

BURMISTRZ MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI

Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr VI/67/2019
Rady Miasta Tomaszów Lubelski
z dnia 08.03.2019 r.



Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr XXXIV/345/2021
Rady Miasta Tomaszów Lubelski
z dnia 10 września 2021 r.

Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr
Rady Miasta Tomaszów Lubelski
z dnia r.

ZMIANA NR 3

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI

~~2019-2021-2023~~
-TEKST UJEDNOLICONY-

BUDPLAN Sp. z o.o.

04 – 390 W A R S Z A W A, ul. gen. Ludwika Kickiego 26 B /10
Tel. – fax: (22) 870 42 62, e-mail: budplan@vp.pl
BGKII O/Wwa 74113010200300000000035599, NIP 527-11-07-422

Tekst zmieniony w oparciu o Uchwałę Nr XXXIV/314/2017 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 1 września 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski, wyróżniony czcionką koloru zielonego.

Tekst zmieniony w oparciu o Uchwałę Nr XVII/184/2020 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 28 lutego 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski, wyróżniony czcionką koloru niebieskiego.

Tekst zmieniony w oparciu o Uchwałę Nr XLII/450/2022 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 25 marca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski, wyróżniony czcionką koloru fioletową.

Zespół autorski do zmiany nr 2 Studium, przyjętej Uchwałą Nr XXXIV/345/2021 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 10 września 2021 r.:

główny projektant: mgr inż. Anna Bereś
mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
inż. Monika Nasiłowska

zespół autorski: mgr Ewelina Skirzyńska
mgr inż. Magda Walczewska
inż. Kamil Suchożębski
inż. Agnieszka Szaniawska
mgr inż. Katarzyna Łusyganicz-Francuzik
inż. Zuzanna Górecka-Gąbka
mgr inż. Aleksandra Radawiec
mgr Agata Grzelak
inż. Anna Wojtczuk
Michał Uszyński

wykonawca: BUDPLAN Sp. z o.o.
04-327 Warszawa
ul. Kordeckiego 20
tel. 22 870 42 62, fax: 22 870 42 62
e-mail: kontakt@budplan.net

Zespół autorski do zmiany nr 3 Studium, przyjętej Uchwałą Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia r.:

główny projektant: mgr inż. Anna Bereś
inż. Monika Nasiłowska

zespół autorski: inż. Daniel Sujak
mgr inż. Izabela Bielowska
mgr inż. Magda Walczewska
inż. Kamil Suchożębski
inż. Agnieszka Szaniawska
mgr inż. Aleksandra Radawiec
mgr Agata Grzelak
inż. Anna Wojtczuk
Michał Uszyński

wykonawca: BUDPLAN Sp. z o.o.
04-327 Warszawa
ul. Kordeckiego 20
tel. 22 870 42 62, fax: 22 870 42 62
e-mail: kontakt@budplan.net

Elementy opracowania stanowiące załączniki do uchwały Nr XXXIX/429/2010
Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 26 marca 2010 roku
zmienionej uchwałą Nr XLII/465/2010 Rady Miasta Tomaszów Lubelski
z dnia 11 czerwca 2010 roku

Załącznik nr 1 – tekst ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI

Załącznik nr 2 – Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego –
rysunek w skali 1:10 000

Załącznik nr 3 – Infrastruktura techniczna – rysunek w skali 1:10 000

Załącznik nr 4 – Uwarunkowania przyrodnicze – rysunek w skali 1:10 000

Załącznik nr 5 – Dziedzictwo kulturowe – rysunek w skali 1:10 000

I. PODSTAWA, ZAKRES I CEL OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI	12
UWARUNKOWANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ	17
II. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KONCEPCJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, STRATEGICZNYM	17
II.1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa jako element polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa lubelskiego	17
III. WYBRANE INFORMACJE O GMINIE RZUTUJĄCE NA KSZTAŁTOWANIE JEJ POLITYKI PRZESTRZENNEJ	20
IV. UWARUNKOWANIA DLA CAŁEGO OBSZARU MIASTA W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH	23
IV.1. Wynikające z diagnozy stanu środowiska	23
IV.1.1. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu	23
IV.1.2. W zakresie wód otwartych	27
IV.1.3. W zakresie terenów leśnych	27
IV.1.4. W zakresie wód podziemnych	29
IV.1.5. W zakresie gleb	29
IV.1.6. W zakresie eksploatacji surowców naturalnych	30
IV.1.7. W zakresie środowiska atmosferycznego	30
IV.1.8. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	33
IV.1.9. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych	33
IV.2. Wynikające z diagnozy stanu dziedzictwa kulturowego	34
IV.2.1. Rys historyczny, układ przestrzenny	34
IV.2.2. Krajobraz kulturowy – układ przestrzenny, zabytki, stanowiska archeologiczne	40
IV.3. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	46
IV.4. Wynikające z uprzednich założeń przeznaczenia terenów oraz ocena istniejącego zainwestowania	47
IV.5. Struktura własności	52
IV.6. Wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	53
IV.7. Wynikające z diagnozy systemu komunikacyjnego miasta	54
IV.7.1. Układ drogowo-uliczny. Stan i jego krytyczna ocena	54
IV.7.2. Wynikające z analizy ruchu	58
IV.7.3. Wynikające z układu komunikacji zbiorowej – stan, ocena	59
IV.8. Wynikające z diagnozy systemów infrastruktury technicznej	59
IV.8.1. Zaopatrzenie w wodę, stan i ocena	59
IV.8.2. System kanalizacji miasta Tomaszów Lubelski, stan i ocena	59

IV.8.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	60
IV.8.4. Zaopatrzenie w gaz, stan i ocena	60
IV.8.5. Gospodarka odpadami	60
IV.8.6. Ciepłownictwo	61
IV.8.7. Telekomunikacja.....	61
IV.9. Wynikające z uwarunkowań sanitarnych, w zakresie cmentarza	61
IV.10. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy	61
IV.10.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne	61
IV.10.2. Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.....	63
IV.10.3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy.	63
IV.10.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	64
IV.10.5. ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 19 LIPCA 2019 R. O ZAPEWNIENIU DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, ZGODNIE Z UNIWERSALNYM PROJEKTOWANIEM	107
KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ	109
V. KIERUNKI ROZWOJU DLA CAŁEGO MIASTA.....	109
V.1. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, wykorzystanie ich walorów.....	109
V.1.1. Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	109
V.1.2. Uszczegółowione zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej, krajobrazu kulturowego w zapisie „Studium...”	110
V.2. Kierunki rozwoju systemów komunikacji	113
V.2.1. Przyjęty model układu komunikacyjnego i jego elementy składowe	113
V.2.2. Zasady kształtowania parametrów podstawowej sieci uliczno-drogowej i sytuowania obiektów budowlanych przy drogach i terenach kolejowych	115
V.3. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.....	119
V.3.1. System wodociągowy, kanalizacyjny, gazowy, odpady	119
V.3.2. System elektroenergetyczny	120
V.3.3. Telekomunikacja.....	121
V.3.4. Zabudowa i zagospodarowanie terenu	121
V.4. Polityka kształtowania struktur przestrzennych.....	121
V.4.1. Instrumentalizacja polityki w zakresie utrzymania dotychczasowych tendencji koncentracji zabudowy	122
V.4.2. Instrumentalizacja polityki w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych.....	122
V.4.3. Instrumentalizacja polityki w zakresie poprawy obsługi ludności.....	122

