znajdzie to uzasadnienie w projektach planów miejscowych i nie wpłynie negatywnie na jakość urbanizowanej przestrzeni.

Zabudowa nie powinna przekraczać wysokości dwóch kondygnacji dla budownictwa jednorodzinne, usług i budownictwa zagrodowego oraz trzech kondygnacji dla budownictwa wielorodzinne, jednak w celu zachowania harmonii z terenami sąsiednimi, dopuszcza się ustalenie w miejscowych planach innych parametrów zabudowy, zgodnych z lokalnymi uwarunkowaniami poszczególnych terenów, a w tym uwarunkowaniami kulturowymi i środowiska przyrodniczego. Niezbędne jest ponadto estetyczne zagospodarowanie terenów wokół budynków, zwłaszcza przy pomocy kształtującej krajobraz zieleni wysokiej i średniej. Zakłada się zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej na działce i możliwość zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W przypadku zabudowy letniskowej zakłada się, że powierzchnia biologicznie czynna będzie wynosiła 80%, a przy zabudowie pensjonatowej 35% oraz przy usługach 20%. Zagospodarowanie terenów winno następować w jak najwyższych standardach architektonicznych, możliwie też najbardziej zbliżonych do tradycyjnej zabudowy regionu, z poszanowaniem podstawowych zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a w szczególności ochrony krajobrazu oraz ochrony środowiska.

2. uzupełnienie wyposażenia w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
3. zachowanie obiektów i zespołów zabytkowych oraz ochrona krajobrazu kulturowego,
4. ochrona istniejących lasów jako ważnego elementu lokalnego systemu ekologicznego oraz elementu krajobrazu decydującego o specyfice Zwierzyńca oraz kształtowanie terenów biologicznie aktywnych w nawiązaniu do naturalnych warunków funkcjonowania środowiska nieożywionego i ożywionego,
5. współdziałanie z Nadleśnictwem Zwierzyńcem oraz prywatnymi właścicielami w celu udostępnienia i odpowiedniego zagospodarowania dla rekreacji i turystyki lasów położonych w pobliżu terenów zainwestowania miejskiego oraz terenów o funkcjach turystycznych w Rudce,
6. ochrona terenów rolnych a w tym:
 - wykluczenie wszelkiej zabudowy z wyjątkiem dróg i urządzeń infrastruktury technicznej i turystycznej,
 - dopuszczenie wyłącznie zabudowy zagrodowej i gospodarczej związanej z produkcją rolną, dróg i infrastruktury technicznej,
7. ochrona korytarza ekologicznego rzeki Wieprz przez wykluczenie w jego obrębie zabudowy z wyjątkiem niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, kąpielisk i niekubaturowych obiektów rekreacyjnych a także przez kształtowanie obudowy biologicznej cieków i wprowadzenie niezbędnej zabudowy technicznej koryta.
Zachowanie funkcji komunikacji ekologicznej doliny Wieprza jest pierwszoplanowym zadaniem polityki przestrzennej w mieście i gminie Zwierzyńca, przeto w m.p.z.p. należy popierać działania wzmacniające bioróżnorodność terenu, a jego funkcje użytkowe to:
 - turystyka kwalifikowana, przyrodoznawstwo, krajobrazoznawstwo, edukacja i badania ekologiczne;
 - pojedyncze obiekty obsługujące funkcje określone powyżej;¹

⁵ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LIII/412/14 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 26 czerwca 2014r.

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 stycznia 2010r.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej w obrębie strefy "miejskiej" przyjmuje się następujące zasady i kierunki działania:

- [budowę oczyszczalni ścieków w Zwierzyńcu o przepustowości zapewniającej oczyszczanie ścieków strefy „miejskiej” wraz z wsiami położonymi w pasie Topólca-Turzyniec-Wywłoczka, wskazuje się lokalizację nowej oczyszczalni ścieków zabezpieczającej potrzeby zabudowy mieszkaniowej w Zwierzyńcu, Bagnie, Topólcy, Turzyńcu, Wywłoczce.
- zastosowanie biologicznej oczyszczalni ścieków ponadstandardowej umożliwiającej etapowanie budowy oczyszczalni,
- rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej,]¹
- [na terenie oczyszczalni ścieków umożliwia się realizację biogazowni wykorzystującej roślinny materiał organiczny,]²
- objęcie systemem kanalizacji zbiorczej terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej,
- [przyjęcie zasady zabudowy proponowanych do rozwoju terenów osadnictwa, usług oraz działalności gospodarczych przy równoległej budowie kanalizacji sanitarnej włączony w miejski system odprowadzania i oczyszczania ścieków,]¹
- zakłada się, że do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej system przejściowy z gromadzeniem ścieków w szczelnych szambach z systematycznym wywozem fekalii taborem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków, przewiduje się przyjęcie następujących rozwiązań:
 - system grawitacyjno-ciśnieniowy dla lewobrzeżnej części miasta, z realizacją koniecznych dodatkowych przepompowni,
 - włączenie do centralnego miejskiego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków obszaru miasta i osiedla Bagno

4.3. Strefa C – osadniczo-leśna

[W strefie „C” - osadniczo-rolniczej wyodrębnia się obszary:

Obszar C1 - osadniczo-turystyczny: Wywłoczka, Turzyniec, Topólca,

Obszar C2 - aktywizacji gospodarczej: Żurawnica,

Obszar C3 - pólnekaw osadnictwa wiejskiego: Obroc, Kosobudy, Guciów, Sochy.

W granicach obszarów występują tereny o zróżnicowanych sposobach zagospodarowania:

1. tereny leśne: ZL;
2. tereny do zalesienia: RL;
3. tereny rolnicze z wykluczeniem zabudowy w tym korytarz ekologiczny w dolinie Wieprza: R;
4. tereny osadnictwa – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: MN; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: MN,U; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i zagrodowej: MN,U,RM; tereny usług turystycznych: UT;
5. tereny działalności gospodarczej: U; P;
6. teren istniejącego cmentarza: ZC;

W granicach obszaru C1 osadniczo-turystycznego Topólca-Turzyniec-Wywłoczka i wydzielonych w jego obrębie terenów oznaczonych odpowiednimi symbolami na rysunku studium w celu tworzenia warunków do porządkowania, uzupełniania i kształtowania terenów przeznaczonych do rozwoju osadnictwa, turystyki, usług, działalności gospodarczej oraz prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

- zachowanie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, jej porządkowanie oraz zapewnienie nowych terenów do rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej, pensjonatowej i zagrodowej z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy obsługującej ruch turystyczny a także innych nieuciążliwych usług i rzemiosła,

² zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXII/152/11 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 29 grudnia 2011r.