V.4.4. Instrumentalizacja polityki w zakresie rozwoju miasta	122
V.5. Polityka ochronna i kształtowanie środowiska przyrodniczego	122
V.5.1. Polityka dotycząca ochrony przyrody i krajobrazu	122
V.5.2. Polityka ochrony wód otwartych i podziemnych	126
V.5.3. Polityka ochrony terenów leśnych i zadrzewień	128
V.5.4. Polityka ochrony gleb	128
V.5.5. Polityka dotycząca eksploatacji surowców i rekultywacji	130
V.5.6. Polityka dotycząca ochrony środowiska atmosferycznego i ochrony przed hałasem ..	130
V.6. Koncepcja strategii rozwoju lokalnego dla miasta Tomaszów Lubelski	133
V.7. Polityka przestrzenna jako element polityki rozwoju miasta	138
VI. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ W ODNIESIENIU DO POSZCZEGÓLNYCH STREF.....	139
VI.1. Zasady podziału na strefy.....	139
VI.2. Kierunki zmian dla stref o ukształtowanej strukturze urbanistycznej – strefy I - VI ..	140
VI.2.1. Strefa I – Śródmiejska	140
VI.2.2. Strefa II.....	141
VI.2.3. Strefa III	141
VI.2.4. Strefa IV	142
VI.2.5. Strefa V	143
VI.2.6. Strefa VI	144
VI.3. Kierunki zmian dla stref o częściowo ukształtowanej strukturze urbanistycznej – strefy VII - XI	144
VI.3.1. Strefa VII.....	144
VI.3.2. Strefa VIII	145
VI.3.3. Strefa IX.....	147
VI.3.4. Strefa X	148
VI.3.5. Strefa XI	148
VI.4. Kierunki zmian dla stref do ukształtowania struktury urbanistycznej – strefy XII - XV	149
VI.4.1. Strefa XII.....	149
VI.4.2. Strefa XIII.....	150
VI.4.3. Strefa XIV	150
VI.4.4. Strefa XV	151
VII. WSKAŹNIKI I PARAMETRY DOTYCZĄCE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY W ODNIESIENIU DO POSZCZEGÓLNYCH STREF	153
VII.1. Wskaźniki i parametry dla stref o ukształtowanej strukturze urbanistycznej – strefy I - VI.....	153
VII.1.1. Istniejące i projektowane tereny zabudowy śródmiejskiej – MS	153

VII.1.2. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowej – MNW.....	153
VII.1.3. Tereny zabudowy mieszkaniowej – MNW1.....	154
VII.1.4. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji usługowej – U	155
VII.1.5. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej i usługowej – MNW/U	156
VII.1.11. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji produkcyjno – przemysłowo - usługowej – PU	160
VII.1.15. Tereny zieleni urządzonej – ZP.....	161
VII.2. Wskaźniki i parametry dla stref o częściowo ukształtowanej strukturze urbanistycznej – strefy VII - XI	162
VII.2.1. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowej – MNW.....	162
VII.2.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej – MN/U.....	163
VII.2.3. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji usługowej – U	164
VII.2.4. Tereny usług – U1.....	164
VII.2.5. Tereny usług – U2.....	165
VII.2.6. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej i usługowej – MNW/U	166
VII.2.7. Tereny mieszkaniowo-usługowe – MNW/U1.....	167
VII.2.12. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji produkcyjno – przemysłowo - usługowej – PU	171
VII.2.12. Teren cmentarza – ZC1.....	173
VII.2.13. Teren cmentarza – ZCz	173
VII.2.14. Tereny zieleni urządzonej – ZP.....	174
VII.2.15. Tereny zieleni urządzonej – ZP1.....	174
VII.2.16. Tereny zieleni urządzonej – ZP2.....	174
VII.2.18. Tereny zieleni naturalnej – ZR1.....	174
VII.3. Wskaźniki i parametry dla stref do ukształtowania struktury urbanistycznej – strefy XII - XV	175
VII.3.1. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowej – MNW.....	175
VII.3.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej – MNW1.....	176
VII.3.3. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji usługowej – U	177
VII.3.4. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej i usługowej – MNW/U	178
VII.3.5. Tereny mieszkaniowo-usługowe – MNW/U1.....	179
VII.3.6. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji produkcyjno – przemysłowo - usługowej – PU.....	180

VII.3.7. Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług – PU2	181
VII.3.8. Tereny usług kultury w zieleni urządzonej—UKz	181
VIII. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	183
IX. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....	183
IX.1. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	183
IX.2. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.....	184
X. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	187
XI. PRZESTRZEŃ PUBLICZNA	187
XII. TERENY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	187
XIII. OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE	187
XIV. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	188
Na obszarze zmiany Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.....	188
Na obszarze zmiany nr 2 Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.	188
Na obszarze zmiany nr 3 Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.	188
XV. OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	188
XVI. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁĄDY I ICH STREF OCHRONNYCH.....	188
XVII. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	188
XVIII. OBSZARY ZDEGRADOWANE.....	189
Na obszarze zmiany Studium nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.	189
Na obszarze zmiany nr 2 Studium nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.....	189
Na obszarze zmiany nr 3 Studium nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.....	189
XIX. ZABEZPIECZENIE WARUNKÓW OBRONNOŚCI I OBRONY CYWILNEJ	189
XX. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....	189
XX.a OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW	189
XX.b OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 KW	190

XXI. INTERPRETACJA ZAPISU STUDIUM.....	191
XXII. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM.....	193

I. PODSTAWA, ZAKRES I CEL OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) zastępująca ustawę z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 89, poz. 415 z późn. zmianami), dokonane zmiany także i w innych przepisach regulujących politykę przestrzenną – powodują zasadność przystosowania zapisu ZMIANY STUDIUM do aktualnych wymogów formalno-prawnych.

Wymieniona wyżej ustawa z 2003 roku jednoznacznie stwierdza w art. 9 ust. 4

„Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych” a w art. 20 ust. 1 „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium ...”

Cytowana ustawa podnosi, więc znacznie rangę STUDIUM jako aktu kierownictwa wewnętrznego w stosunku do zapisu ustawy z 1994 roku, według której wymagano jedynie spójności pomiędzy STUDIUM a planem miejscowym.

Nowym elementem ustawy z 2003 roku jest stwierdzenie, że w ramach polityki przestrzennej gminy istnieje wymóg określenia „... lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego ...”. Uzupełnienie to jest bardzo istotne i ma swoje konsekwencje w cyt. Art. 9 o wiążącym znaczeniu ustaleń „Studium ...” przy sporządzaniu planów miejscowych.

2. Rada Miasta Tomaszów Lubelski podjęła Uchwałę Nr XIV/142/2007 w dniu 23 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski” i uchwałę Nr XV/155/07 z dnia 21 grudnia 2007r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium...”.

Zgodnie z powyższą uchwałą Studium ma obejmować teren zawarty w granicach administracyjnych miasta Tomaszów Lubelski. Zmiana dotyczy Studium przyjętego Uchwałą Nr XVIII/130/2000 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 28 stycznia 2000 roku.

Tekst „Zmiany studium...” zachowuje wartość merytoryczną w ramach głównych kierunków rozwoju obszaru miasta Tomaszów Lubelski zawartych w „Studium...” z 2000 roku..

Zmianie uległa forma przedstawienia poszczególnych ustaleń w zakresie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenów miasta Tomaszów Lubelski, wprowadzone zostały również zagadnienia wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych. Treść zmieniona lub wprowadzona zmianą zapisana jest czcionkąTahoma natomiast treść utrzymana i przeniesiona ze zmienianego Studium zapisana została kursywą oraz czcionką Times New Roman.

Rysunek „Zmiany studium...” został uzupełniony o nowo wyznaczone tereny inwestycyjne wynikające z napływających wniosków osób prywatnych oraz zaobserwowanego zapotrzebowania w poszczególnych miejscowościach na tereny danej funkcji i przeznaczenia.

Tereny, które uległy zmianie w zakresie podstawowego przeznaczenia terenu w stosunku do „Studium...” z 2000 roku, zostały wskazane na załączniku graficznym. Zmianą objęte zostały przede wszystkim tereny rolne, które uzyskały w poniższym studium m.in. przeznaczenie mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe.

Zasadność dokonania zmiany „Studium...” została określona w poniższych punktach

3. Zasadność dokonania zmiany Studium ... wynika z:
- a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. określającej szczegółowe wymagania dotyczące zarówno zapisu problematyki Studium jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
 - b) wprowadzenia Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233);
 - c) wprowadzenia Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587);
 - d) potrzeby posiadania przez Radę Miasta aktualnej wersji STUDIUM, służącej jako podstawa do opracowywania kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta lub jego fragmentów w zgodności z aktualną wersją STUDIUM, o czym mówi cytowana ustawa w art. 20.

Projekt zmian funkcjonującego dotąd STUDIUM ma za zadanie uwzględnienie powyższych procesów w celu uzyskania zapisu określającego aktualną politykę przestrzenną miasta obejmującą jej obszar w granicach administracyjnych.

4. Obie wymienione w pkt. 1 ustawy dotyczące problematyki gospodarki przestrzennej ustalają, że w celu „... określenia polityki przestrzennej gminy ... rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ...”.

Nowym elementem ustawy z 2003 roku jest stwierdzenie, że w ramach polityki przestrzennej gminy istnieje wymóg określenia „... lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego ...”. Uzupełnienie to jest bardzo istotne i ma swoje konsekwencje w cyt. Art. 9 o wiążącym znaczeniu ustaleń „Studium ...” przy sporządzaniu planów miejscowych.

5. Ustawa z 2003 roku wprowadza obowiązek dokonywania oceny aktualności Studium. Wyniki analizy mają być przekazywane radzie gminy po uzyskaniu opinii ... właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej”.

Jest to nowy wymóg proceduralny wprowadzony ustawą z 2003 roku. Rada Miasta zgodnie z art. 32 ust. 2 podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów

miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne w całości lub części podejmuje działania, o których mowa w art. 27. Art. 27 z kolei brzmi: „zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane”. Jest to także nowy zapis dotyczący procedury formalnej związanej ze „Studium ...”.

6. Ustawa z 2003 roku podtrzymuje zasadę, że Studium nie jest aktem prawa miejscowego, oraz że takim aktem jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. „Studium ...” stanowi akt kierownictwa wewnętrznego, którego ustalenia obowiązują zarówno Radę Miasta, jak i organy i jednostki Radzie podlegające. Decyzje Rady podejmowane w trybie jej uchwał nie mogą być wzajemnie sprzeczne lub niespójne.

7. Przepisy zawarte w obu ustawach podnoszą konieczność uwzględnienia w „Studium ...” polityki przestrzennej o ponadlokalnym charakterze z tym, że bardziej czytelna jest ta kwestia rozstrzygnięta w ustawie z 2003 roku, wymieniającej imiennie: koncepcję przestrzennego zagospodarowania kraju, strategię rozwoju i plan zagospodarowania przestrzennego województwa a nie tylko ogólne sformułowanie o uwarunkowaniach, celach i kierunkach polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa.

Ustawa z 2003 roku mówi o konieczności uwzględnienia w „Studium ...” strategii rozwoju gminy o ile gmina dysponuje takim opracowaniem. Formalnie usankcjonowano więc „Strategię rozwoju gminy”. Do chwili wejścia w życie tej ustawy strategia rozwoju była wymieniana w akcie ustawowym dopiero na szczeblu województwa.

8. W sposób bardziej czytelny niż uprzednio nowa ustawa reguluje tryb i zakres opiniowania rozwiązań przyjętych w projekcie „Studium ...”, wprowadzając wymóg uzyskania opinii o projekcie studium od właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej.

9. Obie ustawy określają co należy „w szczególności” uwzględnić w części dotyczącej fazy uwarunkowań polityki przestrzennej i co „Studium” ma „w szczególności” określać (ustalać) w zakresie polityki przestrzennej.

10. Dokonane porównanie wykazuje, że:

- a) wspólnym, najistotniejszym elementem jest to, że w dalszym ciągu ustawowy akt prawny uznaje „studium ...” jako formę zapisu polityki przestrzennej gminy uchwalanej przez radę gminy;
- wspólnym obu ustawom jest stwierdzenie, że „studium ...” nie jest aktem prawa miejscowego;
 - wspólnymi elementami są także ustalenia dotyczące konieczności uwzględniania w „studium ...” ustaleń wynikających z polityki państwa odnoszonej do danego województwa z tym, że ustawa z 2003 roku precyzuje szereg dokumentów wyrażających te ustalenia;
 - nastąpiło jednak zdecydowane rozszerzenie pola analiz i zakresu „określeń” studium a głównie odnoszących się do tak istotnych problemów, jak:
 - ład przestrzenny (a więc i estetyka),
 - dziedzictwo kulturowe, w tym dotyczących dóbr kultury współczesnej,
 - zagrożenia bezpieczeństwa ludności,
 - potrzeby i możliwości rozwoju gminy,
 - cały szereg kwestii związanych z geologią, kopalinami,
 - inwestycje celu publicznego o różnym znaczeniu (lokalnym, ponadlokalnym),

- pomniki zagłady i związane z nimi ograniczenia zainwestowania,
- wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

11. W studium, a w tym również w zmianie studium określa się w szczególności:
- a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
 - c) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego;
 - d) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - e) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - f) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - g) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - h) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej;
 - i) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 - j) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
 - k) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
 - l) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
 - m) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
 - o) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
 - p) inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie;

Zmiana Studium dokonana na podstawie Uchwały Nr XXXIV/314/2017 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 1 września 2017 roku określa kierunki polityki przestrzennej gminy w związku z planowanym poszerzeniem Cmentarza Komunalnego oraz zmieniającymi się uwarunkowaniami przestrzennymi. Zmiana Studium poszerza teren cmentarza, aktualizuje zasięg stref sanitarnych od cmentarza, wprowadza tereny usług oraz zieleni nieurządzonej.

Na podstawie uchwały Nr XVII/184/2020 z dnia 28 lutego 2020 r. Rada Miasta Tomaszów Lubelski przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski. Zmiana nr 2 dotyczy niezainwestowanego dotąd terenu położonego w północnej części miasta w rejonie ulic Zamojskiej, Łaszczowieckiej i Robotniczej, którego powierzchnia wynosi około 5,88 ha. Granicę obszaru objętego zmianą nr 2 oznaczono na rysunkach studium. Zmiana nr 2 Studium polega na zmianie przeznaczenia terenu usług na teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług, w związku z aktualnymi potrzebami rozwojowymi i inwestycyjnymi miasta. Zmiana nr 2 Studium podyktowana jest ogólnym interesem społecznym, rozszerzenie zakresu prowadzonych działalności na tym obszarze ma na celu umożliwienie efektywnego wykorzystania terenu.