- rozwój narciarstwa zjazdowego rekreacyjnego, poprzez wyposażenie w urządzenia związane z obsługą narciarstwa, wyznaczonych terenów w rejonie wsi Wywłoczka i Topólca,
- kształtowanie centrum usługowego we wsiach Turzyniec i Topólca,
- wyznaczenie rezerwy terenów pod działalność gospodarczą: usługową i składową o charakterze lokalnym i ponadlokalnym z preferencją dla przetwórstwa rolno-spożywczego i innych działalności w tym m.in. wykorzystujących miejscowe surowce w Topólcy z wyposażeniem w niezbędne urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej przy zachowaniu wysokich standardów jakości środowiska i krajobrazu:
 - na obszarze Szczepreszyńskiego Parku Krajobrazowego, wynikających z obowiązujących dla Parku przepisów,
 - w terenach sąsiadujących z zespołami osadniczymi, wynikających z konieczności minimalizowania uciążliwości dla mieszkańców.

W obrębie całego obszaru C1 określa się następujące zasady i kierunki działania:

- w granicach Szczepreszyńskiego Parku Krajobrazowego przy prowadzeniu wszelkiej działalności należy uwzględniać przepisy określające zasady ochrony tego terenu,
- ochrona i wzbogacanie zieleni towarzyszącej zabudowie, kształtowanie pasów zieleni izolacyjnej między terenami mieszkaniowymi i gospodarczymi oraz wzdłuż dróg,
- zachowanie obiektów i zespołów zabytkowych postulowanych do objęcia ochroną na mocy ustaleń planów miejscowych,
- uzupełnienie wyposażenia w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- aktywizowanie agroturystyki poprzez: współdziałanie zarządu gminy z Dyrekcją RPN, Zarządem SPK, mieszkańcami wsi; organizację specjalistycznych szkoleń; prowadzenie odpowiedniej polityki podatkowej i promocję obszaru na rynkach turystycznych; rozwój infrastruktury turystycznej w tym urządzenie publicznej przestrzeni rekreacyjnej.¹

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej w obrębie obszaru C1 przyjmuje się następujące zasady i kierunki działania:

- objęcie systemem kanalizacji zbiorczej terenów istniejących i proponowanych do rozwoju osadnictwa, usług oraz działalności gospodarczej poprzez budowę jednego wspólnego systemu odprowadzania ścieków kanalizacją sanitarną do projektowanej oczyszczalni dla obsługi Zwierzyńca, Wywłoczki, Turzyńca, Topólcy,
- dążenie do zabudowy na proponowanych do rozwoju terenach osadnictwa, przy co najmniej równoległej budowie kanalizacji sanitarnej.

[W granicach obszaru C2 – aktywizacji gospodarczej: Żurawnica i wydzielonych w jego obrębie terenów oznaczonych odpowiednimi symbolami na rysunku studium, w celu tworzenia warunków do podejmowania działalności gospodarczo-usługowych przez mieszkańców gminy i inwestorów zewnętrznych oraz ukształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej pozwalającej na zapewnienie dogodnych warunków życia mieszkańców określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:]¹

- zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, jej uporządkowanie oraz zapewnienie nowych terenów do rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług i rzemiosła,
- kształtowanie centrum usługowego wsi,
- przeznaczenie terenów pod przemysł, działalność gospodarczą: wytwórczą oraz usługową i składową o charakterze lokalnym i ponadlokalnym z wyposażeniem w niezbędne urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej przy zachowaniu wysokich standardów jakości środowiska i krajobrazu:

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 stycznia 2010r.

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 stycznia 2010r.

- na obszarze Szczebrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego, wynikających z obowiązujących dla Parku przepisów,
- w terenach sąsiadujących z zespołami osadniczymi, wynikających z konieczności minimalizowania uciążliwości dla mieszkańców,
- na całym obszarze, wynikających z położenia w obrębie otuliny Roztoczańskiego Parku Narodowego,
- w obszarze korytarza ekologicznego doliny Wieprza,

W obrębie całego obszaru C2 przyjmuje się następujące zasady i kierunki działania:

- uzupełnienie wyposażenia w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- zachowanie obiektów i zespołów zabytkowych postulowanych do objęcia ochroną na mocy ustaleń planów miejscowych,

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej w obrębie obszaru C2 przyjmuje się następujące zasady i kierunki działania:

- wariantowe rozwiązanie odprowadzania i oczyszczania ścieków polegające na podłączeniu projektowanej kanalizacji sanitarnej z terenów zabudowanych wspólnego systemu z wsiami Wywłoczka, Turzyniec i Topólca z lokalną oczyszczalnią ścieków w Zwierzyncu lub na budowie systemu lokalnego na bazie oczyszczalni na prawym brzegu rzeki Wieprz,
- w przypadku budowy systemu lokalnego zastosowanie oczyszczalni BIOBLOK PS-200 z przyjęciem strefy ochronnej 50m oraz gospodarką osadami i odpadami ściekowymi w obrębie projektowanej oczyszczalni w Topólczy.

W granicach obszaru C3 – półeklaw osadnictwa wiejskiego: Obroc, Kosobudy, Guciów, Sochy i wydzielonych w jego obrębie terenów oznaczonych odpowiednimi symbolami na rysunku studium w celu tworzenia warunków do porządkowania i uzupełniania istniejących zespołów osadniczych, ochrony walorów środowiska przyrodniczego oraz prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

- zachowanie istniejących zespołów osadniczych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz usługowej, jej porządkowanie i uzupełnienie nową zabudową mieszkaniową z dopuszczeniem usług, w tym turystycznych i rzemiosła nieuciążliwego z uwzględnieniem ochrony Roztoczańskiego Parku Narodowego przed szkodliwymi oddziaływaniami lokalnymi,
- dopuszczenie do kształtowania się drugiej linii zabudowy pod warunkiem, że powierzchnia zabudowana działki nie będzie przekraczać 20% powierzchni całej działki budowlanej.
- tworzenie warunków do powstawania zespołów usługowych dla potrzeb mieszkańców wsi,

W obrębie całego obszaru C3 określa się następujące zasady i kierunki działania:

- ochrona i wzbogacanie zieleni towarzyszącej zabudowie, kształtowanie pasów zieleni izolacyjnej między terenami mieszkaniowymi i gospodarczymi oraz wzdłuż dróg,
- zachowanie obiektów i zespołów zabytkowych postulowanych do objęcia ochroną na mocy ustaleń planów miejscowych,
- uzupełnienie wyposażenia w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- aktywizowanie agroturystyki poprzez: współdziałanie gminy z Dyrekcją RPN, mieszkańcami wsi; organizowanie specjalistycznych szkoleń; prowadzenie odpowiedniej polityki podatkowej i promocję obszaru na rynkach turystycznych.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej w obrębie obszaru C3 przyjmuje się następujące zasady i kierunki działania:

- objęcie systemem kanalizacji zbiorczej terenów istniejących i proponowanych do rozwoju osadnictwa,
- możliwe jest przyjęcie indywidualnych systemów zbiorczych kanalizacji sanitarnej z lokalnymi zblokowanymi oczyszczalniąmi ścieków bytowo-gospodarczych dla wsi Kosobudy, Guciów, Sochy i Obroc,
- dla wsi Kosobudy i Guciów zaopatrzenie w wodę z wodociągów grupowych,

- dążenie do zabudowy proponowanych do rozwoju terenów osadnictwa, przy równoległej budowie kanalizacji sanitarnej.

W obrębie całej strefy „C” - osadniczo-rolniczej określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

1. [w przypadku terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę oznaczonych symbolami jak na rysunku przyjmuje się wskaźniki dotyczące parametrów działek budowlanych:
 - a) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną oznaczoną symbolami MN zakłada się minimalną powierzchnię działek budowlanych wynoszącą 1500m² przy szerokości minimalnej frontu wynoszącej 18m oraz dla przesadzonych podziałów geodezyjnych w strefach już zainwestowanych minimalną powierzchnię przyjmuje się 1000m²,
 - b) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową oznaczoną symbolami U; MN,U; na działkach o powierzchniach nie mniejszych niż 1500m², a dla działek przeznaczanych pod działalność produkcyjną minimalną powierzchnię ustala się na 2000m²,
 - c) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę pensjonatową lub rezydencjonalną możliwych do realizacji w terenach budownictwa mieszkaniowego zakłada się minimalną powierzchnię działek budowlanych wynoszącą 2500m² przy szerokości minimalnej frontu wynoszącej 40m,
 - d) dla terenów przeznaczonych pod usługi turystyczne oznaczone symbolem UT minimalne parametry dla działki i frontu przyjmuje się jak wyżej dla funkcji pensjonatowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów wypoczynku, rekreacji i sportu z niezbędnym zapleczem administracyjno-gospodarczym, hotelowym i gastronomicznym dostosowanym do przyjętej formy wypoczynku,
 - e) tereny obiektów produkcyjnych, baz, składów i magazynów oznaczone symbolem P, przeznacza się pod:
 - zakłady przemysłowe oraz obiekty energetyki cieplnej,
 - bazy i zaplecza techniczno-budowlane i transportowe oraz składy, magazyny oraz hurtownie,
 - obiekty rzemiosła produkcyjnego i usług o większym zapotrzebowaniu terenu i wyższym stopniu uciążliwości dla środowiska,
 - urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej, w tym urządzenia obsługi rolnictwa,
 - f) dla terenów przeznaczanych pod zabudowę zagrodową oznaczonych symbolem RM zakłada się minimalną powierzchnię działek budowlanych wynoszącą 2000m² przy szerokości minimalnej frontu wynoszącej 25m, a dla nowych gospodarstw specjalistycznych zakłada się powierzchnię nie mniejszą niż 3000m²,]¹
2. W zakresie gospodarowania rolniczą przestrzenią produkcyjną:
 - a) wykluczenie wszelkiej zabudowy z wyjątkiem zabudowy zagrodowej i gospodarczej związanej z produkcją rolną oraz dróg i urządzeń infrastruktury technicznej i turystycznej w obrębie enklaw i półenklaw „parkowych” i wskazywanych do zachowania produkcji rolniczej,
 - b) prowadzenie gospodarki rolnej zgodnie z warunkami przyrodniczymi ze szczególnym uwzględnieniem podejmowania działań przeciwdziałających erozji gleb w rejonach największego zagrożenia (wsie Wywłoczka, Turzyniec, Topólca, Obroc, Guciów, Kosobudy) obejmujących: rekultywację nieużytków poerozyjnych, prowadzenie dróg i kształtowanie układu działek pozwalające na poprzecznostokową uprawę roli, tarasowanie zboczy, zabezpieczenia techniczne; zmianowanie roślin dostosowane do warunków panujących w poszczególnych partiach stoków; stosowanie fitomelioracji drzewiastych, krzewiastych i trawiastych,
 - c) udostępnianie gruntów rolnych dla narciarstwa i lokalizacji niezbędnych urządzeń na określonych na rysunku studium terenach we wsiach Wywłoczka i Topólca,
 - d) podejmowanie działań zmierzających do likwidacji tymczasowych punktów składowania odpadów,
3. W zakresie gospodarowania przestrzenią leśną:
 - a) ochrona istniejących lasów oraz podejmowanie działań zmierzających do wyłączania gruntów z użytkowania rolniczego przez zalesianie na terenach wskazywanych do tego celu,

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 stycznia 2010r.

- b) wykluczenie zabudowy na terenach leśnych z wyjątkiem obiektów obsługi gospodarki leśnej oraz dróg i urządzeń infrastruktury technicznej i turystycznej,
 - c) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasów,
 - d) współdziałanie z Nadleśnictwem Zwierzyniec oraz prywatnymi właścicielami w celu udostępnienia i odpowiedniego zagospodarowania dla rekreacji i turystyki lasów położonych w pobliżu terenów o funkcjach turystycznych wsi,
4. W zakresie ochrony korytarza ekologicznego w dolinie rzeki Wieprz:
- a) wykluczenie zabudowy terenu, z wyjątkiem niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, pojedynczych obiektów w dolinie udostępnionej do rozwoju turystyki kwalifikowanej,
 - b) ochrona i wprowadzanie roślinności stanowiącej obudowę biologiczną cieków,
 - c) użytkowanie rolnicze terenu z zachowaniem i wzbogacaniem zadrzewień i zakrzewień,
 - d) wprowadzanie niezbędnej zabudowy technicznej koryta,
 - e) możliwość urządzania kąpielisk i niekubaturowych obiektów rekreacyjnych.

5. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA TURYSTYCZNEGO

W celu podniesienia turystycznej atrakcyjności miasta i gminy oraz umożliwienia rozwoju turystyki w gminie jako źródła dochodów mieszkańców ustala się następujące zasady i kierunki działania:

- ◆ dostosowanie kierunków zagospodarowania turystycznego do:
 - ochrony Roztoczańskiego Parku Narodowego przed skutkami przekraczania chłonności turystycznej i ekologicznej, poprzez tworzenie w m.p.z.p. warunków i bazy turystycznej na terenie otaczającym Park w obrębie gminy Zwierzyniec; zachowanie funkcji ekologicznej i turystyki kwalifikowanej RPN,
 - rozmieszczenia walorów turystycznych,
 - dostępności komunikacyjnej,
- ◆ preferowanie w dostępności usług turystycznych głównie:
 - zorganizowanych lub indywidualnych grup młodzieży szkolnej i akademickiej oraz grup towarzyskich,
 - rodzin z dziećmi,
 - osób starszych (małżeństwa, grupy towarzyskie),
 - miłośników przyrody, badaczy ekologicznych,
 - turystów przejeżdżających przez gminę tranzytem,
- ◆ rozwój całorocznych usług turystycznych,
- ◆ rozwój podstawowych form ruchu turystycznego:
 - wypoczynku letniego i zimowego: sobotnio-niedzielnego; kilkudniowego; pobytów wypoczynkowych, a w tym m.in. w ramach agroturystyki,
 - wędrówek pieszych, rowerowych, konnych, narciarskich o charakterze krajoznawczym z elementami edukacji ekologicznej,
 - pobytów specjalistycznych związanych z obserwacją przyrody,
- ◆ dążenie do zwiększenia atrakcyjności turystycznej gminy poprzez:
 - działania w sferze ogólnej gospodarki i infrastruktury w obrębie całej gminy, poszczególnych miejscowości, pojedynczych gospodarstw zmierzające do tworzenia ładu przestrzennego, podnoszenia poziomu sanitarnego wsi; dbałości o estetykę wyposażenia w usługi służące zarówno turystom jak i stałym mieszkańcom; usprawnienie komunikacji poprzez budowę sieci parkingów, zagospodarowanie turystyczne dróg, sezonowo zwiększenie kursów autobusowych i inne,
 - działania w sferze gospodarki turystycznej dotyczące: rozbudowy bazy noclegowej; rozbudowy bazy gastronomicznej; wyposażenia obszaru w urządzenia turystyczne, w nawiązaniu do projektu udostępniania i zagospodarowania turystycznego Roztoczańskiego Parku Narodowego,
- ◆ zwiększenie fachowości obsługi turystyki w gminie poprzez szkolnictwo zawodowe oraz specjalistyczne kursy,
- ◆ promocja gminy na rynkach turystycznych,

- ◆ zagospodarowanie turystyczne gminy we współpracy z Dyrekcją Roztoczańskiego Parku Narodowego oraz Wojewódzkim Zarządem Parków Krajobrazowych w odniesieniu do Szczebrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego,
- ◆ [wykorzystanie naturalnych walorów środowiska, przyrody i krajobrazu do rozwoju turystyki kwalifikowanej: przyrodoznawstwa, edukacji i badań ekologicznych, krajobrazoznawstwa. Należy preferować wykorzystanie turystyczno-rekreacyjne doliny i rzeki Wieprz, np. spływów kajakowych,
- ◆ przekształcanie wsi z rolniczych na rolniczo-rekreacyjne powinno następować stopniowo (przemiany te częściowo są już w toku). Procesowi temu powinno towarzyszyć podnoszenie atrakcyjności krajobrazu, ochrona jego naturalności, m.in. poprzez wzbogacenie obszarów w punkty widokowe, parki, zieleńce i urządzenia sportowe.
Rolnictwo, powinno pozostać ważną funkcją terenu, między innymi także po to, aby poprzez podtrzymywanie kultury rolniczej przestrzeni produkcyjnej zachować specyfikę krajobrazu i zawartą w tym jego atrakcyjność rekreacyjną,
- ◆ zagospodarowanie turystyczne w oparciu o zasady zrównoważonego rozwoju w rejonie doliny Wieprza i Stawów Echo oznacza:
 - wykorzystanie walorów krajobrazowo-przyrodniczych dla plażowania, turystyki pieszej, rowerowej, wodnej,
 - wyposażenie terenów w elementy małej architektury, miejsca wypoczynku,
 - zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.]¹

6. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

W celu minimalizacji konfliktów wynikających z przebiegu linii kolejowych przez teren Roztoczańskiego Parku Narodowego oraz w celu zapewnienia obsługi kolejowej gminy określa się następujące zasady i kierunki rozwiązań komunikacji kolejowej:

1. wyeliminowanie uciążliwości wynikających z przebiegu linii kolejowych przez teren Parku poprzez ich przełożenie poza obszar Parku (odcinek Żurawnica-Tereszpol),
2. do czasu wyprowadzenia linii kolejowej z Parku utrzymuje się istniejące tereny i urządzenia kolejowe z dostosowaniem ich do obecnych wymagań i standardów poprzez elektryfikację sieci, poprowadzenie linii światłowodowej łączności przewodowej, remont zaplecza w Zwierzyńcu-Białym Słupie, modernizację zaplecza LHS.

W celu zapewnienia dogodnych powiązań wewnętrznych w obrębie miasta i gminy określa się następujące zasady i kierunki działania:

- utrzymanie istniejącego koncentrycznego systemu powiązań wewnętrznych obejmującego drogi wojewódzkie powiatowe i gminne,
- budowę wydzielonych parkingów w związku z rozwojem funkcji turystycznej i usługowej w Zwierzyńcu, Rudce,
- budowę stacji paliw na terenach zabudowy przemysłowo-usługowej, obsługi turystyki
- zapewnienie dogodnych powiązań wewnętrznych w obrębie strefy B przez:
 - przebudowę i uzupełnienie systemu ulic zbiorczych lokalnych i dojazdowych,
 - budowę odcinków nowych dróg i ulic,
 - budowę chodników, w szczególności na terenach wiejskich,
 - budowę wydzielonych ścieżek rowerowych i ciągów spacerowych.

W zakresie zaopatrzenia miasta i gminy Zwierzyniec w wodę określa się ogólne zasady i kierunki działań:

- przyjmuje się zasadę ogólną - centralnego zaopatrzenia w wodę z ujęcia wód kredowych w Zwierzyńcu-Rudce miasta Zwierzynca z Rudką, Borkiem i Wygwizdowem oraz wsi: Turzyniec, Topólcza, Wywłoczka, Bagno, Żurawnica i Obrocza,

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 stycznia 2010r.

- we wsi Sochy ustala się wodociągi na bazie lokalnych ujęć wodnych, a dla Kosobud i Guciowa zaopatrzenie w wodę z wodociągów grupowych,
- utrzymuje się jako awaryjne ujęcia wody w studniach kopanych.

W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków określa się zasady ogólne i kierunki działań:

- wyrównanie istniejących niekorzystnych dysproporcji w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz kanalizacji i oczyszczania ścieków w obrębie miasta i gminy,
- wyposażenie całości istniejących i projektowanych terenów osadniczych oraz terenów działalności gospodarczej w obrębie miasta i gminy Zwierzyniec w urządzenia do odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- bezwzględne objęcie kanalizacją budownictwa wielorodzinnego, obszarów zabudowy zwartej, szkół, przedszkoli, ośrodków zdrowia, terenów przemysłowych i usługowych,
- maksymalne wykorzystania istniejącej sieci kanalizacji miejskiej i przepompowni,
- tworzenie systemów umożliwiających odprowadzenie jak największych ilości ścieków na oczyszczalnię oraz tworzenie systemów elastycznych przystosowanych do możliwości realizacji kanalizacji etapami,
- stosowanie głównie kanalizacji grawitacyjnej lub mieszanej grawitacyjno-ciśnieniowej, możliwie bez odcinków tranzytowych, z równoczesnym ograniczeniem ilości niezbędnych przepompowni ścieków,
- przeciwdziałanie powstawaniu nadmiernie rozdrobionych lokalnych systemów,
- unifikacja urządzeń do oczyszczania ścieków,
- uwzględnianie przy realizacji oczyszczalni następujących wymagań:
 - zapewnianie wysokiego efektu oczyszczania ścieków głównie zanieczyszczeń organicznych i związków biogenych, umożliwiającego odprowadzenie ścieków do odbiorników zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym,
 - bezwzględne spełnianie norm, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód lub do gruntu,
- dostosowanie systemu gospodarki osadami do warunków lokalnych,
- wyposażenie w punkty zlewne,
- stosowanie nowoczesnych rozwiązań technologicznych i konstrukcyjnych zapewniających: minimalną uciążliwość dla otoczenia, dużą niezawodność eksploatacyjną; małe zapotrzebowanie terenu pod oczyszczalnię, możliwość realizacji inwestycji w miarę potrzeb,
- ustanawianie stref ochronnych dla oczyszczalni na podstawie ocen oddziaływania na środowisko.