Na podstawie uchwały Nr XLII/450/2022 z dnia 25 marca 2022 r. Rada Miasta Tomaszów Lubelski przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski. Zmiana nr 3 dotyczy obszaru ograniczonego: ulicą Zamojską, Stawisko, Świętojurską, Gałczyńskiego, 29-go Listopada, Szopeną, trasą S17 oraz wschodnią i północną granicą miasta. Powierzchnia zmiany studium wynosi 606 ha. Zmieniające się uwarunkowania przestrzenne, w szczególności w północno-wschodniej części miasta sprawiają, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski wymaga uaktualnienia w celu dostosowania do potrzeb inwestycyjnych mieszkańców oraz potencjalnych inwestorów. Dokument ten wymaga częściowej zmiany ze względu na zmianę szeregu uwarunkowań, w tym zmiany sytuacji społeczno-gospodarczej w mieście, procesy inwestycyjne, zmiany w zagospodarowaniu terenów. Konieczność zmiany dokumentu wynika również z potrzeby uwzględnienia aktualnych trendów demograficznych, społecznych i gospodarczych, warunkujących zasady kształtowania przyszłej polityki przestrzennej.

UWARUNKOWANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

II. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KONCEPCJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, STRATEGICZNYM

II.1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa jako element polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa lubelskiego

1. „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego” został przyjęty przez Sejmik Województwa Lubelskiego uchwałą Nr XLV/597/02 w dniu 29 lipca 2002 r. Jest zgodny z „Koncepcją polityki przestrzennego zagospodarowania kraju” przyjętą przez Sejm RP w październiku 2005 r. i „Strategią rozwoju województwa lubelskiego na lata 2006-2020 ” uchwaloną przez Sejmik Województwa dnia 4 lipca 2005 r. (uchwała nr XXXVI/530/05).
2. „Plan...” nie ma rangi prawa miejscowego, jest jednak wiążący, ponieważ:
 - a) jego ustalenia muszą być uwzględnione w uchwalanych przez organy samorządu terytorialnego studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin.
 - b) W planie zapisane zostają wszystkie zadania rządowe i samorządu województwa służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych ze wskazaniem obszarów, na których przewiduje się realizację tych zadań.
3. Za istotne uwarunkowania dla rozwoju powiatu tomaszowskiego, w tym również miasta Tomaszów Lubelski, szczególnie dla ich przestrzennego zagospodarowania, uznano:
 - 1) w zakresie położenia i powiązań komunikacyjnych:
 - położenie miasta Tomaszów Lubelski w niedalekim sąsiedztwie gminy Zamość oraz miasta Zamość, (ok. 35 km),
 - położenie przy drodze krajowej obwodnic łączącej Warszawę z Lublinem i Hrebenne,
 - położenie przy drodze wojewódzkiej nr 850 łączącej Tomaszów Lubelski z Hrubieszowem,
 - położenie przy drodze wojewódzkiej nr 853 łączącej Biłgoraj z Tomaszowem Lubelskim.
 - 2) w zakresie środowiska przyrodniczego:
 1. przez północno – wschodnią część miasta przepływa rzeka Sołokija, która tworząc korytarz ekologiczny łączy Krasnobrodzki i Południoworoztoczański Park Krajobrazowy,
 2. północno – zachodnią część miasta, pomiędzy ul. Zamojską i granicą miasta w okolicach cmentarza komunalnego należy do Obszaru Natura 2000-Roztocze,
 3. południowo-wschodnia części miasta – tereny lasów i łąk – należą do Obszaru Natura 2000- Dolina Sołokiji,
 4. prawie cały teren miasta położony jest na obszarze występowania gleb marginalnych.
 - 3) w zakresie środowiska kulturowego:
 - ochrona obiektów wchodzących do wojewódzkiego rejestru zabytków,
 - zachowanie istniejącej zabudowy i układów przestrzennych o wartościach zabytkowych i kompozycyjnych,
 - zachowanie i ochrona stanowisk archeologicznych.

- 4) w zakresie demografii:
- duża gęstość zaludnienia w porównaniu do województwa i powiatu, dodatni przyrost naturalny i ujemne saldo migracji
 - malejąca stopa bezrobocia przy zwiększającej się liczbie pracujących, przewaga zatrudnienia w usługach, handlu
 - wzrost ludności w wieku produkcyjnym
- 5) w sferze gospodarczej:
- brak rolnictwa na terenie miasta, duża przewaga handlu i obsługi firm nad innymi dziedzinami gospodarki w mieście, przewaga przemysłu elektromaszynowego, drzewno-papierniczego i spożywczego nad innymi gałęziami przemysłu w powiecie
 - dominacja funkcji usługowej, transgranicznej, przemysłowej i obsługi turystyki w strukturze miasta i powiatu
- 6) w zakresie wyposażenia powiatu tomaszowskiego w infrastrukturę techniczną:
- w porównaniu do powiatu i województwa duża ilość dróg publicznych twardych, prognozowany średni dobowy ruch w roku 2015 przewiduje 37 626 pojazdów/dobę,
 - wysoki stopień zwodociągowania, skanalizowania i zgazyfikowania miasta
 - istniejąca oczyszczalnia ścieków z możliwością modernizacji i rozbudowy
 - przebieg przez teren miasta linii wysokiego napięcia 110 kV i zlokalizowanie dwóch stacji GPZ 110/15 kV – jednej na terenie miasta, drugiej tuż za granicami miasta
4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego sprowadzają się do:
- wskazań w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
 - ochrony obszarów o specjalnych walorach,
 - kierunków rozwoju osadnictwa,
 - określenia ogólnych warunków działalności inwestycyjnej.

Kierunki rozwoju

Stosownie do prognozy demograficznej przewiduje się odpowiedni rozwój miejskiej sieci osadniczej, która docelowo w roku 2030 osiągnąć ma liczbę 61 ośrodków. Miejska sieć osadniczą w województwie uszeregowano pod względem liczby mieszkańców w grupach. Tomaszów Lubelski znalazł się w grupie III – 9 miast. Są to miasta średnie o liczbie mieszkańców 20-45 tyś: Świdnik, Kraśnik, Łuków, Biłgoraj, Lubartów, Łęczna, Tomaszów Lubelski, Krasnystaw, Hrubieszów. Tomaszów Lubelski ponadto odgrywa funkcję ośrodka regionalnego i akademickiego w województwie.

- realizacja drogi nr 17/E 372 – Zamość – Tomaszów Lubelski – Hrebenne – granica państwa jako drogi ekspresowej S17
- wzmocnienie i remonty odcinków istniejących zamiejskich Zamość – Hrebenne
- pilne potrzeby realizacji na odcinkach nie przewidzianych do przebudowy przed 2015r – obwodnica m. Tomaszowa Lubelski
- zachowanie i ochrona układu urbanistycznego miasta, wpisanego do rejestru zabytków
- utrzymanie miasta Tomaszów Lubelski jako subregionalnego ośrodka kultury
- stworzenie dobrych warunków do rozwoju rynku hurtowego produktów rolno-spożywczych na terenie miasta

- realizacja Programu zintegrowanego ratownictwa medycznego przez utworzenie w mieście Szpitalnego Oddziału Ratunkowego
- wzmocnienie kadrowe i finansowe policji w Tomaszowie Lubelskim
- objęcie procesem restrukturyzacji Tomaszowa Lubelskiego, jako ośrodka monoprodukcji przemysłowej oraz udziału gałęzi tradycyjnych (spożywczego, elektromaszynowego, węglowego i mineralnego) oraz wspomaganie przemysłów wysokiej technologii
- rozwój funkcji obsługi transgranicznej (transport, spedycja, obsługa finansowa, hotelarsko-gastronomiczna)
- stworzenie w mieście strefy aktywności gospodarczej z wykorzystaniem istniejących terenów przemysłowych, rezerw terenów przewidzianych pod rozwój przemysłu oraz przewidzianych do rewitalizacji dzielnic przemysłowych z gałęziami schyłkowymi

W trakcie sporządzania zmiany nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski obowiązują następujące dokumenty:

- Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030*,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, przyjęty uchwałą nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r.,
- Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2014 – 2020 (z perspektywą do 2030 r.),

Powyższe dokumenty nie zawierają ustaleń odnoszących się bezpośrednio do obszaru objętego zmianą nr 2 Studium.

W czasie sporządzania zmiany nr 2 Studium strategia rozwoju ponadlokalnego obejmująca terytorium miasta Tomaszów Lubelski nie została opracowana

*dokument uchylony na podstawie Ustawy z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz. Urz. z 2020 r., poz. 1378).

W trakcie sporządzania zmiany nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski obowiązują następujące dokumenty:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, przyjęty uchwałą nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r.,
- Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku,

Z powyższych dokumentów wynika:

1. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa lubelskiego miasto Tomaszów Lubelski stanowi ośrodek lokalny, pełniący ważną rolę w zakresie funkcji sektora publicznego, położony na przebiegu głównych powiązań transportowych opartych o drogę krajową i planowaną drogę ekspresową oraz drogi wojewódzkie. W związku z tym przyjmuje zasadę nadrzędności działań służących utrzymaniu i wzmocnieniu jego funkcji podstawowych (wiodących) oraz preferencje rozwojowe, tj.:
 - koncentracja urbanizacji (w tym rozwoju gospodarczego) i jej rozwój na terenach podmiejskich w zorganizowanych układach przestrzennych,
 - rozwój infrastruktury transportowej zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych, minimalizującej zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizje z elementami regionalnej sieci ekologicznej.
2. Miasto Tomaszów Lubelski położone jest również w strefie wyżynnej roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej i pełni ważną rolę w obsłudze obszarów wiejskich. Ponadto

przez teren miasta przebiegają korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym stanowiące element pasowy obszaru nadrzędnej funkcji przyrodniczej, dla których obowiązuje zasada podporządkowania wszelkich działań w utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych.

3. Miasto Tomaszów Lubelski położone jest w obszarach funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym: wiejskim obszarze funkcjonalnym wymagającym wsparcia procesów rozwojowych oraz przygranicznym obszarze funkcjonalnym w strefie nadgranicznej. W związku z tym Plan Zagospodarowania Województwa Lubelskiego wskazuje dla tych obszarów następujące cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego:

- Wzmocnienie powiązań funkcjonalnych (transportowych, teleinformatycznych, społeczno-gospodarczych) z lokalnymi ośrodkami rozwoju;
- Stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną i wykorzystaniem walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w turystyce;
- Zwiększenie dostępności w relacjach krajowych i regionalnych (poprawa dostępu do usług, sieci transportowych i telekomunikacyjnych);
- Wzmocnienie funkcjonalne ośrodka miejskiego;
- Rozbudowa infrastruktury logistycznej.

4. Miasto położone jest również w roztoczańsko-puszczańskim obszarze funkcjonalnym o znaczeniu regionalnym. Dla tego obszaru, jako wiodące kierunki zagospodarowania PZPWL wskazuje:

- Rozwój infrastruktury turystycznej (szlaki turystyczne, ośrodki edukacji ekologicznej) i usług obsługi turystyki;
- Rozwój gospodarstw agroturystycznych, ekologicznych i agroleśnych;
- Rozwój bazy przetwórstwa drewna;
- Rozwój bazy rynku hurtowego i przetwórstwa rolno-spożywczego.

5. W granicach miasta Tomaszów Lubelski wskazuje się inwestycje celu publicznego, wynikające z odpowiednich dokumentów przyjętych przez Sejmik Województwa Lubelskiego lub Zarząd województwa Lubelskiego (na podstawie Uchwały Nr CCLXIX/4739/2021 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 8 czerwca 2021 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia do realizacji „Planu rozwoju sieci dróg wojewódzkich Województwa Lubelskiego na lata 2012-2020” – załącznik pn. *Zadania inwestycyjne planowane do realizacji na lata 2021-2030*):

- 1) Rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 853 Nowy Majdan – Tomaszów Lubelski na odcinku Józefów – Tomaszów Lubelski od km 23+528 do km 51+533, o dł. 8,005 km;
- 2) Rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 850 Tomaszów Lubelski – Józefówka – Alojzów na odc. Od km 0+000 do km 48+544, o dł. 48,544 km.

Ponadto w obszarze miasta identyfikuje się zadanie inwestycyjne celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (rozdz. VIII) – budowa drogi ekspresowej S17 gr. województwa – Kurów – Lublin – Piaski – Zamość – Hrebenne – gr. państwa (obwodnica Tomaszowa Lub.).

W czasie sporządzania zmiany nr 3 Studium strategii rozwoju ponadlokalnego obejmująca terytorium miasta Tomaszów Lubelski nie została opracowana

III. WYBRANE INFORMACJE O GMINIE RZUTUJĄCE NA KSZTAŁTOWANIE JEJ POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Położenie i charakterystyka

Miasto Tomaszów Lubelski położone jest w południowo – wschodniej Polsce w województwie lubelskim, na pograniczu Roztocza Środkowego i Grzędy Sokalskiej na wysokości 275 m n.p.m. Miasto Tomaszów Lubelski wchodzi w skład powiatu tomaszowskiego razem z gminami: Tyszowice, Bełżec, Jarczów, Krynice, Lubycza Królewska, Łaszczów, Rachanie, Susiec, Tarnawatka, Telatyn, Tomaszów Lubelski i Ulhówek. Stanowi centrum administracyjne, gospodarcze, usługowe i kulturalne powiatu. Położenie 28 km od przejścia granicznego Hrebenne – Rawa Ruska wpływa korzystnie na rozwój gospodarczy i kulturalny regionu.

Tomaszów Lubelski stanowi element układów:

- administracyjnych:
 - województwa lubelskiego,
 - powiatu tomaszowskiego,
- osadniczych:
 - strefy podmiejskiej Zamościa

Miasto graniczy z gminą wiejska Tomaszów Lubelski i jej miejscowościami:

- a) od strony północno – zachodniej: Rogoźno,
- b) od strony północnej: Dąbrowa Tomaszowska, Sabaudia,
- c) od strony południowo – wschodniej: Łaszczówka,
- d) od strony południowej: Jeziernia,
- e) od strony południowo – zachodniej: Rabinówka, Pasieki

Najważniejsze powiązania komunikacyjne tworzą;

- droga krajowa nr 17, Warszawa – Lublin – Zamość – Tomaszów Lubelski – Hrebenne – przejście graniczne z Ukrainą,
- droga wojewódzka nr 850, Tomaszów Lubelski – Hrubieszów,
- droga wojewódzka nr 853, Tomaszów Lubelski - Biłgoraj
- 22,92 km dróg powiatowych,
- 46,17 km dróg miejskich.

Miasto zajmuje obszar 13,33 km² (1333 ha) , użytki rolne zajmują 592 ha, lasy 123,4 ha. Pozostałe formy użytkowania stanowi: zabudowa skupiona i rozproszona, drogi, urządzenia techniczne i nieliczne wody powierzchniowe.

Demografia

Liczba ludności w mieście Tomaszów Lubelski wynosi 19 746 osób (stan wg GUS na 31.XII.2008).

Liczba mieszkańców miasta w okresie od 2000 roku do 2007 roku ulegała nieznacznemu zmniejszeniu. Proces ten potwierdza fakt, że w 2000 r. miasto liczyło około 20 407 mieszkańców, a w 2007 r. 19 795. Spadek zaludnienia wynosi 612 mieszkańców w upływie 7 lat. Przez cały ten okres przyrost naturalny w mieście był dodatni, co wskazuje na to że ubytek ludności powstał z powodu opuszczania miasta przez ludność.