W celu ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu określa się następujące zasady działania:

- przy wyborze rejonu lokalizacji oczyszczalni ścieków należy preferować tereny o niskich walorach środowiskowych, możliwie nie stwarzających sytuacji konfliktowych z uwagi na uciążliwości obiektów, ale dogodnych warunkach gruntowo-wodnych dla posadowienia urządzeń,
- należy preferować odprowadzanie oczyszczonych ścieków do powierzchniowych wód płynących, a jedynie w przypadku braku cieków do gruntu,
- na terenach szczególnie atrakcyjnych pod względem krajobrazowym realizowanie urządzeń zagłębionych w stosunku do powierzchni terenu, jeżeli na to pozwolą warunki geologiczno-inżynierskie,
- wyposażenie terenów proponowanych do rozwoju usług turystycznych w biotoalety,
- dopuszczenie na obszarach zainwestowanych nie objętych systemem kanalizacji zbiorczej do gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych i wywóz fekalii taborem asenizacyjnym do punktu zlewego,
- stosowanie sposobów indywidualnego unieszkodliwiania ścieków (przydomowe oczyszczalnie ścieków) na terenach o zabudowie rozproszonej.

Określa się następującą hierarchię potrzeb w zakresie systemów kanalizacyjnych i związanych z nimi oczyszczalni ścieków:

- kanalizację zbiorczo-sanitarną przewiduje się w pierwszej kolejności na terenie miasta Zwierzyniec, w wiejskich jednostkach o wiodących funkcjach osadniczych, rozwiniętych usługach i bazie turystyczno-wypoczynkowej, na terenach wymagających szczególnej ochrony

(Roztoczański Park Narodowy i Szczebrzeszyński Park Krajobrazowy) oraz na obszarach zainwestowanych wzdłuż głównego ciągu ekologicznego rzeki Wieprz,

- kanalizację deszczową, szczególnie na terenach gdzie udział powierzchni uszczelnionych jest znaczący – powyżej 60% powierzchni całkowitej. Może być ona rozwiązywana wycinkowo w zależności od potrzeb (ciągi komunikacyjne, place, parkingi, uszczelnione tereny przemysłowe, usługowe itd.), i przebiegać możliwie krótkimi odcinkami do najbliższych odbiorników. W przyszłości należy zaprojektować system kanalizacji deszczowej (z odpowiednimi zabezpieczeniami) w pierwszej kolejności dla miasta Zwierzyniec.

W zakresie zaopatrzenia miasta i gminy Zwierzyniec w energię elektryczną, określa się następujące zasady i kierunki działania:

- unowocześnienie i uzupełnienie [(rozbudowy w zależności od potrzeb)]¹ istniejącej sieci i urządzeń elektroenergetycznych z wprowadzeniem w miarę możliwości kablowania linii; [lokalizacja obiektów w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych powinna odbywać się przy zachowaniu odpowiednich stref wolnych od zabudowy: dla linii WN 110kV – pas 36m (po 18m od osi linii), dla linii SN 15kV – pas [12m]⁴, dla linii Nn 0,4kV – pas 10m i dla linii kablowej 15kV – pas 2m i 0,4kV – pas [1m]⁴. Zalesianie wymaga pozostawienia pasa wolnego od wprowadzanego drzewostanu dla linii WN 110kV – 20m, dla linii SN – [13m i Nn – 3m]⁴, z możliwością wykorzystania jego dla gospodarki leśnej pod warunkiem utrzymania ich wysokości nie przekraczających 2m, pozostawienie wokół słupów powierzchni nie zalesionej w odległości co najmniej 4m.]¹
- zapewnienie rezerwy terenu pod ewentualną budowę GPZ w obszarze B oraz realizacja odgałęzienia linii 110kV (Biłgoraj-Szczebrzeszyn) linię dwutorową w strefie B i C oraz z zapewnieniem odpowiedniego pasa ochronnego wzdłuż tej trasy,
- [dopuszczenie budowy stacji transformatorowych SN/nN w miejscach nie wskazanych w Studium.]⁴

W zakresie zaopatrzenia w gaz, uwzględniając potrzeby lokalne, określa się następujące kierunki rozwoju:

- ♦ utrzymanie pasa ochronnego wzdłuż trasy istniejącego gazociągu wysokiego [(30m – po 15m od osi gazociągu)]¹ i średniego ciśnienia [(1m – po 0,5m od osi gazociągu),]¹
- ♦ rozbudowę sieci rozdzielczej celem uzupełnienia istniejącego układu.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło, uwzględniając sąsiedztwo Roztoczańskiego Parku Narodowego, określa się zasady i kierunki rozwoju:

- stopniowe przechodzenia na systemy i media grzewcze nie powodujące nadmiernego zanieczyszczenia powietrza w obrębie całego obszaru miasta i gminy Zwierzyniec,
- unowocześnienie istniejących kotłowni lokalnych (w tym zakładowych) – zastosowanie niskoemisyjnych mediów grzewczych oraz urządzeń zabezpieczających,

W zakresie wyposażenia w telekomunikację określa się zasady i kierunki rozwoju:

- poprawa sprawności połączeń lokalnych i zamiejscowych przy jednoczesnym wydatnym zwiększeniu liczby abonentów telefonicznych w powiązaniu z istniejącymi programami rozwoju sieci telekomunikacyjnej całego województwa, unowocześnienie i rozbudowa urządzeń i sieci telekomunikacyjnych na terenie miasta i gminy w tym:
 - rozbudowa sieci automatów telefonicznych, zwłaszcza na obszarze B,
 - budowa urządzeń telekomunikacyjnych umożliwiających korzystanie z telefonii komórkowej,
 - zaleca się kablowanie linii telefonicznych.

W zakresie gospodarki odpadami określa się następujące zasady i kierunki rozwoju:

- nie przewiduje się lokalizacji wysypiska komunalnego ze względu na ograniczenia wynikające z występowania obszarów chronionych i ich otulin oraz niekorzystnych warunków hydrogeologicznych dla lokalizacji wysypisk odpadów,

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 stycznia 2010r.

⁴ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 27 marca 2014r.

- utrzymanie w należytym stanie technicznym punktu przejściowego składowania odpadów w Bagnie,
- porządkowanie i docelowo likwidacja wiejskich punktów składowania odpadów,
- usprawnienie systemu gromadzenia i wywożenia odpadów i przyjęcie zasady segregacji u źródła,
- zagospodarowania odpadów przemysłowych przez Zakłady Przemysłowe istniejące w gminie z wykluczeniem utylizacji odpadów w sposób stwarzający zagrożenia dla środowiska,
- stosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających środowisko przed składowaniem odpadów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych głównie obornika np. płyty izolacyjne,
- gospodarka odpadami zgodna z ustaleniami wojewódzkiego i powiatowego programu utylizacji odpadów.

7. INWESTYCJE PUBLICZNE I OBSZARY OBJĘTE OBOWIĄZKIEM SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W zakresie inwestycji publicznych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych proponuje się finansowanie z budżetu organów rządowych następujących przedsięwzięć:

- budowa nowej trasy linii kolejowej w celu wyprowadzenia ruchu kolejowego poza obszar Roztoczańskiego Parku Narodowego,
- unowocześnienie istniejącej linii kolejowej,
- unowocześnienie obiektów służby zdrowia.

W zakresie inwestycji publicznych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych proponuje się finansowanie ze środków budżetu gminy przy dofinansowaniu z budżetu organów rządowych bądź w całości z budżetu gminy następujących przedsięwzięć:

1. W zakresie komunikacji
 - uzupełnienie i unowocześnienie układu drogowego,
 - rozbudowa systemu parkingów w terenach koncentracji ruchu turystycznego,
 - modernizacja ulic i budowa chodników w obrębie miasta.
2. W zakresie gospodarki wodnej realizacja drugiej części zbiornika wodnego w Rudce.
3. W zakresie urządzeń usługowych:
 - unowocześnienie szkół podstawowych,
 - budowa szkoły ponadpodstawowej,
 - urządzenia dla rekreacji otoczenia zbiornika wodnego w Rudce,
 - budowa urządzeń rekreacyjnych i sportowych na terenach miasta i gminy (możliwe partnerstwo publiczno-prywatne),
4. W zakresie ochrony zasobów środowiska kulturowego odnowa układów wodnych i zespołów zieleni w obrębie zabytkowego zespołu Ordynacji Zamojskich oraz remonty i rewitalizacja obiektów zabytkowych w celu udostępnienia ich dla usług publicznych i turystycznych.
5. W zakresie infrastruktury technicznej:
 - rozbudowa lub budowa nowej, oczyszczalni ścieków w Zwierzyńcu oraz zapewnienie oczyszczania ścieków w pozostałych miejscowościach gminy,
 - rozbudowa kanalizacji sanitarnej w obrębie jednostek osadniczych miasta i gminy,
 - rozbudowa obiektów i linii łączności,
 - rozbudowa sieci rozdzielczej niskiego napięcia,
 - rozbudowa sieci gazowej.
6. W zakresie mieszkalnictwa
 - budowa mieszkań socjalnych bądź uzyskanie ich w drodze adaptacji innych obiektów,
 - uczestniczenie w kosztach budowy mieszkań w ramach działalności Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Tereny na których realizowane będą inwestycje publiczne wymienione powyżej a także inne służące realizacji celów publicznych objęte są obowiązkiem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Granice opracowania poszczególnych miejscowych planów będą określone na etapie przystąpienia do ich sporządzania, ustalenia te zawarto w części opisowej.

[8. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

8.1. Rozwiązania polityki przestrzennej

W zakresie inwestycji publicznych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych proponuje się finansowanie z budżetu organów rządowych następujących przedsięwzięć:

- budowa nowej trasy linii kolejowej w celu wyprowadzenia ruchu kolejowego poza obszar Rostoczańskiego Parku Narodowego,
- unowocześnienie istniejącej linii kolejowej,
- unowocześnienie obiektów służby zdrowia.

W zakresie inwestycji publicznych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych proponuje się finansowanie ze środków budżetu gminy przy dofinansowaniu z budżetu organów rządowych bądź w całości z budżetu gminy następujących przedsięwzięć:

1. W zakresie komunikacji
 - uzupełnienie i unowocześnienie układu drogowego,
 - rozbudowa systemu parkingów w terenach koncentracji ruchu turystycznego,
 - modernizacja ulic i budowa chodników w obrębie miasta.
2. W zakresie gospodarki wodnej realizacja drugiej części zbiornika wodnego w Rudce.
3. W zakresie urządzeń usługowych:
 - unowocześnienie szkół podstawowych,
 - budowa szkoły ponadpodstawowej,
 - urządzenia dla rekreacji otoczenia zbiornika wodnego w Rudce,
 - budowa urządzeń rekreacyjnych i sportowych na terenach miasta i gminy (możliwe partnerstwo publiczno-privatne),
4. W zakresie ochrony zasobów środowiska kulturowego odnowa układów wodnych i zespołów zieleni w obrębie zabytkowego zespołu Ordynacji Zamojskich oraz remonty i rewitalizacja obiektów zabytkowych w celu udostępnienia ich dla usług publicznych i turystycznych.
5. W zakresie infrastruktury technicznej:
 - rozbudowa lub budowa nowej, oczyszczalni ścieków w Zwierzyńcu oraz zapewnienie oczyszczania ścieków w pozostałych miejscowościach gminy,
 - rozbudowa kanalizacji sanitarnej w obrębie jednostek osadniczych miasta i gminy,
 - rozbudowa obiektów i linii łączności,
 - rozbudowa sieci rozdzielczej niskiego napięcia,
 - rozbudowa sieci gazowej.
6. W zakresie mieszkalnictwa
 - budowa mieszkań socjalnych bądź uzyskanie ich w drodze adaptacji innych obiektów,
 - uczestniczenie w kosztach budowy mieszkań w ramach działalności Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

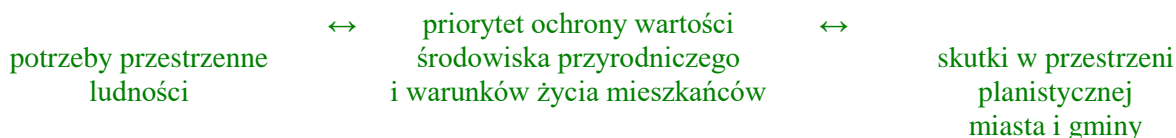
Tereny na których realizowane będą inwestycje publiczne wymienione powyżej a także inne służące realizacji celów publicznych objęte są obowiązkiem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Granice opracowania poszczególnych miejscowych planów będą określone na etapie przystąpienia do ich sporządzania, ustalenia te zawarto w części opisowej.

8.2. Synteza ustaleń

Harmonizowanie tych trzech sfer: ekonomicznej, ekologicznej i społecznej na gruncie polityki przestrzennej – to naczelną ideą obecnej zmiany studium, która poprzez tekst jednolity dokumentu, stanowi podstawę planowania przestrzennego w mieście i gminie Zwierzyniec.