Struktura ludności według wieku przedstawia tendencję wzrostową wśród grupy ludności w wieku poprodukcyjnym i produkcyjnym. W stosunku do 2000 roku w 2008 roku liczba osób w wieku produkcyjnym zwiększyła się o 485 osoby, a w wieku poprodukcyjnym o 334 osoby. W 2006 roku urodziło się o 9 osób więcej niż w roku 2000.

W gminie liczba kobiet jest większa niż liczba mężczyzn. W 2000 roku różnica ta wynosiła 914 kobiet, w roku 2003 – 938 kobiet, a w roku 2008 – 1030 kobiet. Wskaźnik feminizacji w Tomaszowie Lubelskim wynosi 110,6.

Saldo migracji w ruchu wewnętrznym jest i było ujemne i wynosiło w 2006 roku -171 osób, co znaczy, że więcej osób się wymeldowuje niż zameldowuje.

W 2006 roku osób pracujących w gminie było 5 925, a zarejestrowanych jako bezrobotni 1 316 osób. W grupie pracujących jak i bezrobotnych przeważały kobiety. Liczba pracujących w stosunku do 2003 roku zwiększyła się o 207 osób, a bezrobotnych obniżyła się o 432 osoby.

Szkolnictwo, usługi publiczne, kultura

W mieście znajdują się

- 3 przedszkola,
- 2 szkoły podstawowe: nr 2 i nr 3,
- 2 gimnazja: - Gimnazjum nr 1 im. Orłów Lwowskich
- Gimnazjum nr 2. im. Papieża Jana Pawła II,
- 5 szkół ponadgimnazjalnych: - Zespół Szkół nr 1
 - Zespół Szkół nr 2
 - Zespół Szkół nr 3
 - Liceum Profilowane Zakład Doskonalenia Zawodowego
 - Zespół Szkół nr 4
- Szkoły specjalne: - Specjalna Szkoła Podstawowa
 - Specjalne Gimnazjum i Zasadnicza Szkoła Zawodowa Specjalna w Specjalnym Ośrodku Szkolno-Wychowawczym
- Inne szkoły: - Medyczne Studium Zawodowe
 - Państwowa Szkoła Muzyczna I Stopnia
 - Ośrodek Rehabilitacyjno-Edukacyjno - Wychowawczy i Warsztaty Terapii Zajęciowej Polskiego Stowarzyszenia na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym Koło

W 2000 roku w Tomaszowie utworzony został Wydział Zamiejscowy Nauk Prawnych i Ekonomicznych Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego im. Jana Pawła II . Przy Wydziale funkcjonuje biblioteka i czytelnia. Wydział dysponuje również akademikiem.

Usługi medyczne świadczą: Samodzielny Publiczny Zespół Opieki Zdrowotnej oraz niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej:

- NZOZ Przychodnia specjalistyczna „Psycho - Med” ul. Al. Grunwaldzkie 1
- NZOZ Przychodnia Stomatologiczna, ul. Petera 1
- NZOZ „Ortopedia Zamojska”, ul. Petera 3
- NZOZ Praktyka Lekarza Stomatologa, ul. Promienna 11
- NZOZ Poradnia Dermatologiczna, ul. Wańkowicza 12
- NZOZ Przychodnia Centrum Zdrowia, ul. Petera 3
- NZOZ „Poradnia Rodzinna”, ul. Petera 3
- Prywatne Gabinety Lekarzy Specjalistów „Medyk” Medycyna Pracy, ul. Petera 3
- Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna, ul. Żwirki i Wigury 2

Jednostkami organizacyjnymi Miasta są:

- Miejska Biblioteka Publiczna, ul. Zamojska 2
- Tomaszowski Dom Kultury, ul. Lwowska 72

- Ośrodek Sportu i Rekreacji "TOMASOVIA", Aleja Sportowa 8
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, ul. Jana Pawła II

Charakterystyka gospodarcza

W mieście zarejestrowanych jest 3045 podmiotów gospodarczych (stan na 31.XII.2008). Z roku na rok, liczba ta sukcesywnie rośnie. W 2003 ilość podmiotów wynosiła 2983 firm, a w 2006 roku 3003 firmy. W ilości tej przeważają podmioty z sektora prywatnego stanowiące prawie corocznie 97 % wszystkich podmiotów zarejestrowanych na terenie miasta. Położenie w bliskiej odległości od granicy polsko – ukraińskiej stwarza dodatkowe możliwości dla rozwoju miasta – działanie Oddziału Urzędu Celnego w Zamościu przy którym rozwinęły się składy celne. W podziale branżowym dominują podmioty zajmujące się handlem, naprawami, przemysłem i budownictwem oraz transportem. Na terenie miasta funkcjonuje 7 oddziałów różnych banków.

Środowisko przyrodnicze, turystyka

Tomaszów Lubelski położony jest w na terenie Roztocza Środkowego i stanowi centrum obsługi ruchu turystycznego powiatu tomaszowskiego i obszaru Roztocza. Przez północno-wschodnią część miasta przepływa rzeka Sołokija, tworząca korytarz ekologiczny wiążący się z Tomaszów Lubelski z Południoworoztoczańskim i Krasnobrodzkim Parkiem Krajobrazowym. Na terenie miasta występują również pomniki przyrody.

Położenie w rejonie atrakcyjnym przyrodniczo oraz bliskość Lwowa zachęca do odwiedzenia Tomaszowa Lubelskiego. Okolica sprzyja do rozwoju agroturystyki. Lasy Roztoczańskie zachęcają do wycieczek pieszych, rowerowych oraz grzybobrania. Duża ilość zabytków i obiekty dziedzictwa kulturowego podnoszą wartość turystyczną miasta.

Przez Tomaszów Lubelski przebiegają następujące szlaki turystyczne:

- Wolnościowy (czerwony) z Tomaszowa Lubelskiego do Hrebennego (42 km)
- Historyczny (zielony) z Tomaszowa Lubelskiego do Huty Tarnawackiej (22 km)
- Walk partyzanckich (czarny) z Tomaszowa Lubelskiego do Bidaczowa Starego (105 km)

Ponadto od strony Sabaudii, na wzniesieniu, rozciąga się wspaniały widok na Tomaszów Lubelski. Atrakcją jest również Siwa Dolina – zalesiony kompleks sportowo-rekreacyjny.

IV. UWARUNKOWANIA DLA CAŁEGO OBSZARU MIASTA W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH

IV.1. Wynikające z diagnozy stanu środowiska

IV.1.1. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu

Zasoby przyrody dzielą się na zasoby przyrody żywej i nieożywionej.

Zasobem przyrody żywej jest biosfera /fitosfera, zoosfera/, natomiast zasoby przyrody nieożywionej to litosfera, hydrosfera i atmosfera.

Biosfera jest chroniona na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, ustawy o lasach, ustawy Prawo łowieckie. Podstawy ochrony litosfery, hydrosfery i atmosfery zawiera ustawa Prawo ochrony środowiska, ustawa Prawo wodne, ustawa Prawo geologiczne i górnictwo, ustawa o odpadach.

Ochrona biosfery polega na poddaniu określonego obszaru lub obiektu przyrodniczego pod ochronę w formie parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, wprowadzeniu ochrony gatunkowej roślin i zwierząt lub ochrony łowieckiej zwierząt. Ochronie podlegają wszystkie ekosystemy leśne. Lasy o szczególnej roli ekologicznej uznawane są za lasy ochronne/ glebochronne, wodochronne, ostoje zwierząt itp./.