Punktem wyjścia do wspomnianej harmonizacji jest ustalenie i respektowanie zasad ochrony Parku Narodowego, Krajobrazowego i konieczność zachowania funkcji komunikacji ekologiczno-przyrodniczo-środowiskowej doliny Wieprza. Jednocześnie uznając wartości i atrakcyjność lokalizacyjną w mieście i wsiach gminy Zwierzyniec oraz zachowując priorytet strefy ekologicznej w rejonie RPN a równowagę sfer w pozostałych terenach ustalono zasady polityki przestrzennej sformułowane w postaci kierunków zagospodarowania przestrzennego. Kluczowe ustalenia w formie „hasłowej” tworzą następującą sekwencję:¹



[8.3. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń projektu zmian Studium

1. Rozwiązania polityki przestrzennej

Projektowana zmiana Studium jest wynikiem podjęcia przez Radę Miejską w Zwierzyńcu uchwały Nr XI/62/11 z dnia 28 kwietnia 2011r. o przystąpieniu do sporządzenia zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zwierzyniec.

Niniejsza zmiana zagospodarowania przestrzennego w omawianym przypadku polega na rozszerzeniu przestrzennym i funkcjonalnym istniejącej oczyszczalni ścieków o realizację urządzeń wysokosprawnej instalacji do wytwarzania i zagospodarowania biogazu z masy organicznej (trawy). Projektowana instalacja będzie zbudowana na powierzchni ok. 0,4ha. Obszar planistyczny obejmuje niewielki skrawek doliny Wieprza położony przy północnej granicy miasta, a w jego najbliższym sąsiedztwie znajdują się tereny łąkowe, leśne i ogrody działkowe.

2. Synteza ustaleń

Obowiązujący dokument polityki przestrzennej miasta i gminy Zwierzyniec, czyli Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, podlega stałej konfrontacji z rzeczywistymi potrzebami w zakresie potrzeb terenowych na poszczególne funkcje terenu, które również podlegają zmianom w wyniku wewnętrznych i zewnętrznych uwarunkowań. Projektowana obecnie zmiana Studium polega na rozwoju przestrzennym istniejącego przeznaczenia terenu jako kontynuacja, rozszerzenie obszaru lub wzmocnienie dotychczasowego istniejącego i/lub planowanego zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie nowych terenów uwzględnia istniejącą obsługę infrastrukturalną, komunikacyjną. Nie będzie powodować degradacji walorów i zasobów środowiska przyrodniczego i krajobrazu ze względu na niewielką skalę uciążliwości i emisji zanieczyszczeń.²

[8.4. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń projektu zmian Studium – dla terenu zabudowy usługowej

Wniosek o zmianę użytkowania terenu złożony przez właściciela działki budowlanej postulował rozwój usług kosztem przeznaczenia usług sportu i rekreacji. Jak wspomniano zmiana przeznaczenia zagospodarowania terenu dotyczy powiększenia działki usługowej o powierzchnię ok. 500m², co pozwoli na kompleksową realizację tej działalności w rejonie o korzystnych warunkach środowiska przyrodniczego, obsługi infrastrukturalnej, komunikacyjnej i struktury funkcjonalno-przestrzennej.

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 stycznia 2010r.

² zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXII/152/11 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 29 grudnia 2011r.

Rozwój usług w obiekcie spełniającym wymogi obecnego sposobu realizacji tej działalności jest korzystnym dla miasta i gminy Zwierzyniec. Ośrodek administracyjny pełniący m.in. funkcję obsługi mieszkańców w zakresie usług handlu detalicznego powinien być wyposażony w tego typu nowoczesne obiekty, o szerokiej gamie asortymentowej, dużej rotacji towarów dostosowanych do finansowych możliwości mieszkańców. Należy podkreślić jego rolę w strukturze funkcjonalnej działalności handlowej, ze szczególnym uwzględnieniem mieszkańców gminy.

Projektowany dokument zmiany Studium umożliwia lokalizację i realizację zabudowy usługowej – obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 400m², na terenie sąsiadującym z ul. Biłgorajską od północy, ogólnodostępnym parkingiem od wschodu i usługami sportu i rekreacji od południa i zachodu.]³

[8.5. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń projektu zmian Studium dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Bagno

Projektowana zmiana Studium jest wynikiem podjęcia przez Radę Miejską w Zwierzyńcu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy.

Niniejsza zmiana Studium wynika z indywidualnych wniosków właścicieli działek i nieruchomości w sprawie zmiany użytkowania terenu w miejscowości Bagno, gdzie proponowane jest rozszerzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmiana Studium w zakresie urbanizacji obejmuje zabudowę kubaturową, która jest rozszerzeniem i uzupełnieniem istniejącej zabudowy we wskazanym obszarze.

Obowiązujący dokument polityki przestrzennej miasta i gminy Zwierzyniec, czyli Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, podlega stałej konfrontacji z rzeczywistymi potrzebami w zakresie potrzeb terenowych na poszczególne funkcje terenu, które również podlegają zmianom w wyniku wewnętrznych i zewnętrznych uwarunkowań. Projektowana obecnie zmiana Studium polega na rozwoju przestrzennym istniejącego przeznaczenia terenu jako kontynuacja, rozszerzenie obszaru dotychczasowego istniejącego i/lub planowanego zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie nowych terenów uwzględnia istniejącą obsługę infrastrukturalną, komunikacyjną.]⁴

[8.6. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń projektu zmian Studium – dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (działka nr 1299)

Projektowany dokument dotyczy rozszerzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w dolinie Wieprza. To niewielki obszar pojedynczej działki pomiędzy ul. Parkową a drogą gruntową nad korytem rzeki. Działka o nr ew. 1299 położona na północ od cieku znajduje się w strefie istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej; w tym rejonie celem zmiany dokumentu planistycznego jest rozszerzenie istniejącej zabudowy o 20 arów powierzchni z użytkowania ZP (zieleni urządzonej) w dolinie Wieprza na tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej.

W układzie strukturalnym i funkcjonalno-przestrzennym niniejsza zmiana Studium odnosi się do strefy oznaczonej w obowiązującym dokumencie symbolem „B - miejskiej”. Jest uzupełnieniem poprzednich ustaleń dokumentu oraz uszczegółowieniem konkretnych warunków realizacji zabudowy na działce o powierzchni min. 2000m², co sugeruje wniosek do m.p.z.p. o brak wtórnych podziałów. Pozostałe ustalenia obowiązującego Studium w zakresie zabudowy są aktualne dla niniejszej zmiany.]⁵

³ zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/293/13 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 31 stycznia 2013r.

⁴ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 27 marca 2014r.

⁵ zmiana wprowadzona uchwałą Nr LIII/412/14 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 26 czerwca 2014r.

[8.7. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń projektu zmian Studium – wprowadzonych uchwałą Nr VI/44/15 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 26 marca 2015r.