Ochrona litosfery, hydrosfery i atmosfery realizowana jest poprzez:

1. określenie standardów jakości środowiska oraz kontrolę ich osiągnięcia, w tym dla obszarów szczególnie chronionych, a także podejmowanie działań służących ich nie przekraczaniu lub przywracaniu,
2. limitowaniu korzystania z poszczególnych zasobów /pozwolenia na emisję zanieczyszczeń do atmosfery, na pobór wód i odprowadzanie ścieków, wytwarzanie i składowanie odpadów, przeznaczanie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne/,
3. stosowaniu systemu opłat i kar za korzystanie ze środowiska.

Obszary i obiekty przyrodnicze

1. Obszar miasta Tomaszowa objęty zmianą studium ma w większości charakter rolniczy. Większość gruntów rolnych mieści się w klasach bonitacyjnych I – IVa
2. Lasy zajmują niewielką część terenu. W obniżeniach dominują olsy i łągi z udziałem olchy, wierzby, topoli oraz brzozy. Na terenach wydm oraz pokryw eolicznych dominują bory sosnowe, a na zboczach dolin i wąwozów wielogatunkowe zarośla ciepłolubne z udziałem grabu, dębu, lipy, klonu oraz kruszyny, brzozy oraz tarniny. Często występują kilkunastoletnie zarośla z dominacją brzozy, wierzby i sosny.
3. Rozległe obszary łąkowo – leśne, położone płytkiej dolinie Sołokiji objęte ochroną w ramach NATURA 2000 – Dolina Sołokiji (PLB060021). Ostoja leży w granicach mezoregionu Rostocze Środkowe i Równina Bełzka. Obejmuje dolinę rzeki Sołokiji od Tomaszowa Lubelskiego do granicy z Ukrainą. Sołokija płynie naturalnym korytem, zachowało się szereg meandrów i starorzeczy. W odcinku przygranicznym jej dolinę wypełniają rozległe, nieużytkowane łąki i ugory. Lasy zajmują ponad 1/4 powierzchni ostoi. Występują w mozaikowym układzie z gruntami rolnymi, głównie z prawej strony dorzecza, pozostając w ekologicznej łączności z lasami Rostocza. Przeważają drzewostany sosnowe z domieszką liściastych (głównie dębu i olchy). Wzdłuż koryta rzeki zachowały się dość duże płaty olsów oraz podmokłych borów sosnowych. Ostoja obejmuje również 5 kompleksów stawów rybnych oraz kilka małych, śródleśnych stawów. W ostoi Dolina Sołokiji stwierdzono występowanie co najmniej 19 gatunków ptaków wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej. Liczebność jednego gatunku (dzięcioła białoszyjnego) spełnia kryteria wyznaczania ostoi ptaków wprowadzone przez BirdLife International. Ponadto 7 gatunków zostało wymienionych w Polskiej czerwonej księdze zwierząt.
4. Rozległe obszary leśne, objęte ochroną w ramach NATURA 2000 – Rostocze (PLB060012). Rozległy obszar obejmujący Lasy Zwierzyniecko - Kosobudzkie oraz całe Rostocze Środkowe i Południowe. Rostocze to pas łagodnych wzniesień ciągnących się z północnego-zachodu na południowy-wschód. Około 70% powierzchni stanowią lasy, między którymi występują wąskie pasy pól uprawnych oraz wsie i niewielkie miasta. Znaczna część lasów ma charakter zbliżony do naturalnego. Dominują bory sosnowe, ale też spory udział mają mieszane bory jodłowe i buczyna karpacka. Sieć wód powierzchniowych jest dość uboga. Główną rzeką jest Wieprz. Ponadto z południowych

stoków Roztocza spływają w kierunku Kotliny Sandomierskiej Tanew, Sopot i Szum. W dolinach Wieprza, Sołokiji i Topornicy znajdują się stawy rybne. W ostoi występuje co najmniej 27 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 4 gatunki z Polskiej Czerwonej Księgi. W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej następujących gatunków ptaków: dzięcioł biało-grzbiety, dzięcioł zielonosiwy, puchacz, puszczyk uralski, trzmiełojad; w stosunkowo wysokim zagęszczeniu występuje bocian biały i orlik krzykliwy, a także przepiórka (c. 1% populacji krajowej).

5. Pomniki przyrody - Na terenie miasta jako forma ochrony przyrody występują pomniki przyrody. Objęte tą formą ochrony są pojedyncze drzewa lub grupy drzew

Lp.	Rodzaj pomnika	Opis pomnika	Lokalizacja	Właściciel działki	Podstawa prawna ochrony
1	Grupa drzew	4 lipy drobnolistne (Tilia cordata) o obw. 255, 260, 265 cm i wys. 20 m.	Wzdłuż ul. M. Kopernika od skrzyżowania z ul. 1-Maja do Zakładu Zieleni Miejskiej	Własność Państwa administrowana przez Zakład Zieleni Miejskiej	Orzeczenie Nr 1 Wojewody Zamojskiego z dnia 2 grudnia 1988r. (Dz.Urz.Woj.Zamojski ego z 1987r.Nr 16 poz. 152)
2	Pojedyncze drzewo	Dąb szypułkowy (Quercus robur) o obw. 350 cm i wys. 28 m	Przy bramie wjazdowej na terenie bazy PTHW	Przedsiębiorstwo Transportowe Handlu Wewnętrznego Oddział w Zamościu Filia w Tomaszowie Lubelskim	Orzeczenie Nr 1 Wojewody Zamojskiego z dnia 2 grudnia 1988r. (Dz.Urz. Woj.Zamojskiego z 1987r.Nr 16.poz.152)
3	Grupa drzew	3 lipy szerokolistne (Tilia platyphyllos) o obw. 325, 375, 455 cm i wys. 25 m.	W zespole zieleni otaczającej zabytkowy kościółek modrzewiowy	Parafia Rzymsko - katolicka p.w. Zwiastowania NMP w Tomaszowie Lubelskim ul. Królewska 1	Orzeczenie Nr 1 Wojewody Zamojskiego z dnia 2 grudnia 1988r. (Dz.Urz.Woj. Zamojskiego z 1987r. Nr. 16 poz.152)
4	Grupa drzew	4 Klony zwyczajne (Acer platanoides) o obw. 275, 220, 225, 245cm wys. 26, 21, 20 m. 1 wiąz górski (Ulmus scabra) o obw. 320cm, wys. 28 m	Na placu przy Banku Gospodarki Żywnościowej S.A.	Własność Banku Gospodarki Żywnościowej S.A. w Tomaszowie Lubelskim ul. Żwirki i Wigury	Orzeczenie Nr XLI/337/97 Rady Miejskiej w Tomaszowie Lubelskim z dnia 27 października 1997 roku
5	Pojedyncze drzewo	Lipa drobnolistna (Tilia cordata) o obw. 335cm, wys. 28 m	Na terenie Zespołu Szkół Zawodowych	Własność Zespołu Szkół Zawodowych w Tomaszowie Lubelskim ul. Żwirki i Wigury	Uchwała Nr XLI/337/97 Rady Miejskiej w Tomaszowie Lubelskim z dnia 27 października 1997 roku

6. Gleby chronione przed zmianą użytkowania na nierolnicze i nieleśne, zaliczone do I - II klasy bonitacyjnej.
7. Gleby organiczne chronione przed zniszczeniem.
8. Lokalny układ powiązań ekologicznych oparty na dolinach rzecznych, ułatwiających migracje oraz ostojach faunistycznych (las, zarośla i zadrzewienia śródpolne, bagna, mokradła, trzcinowiska) zapewniających schronienie i pożywienie

9. System Przyrodniczy Miasta, poprawiający jakość i warunki życia mieszkańców oraz wpływający na tożsamość przyrodniczą i krajobrazową miasta tworzą:
- strefa leśna w zachodniej i południowo – zachodniej części obszaru miasta stanowiąca fragment korytarza ekologicznego Lasów Roztoczańskich rangi krajowej powiązana funkcjonalnie z projektowanym Międzynarodowym Rezerwatem Biosfery „Roztocze i Puszcza Solska” oraz projektowaną ostoją ptasią NATURA 2000 PLB0600012 – Roztocze,
 - dolina rzeki Sołokiji, stanowiąca korytarz ekologiczny rangi regionalnej, potencjalna ostoja ptasia NATURA 2000 PLB0600021 – Dolina Sołokiji,
 - lasy w północnych granicach miasta i dolinie Sołokiji pełniące funkcje lokalnych leśnych węzłów ekologicznych,
 - stawy pełniące funkcje lokalnych wodnych węzłów ekologicznych,
 - dolinki niewielkich cieków zasilających Sołokiję w obszarze miasta pełniące funkcję sięgaczy ekologicznych,
 - enklawy naturalnych lub półnaturalnych siedlisk w obszarach zurbanizowanych pełniące funkcje mikrowęzłów ekologicznych.