Kolejna zmiana Studium została opracowana na podstawie podjętych uchwał Rady Miejskiej w Zwierzyńcu dla obszarów położonych w mieście i gminie Zwierzyniec. Projektowane zmiany wynikają z rozszerzenia i kontynuacji funkcji osadniczej w ośrodku gminnym i wsiach gminy. Nowe zagospodarowanie przestrzenne określa granice projektowanej zabudowy w Sochach i Topólczy na terenach użytkowanych dotychczas rolniczo. Ponadto w Zwierzyńcu (przy ul. Biłgorajskiej, ul. Partyzantów i ul. Rudka) wskazuje się zmianę lub rozszerzenie funkcji zagospodarowania na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Przy zachodniej granicy gminy w obszarze wierzchwinowo-zboczowym w miejscowości Topólca projektowane są zalesienia.

Nowe użytkowanie w postaci terenów o zróżnicowanej powierzchni i funkcji jest uzupełnieniem istniejącej i kierunkowej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Wzbogaca zabudowę mieszkaniowo-usługową w mieście, zapewniając jego rozwój przestrzenny i społeczno-gospodarczy. Na terenie słabej i bardzo słabej rolniczej przestrzeni produkcyjnej umożliwia powstanie dolesień i rozszerzenie bezpośrednio rozległych kompleksów leśnych Roztocza Środkowego (Topólca).

Wszystkie nowe tereny budowlane mają zapewnioną obsługę komunikacyjną i infrastrukturalną. Natomiast projektowane dolesienia wskazywane do realizacji na wierzchwinie i zboczu Roztocza Szczebrzeszyńskiego stanowią ostateczne przywrócenie zwartej i trwałej szaty roślinnej w tej części gminy. Projektowane zmiany nie wymagają zmiany tekstu kierunków Studium, bowiem planowane ustalenia są analogiczne do zapisów już obowiązujących.]⁶

⁶ zmiana wprowadzona uchwałą Nr VI/44/15 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 26 marca 2015r.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XVII/135/2016
Rady Miejskiej w Zwierzyńcu
z dnia 11 lutego 2016 r.

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY ZWIERZYNIEC
-ZMIANA-**

**UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTĘZĘ
USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM**

1. Podstawa opracowania:

- 1) art.9 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.);
- 2) uchwała Rady Miejskiej w Zwierzyńcu Nr XXXVI/275/12 z dnia 20 grudnia 2012 r. oraz Nr X/66/15 z dnia 22 czerwca 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmian *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zwierzyniec* (uchwalonego uchwałą Nr LI/288/97 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 27 grudnia 1997 r. z późn. zm.).

2. Materiały pomocnicze:

- 1) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjęty uchwałą Nr XLV/597/02 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 29 lipca 2002 r.;
- 2) obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Zwierzyniec (uchwalone uchwałą Nr LI/288/97 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 27 grudnia 1997 r. z późn. zm.);
- 3) Projekt rewaloryzacji założenia pałacowo-parkowego w Zwierzyńcu – Garden Koncept ARCHITEKCI Krajobrazu –Lublin 2012 r.

3. Zakres wprowadzanych zmian Studium.

Zakres wprowadzanych zmian dotyczy korekty funkcji pojedynczych działek, położonych w granicach Miasta Zwierzyniec, ustalonych w obowiązującym Studium (stosownie do przepisów art. 10 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i obejmuje:

- 1) część terenu położonego w granicach tzw. „Zwierzyńczyka”;
- 2) teren działki nr ewid. 1420 położonej przy ul. Aleksandry Wachniewskiej.

4. Uzasadnienie dokonanej zmiany.

Zakres sporządzanej zmiany Studium obejmuje korektę/rozszerzenie funkcji pojedynczych terenów położonych w granicach Miasta Zwierzyniec, zgodnie z potrzebami społecznymi. Wprowadzane nowe

funkcje nie dotyczą zasadniczych zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta; mają jedynie charakter uzupełniający obowiązkowy dokument.

Przystąpienie do sporządzenia zmian Studium wynika z:

- realizacji projektu odtworzenia stawu z początku XX w. będącego elementem dawnego układu wodnego wchodzącego w granice wielkoprzestrzennego komponowanego założenia rezydencjalnego),
- konieczności wprowadzenia faktycznej funkcji terenu działki nr 1420 jako zabudowy produkcyjno-usługowej (istniejący zakład przetwórstwa dziczyzny ze sklepem) .

Rada Miejska w Zwierzyńcu w dnia 20 grudnia 2012 r. podjęła uchwałę Nr XXXVI/277/12 a także w dniu 22 czerwca 2015 r. uchwałę Nr X/67/15 o przystąpieniu do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Zwierzyniec (uchwalonego uchwałą Nr LI/288/97 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 27 grudnia 1997 r. z późn. zm.). W oparciu o przepisy art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz.199 z późn. zm.), które nakładają dla sporządzanych planów miejscowych obowiązek przyjęcia takich rozwiązań, które nie naruszają ustaleń Studium, wystąpiła konieczność wprowadzenia zmian do obowiązującego dokumentu.

Aby umożliwić kontynuację prac nad planem i jego przyjęcie przez Radę Miejska w Zwierzyńcu, w celu stworzenia warunków do uruchomienia procesów inwestycyjnych, konieczne jest dostosowanie ustaleń studium i planu miejscowego do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Synteza zmian (z uwzględnieniem art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

Zmiany Studium obejmują tereny położone w granicach Miasta Zwierzyniec :

- 1) część terenu położonego w granicach tzw. „Zwierzyńczyka” o funkcji zabudowy usługowej ze zmianą na funkcję wód powierzchniowych - stawu;
- 2) teren działki nr ewid. 1420 położonej przy ul. Aleksandry Wachniewskiej o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej ze zmianą na funkcję zabudowy produkcyjno-usługowej.

W projekcie zmiany Studium:

- 1) określa się uwarunkowania dla terenów objętych zmianami Studium, zgodnie z przepisami §4 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 2) wprowadza się zmianę w przeznaczeniu terenów (zgodnie z art. 10 ust.2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) obejmującą część terenu położonego w granicach tzw. „Zwierzyńczyka” oraz teren działki nr 1420 położonej przy ul. Aleksandry Wachniewskiej;
- 3) pozostałe ustalenia Studium pozostają bez zmian.

Wyżej wymienione zmiany wprowadza się:

- 1) **na rysunku Studium w** skali 1:10 000 noszącym tytuł „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZWIERZYNIEC. KIERUNKI – POLITYKA PRZESTRZENNA”; zmiany oznaczone zostały graficznie i opisane symbolami literowymi „**WS**” – teren wód powierzchniowych śródlądowych – staw oraz **P,U**” - teren obiektów produkcyjnych oraz zabudowy usługowej;
- 2) przedmiotowe zmiany nie wymagają wprowadzenia nowych zapisów w tekście Studium, ponieważ są zgodne z ustaleniami zawartymi w dziale IV obowiązującego dokumentu „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZWIERZYNIEC (POLITYKA PRZESTRZENNA)”