Trwałość i należyte pełnienie funkcji przez system przyrodniczy uzależnia się od zapewnienia im przestrzennych związków z terenami otwartymi i leśnymi, położonymi w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych oraz poza granicami miasta (zielony pierścień wokół miasta). System przyrodniczy miasta należy bezwzględnie zachować i chronić przed ekspansją terenów zurbanizowanych.

W obszarze zmiany nr 3 studium, zlokalizowany jest Obszar Natura 2000 – „Dolina Sołokiji”. Granice obszaru oznaczono graficznie na rysunku.

Krajobraz

Krajobraz naturalny na zdecydowanej większości tego obszaru miasta został przekształcony w krajobraz kulturowy /pola uprawne, łąki, pastwiska, tereny budowlane/ o różnym stopniu antropogenizacji. Pozostałe fragmenty krajobrazów naturalnych tworzą mozaikę ekosystemów leśnych i wodno- łąkowych z agrocenozami i terenami zurbanizowanymi. Powstały elementy dysharmonijne / urządzenia techniczne, zabudowa usługowa i przemysłowa/ oraz destrukcyjne / wysypisko odpadów komunalnych, wyrobiska poeksploatacyjne/ obniżające walory krajobrazowe.

Krajobraz ma znikome możliwości regeneracji. Jedynie w przypadku zaprzestania gospodarczego użytkowania gruntów ornych lub łąk i pastwisk uruchamia się proces sukcesji naturalnej w kierunku zarośli i zbiorowisk leśnych. Jest to proces długotrwały, a jego rozwój jest dostrzegalny w przestrzeni przyrodniczej miasta. Ekosystemy z naturalnych zalesień, najczęściej mają niewielkie walory krajobrazowe i gospodarcze. Konieczne jest kształtowanie krajobrazu i warunków ekologicznych poprzez planowe zalesienia, wprowadzanie zieleni osłaniającej i izolacyjnej oraz i rekreacyjnej i ozdobnej.

Uwarunkowania historyczne obszaru

W okresie historycznym struktura przyrodnicza gminy przechodziła zmiany adekwatne do przeobrażeń powodowanych przez gospodarcze użytkowanie zasobów. Kolejne stadia jego przeobrażeń to:

- wylesienie terenu na rzecz pól uprawnych,
- modyfikowanie fizycznych i wodnych (w ostatnich kilku dekadach również chemicznych) właściwości gleb stosownie do potrzeb bieżącej produkcji rolnej,
- przejmowanie terenów rolnych i leśnych na cele budownictwa ,

- odwadnianie śródpolnych, śródleśnych i dolinnych terenów podmokłych i zabagnionych i związany z tym ubytek powierzchni olsów i łągów,
- likwidacja zadrzewień i zakrzewień śródpolnych wraz z postępującą mechanizacją produkcji rolnej.
- porzucanie upraw rolnych, rozwój naturalnej sukcesji roślinnej w postaci wielogatunkowych zarośli, trzcinowisk i gatunków trawiasto – zielnych.

IV.1.2. W zakresie wód otwartych

Obszar miasta Tomaszów Lubelski znajduje się w obrębie zlewni źródłiskowego odcinka doliny Sołokiji. W dolinie występują liczne podmokłości oraz niewielkie, naturalne i sztuczne zbiorniki wodne. Cieki biorą początek ze źródeł przeważnie mających charakter szczelinowo-warstwowy. Rzeka Sołokija jest korytarzem ekologicznym łączącym Krasnobrodzki i Południoworoztoczański Park Krajobrazowy.

Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska prowadzi monitoring jakości wód powierzchniowych. Wody Sołokiji badane z ujęcia w Łaszczówce /graniczącej z badanym terenem/ w 2007 r. zaliczały się do IV klasy wód. Są to wody niezadawalającej jakości z przekroczoną wartością wskaźnika dotyczącego eutrofizacji wód. Wody rzeki Sołokiji w 2008r. badane były w punkcie pomiarowym Wierzbica i zostały zaliczone do III klasy jakości wód. Stan biologiczny oraz stan/potencjał ekologiczny został określony jako umiarkowany – decydującym wskaźnikiem były makrofity. Wody Sołokiji pod względem elementów biologicznych są gorszej jakości niż w większości województwa. Na podstawie wskaźników, takich jak: zawiesina ogólna, BZT5, CHZT-Mn oraz fosfor ogólny, stan elementów fizykochemicznych określono jako dobry. Wskazuje to, że pod względem fizykochemicznym rzeka Sołokija na tle całego województwa Lubelskiego należy do nielicznej grupy wód wyższej klasy. (Raport o stanie środowiska województwa lubelskiego w 2008 roku). Na podstawie załącznika 10 do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 sierpnia 2008 r. w sprawie klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych, stan wód rzeki Sołokiji można określić jako zły.

IV.1.3. W zakresie terenów leśnych

Na badanym terenie naturalne biocenozy leśne zostały zamienione na pola uprawne, oraz łąki w dolinach rzek. Lasy, które w przeszłości zajmowały większe powierzchnie terenu, obecnie zajmują niewielką część jej powierzchni. Zmiany siedliskowe doprowadziły do zmian zoocenotycznych. Zmieniły się również warunki siedliskowe w dolinach rzek na skutek regulacji rzek i zbiorników wodnych oraz melioracji szczegółowych w dolinach, a także na skutek zagospodarowania pomelioracyjnego. Naturalne ekosystemy łąkowe zostały przekształcone w łąki gospodarcze, choć w ciągu ostatnich 20 lat obserwuje się tendencje odwrotne / intensywny rozwój naturalnej sukcesji roślinnej/. Generalnie, na przestrzeni wieków, bioróżnorodność terenu zmalała na poziomie ekosystemowym, siedliskowym i gatunkowym. Część zmian ma charakter nieodwracalny, natomiast możliwa jest renaturyzacja zbiorowisk roślinnych w dolinach rzek i obniżeń oraz renaturyzacja lub częściowe odtworzenie zbiorowisk leśnych. Odporność ekosystemów leśnych – najbardziej dynamicznej formacji roślinnej w umiarkowanych szerokościach geograficznych –ocenia się wieloaspektowo, jako:

- biotyczne czynniki patogenne /mikroorganizmy, masowe pojawy szkodników, przegęszczone populacje ssaków roślinożernych,
- abiotyczne / np. pożary, wiatr, ekstremalne temperatury/,
- zanieczyszczenia przemysłowe,
- użytkowanie rekreacyjne.

Im większa zgodność składu gatunkowego drzewostanu z siedliskiem, tym większa jego odporność na antropopresję i zagrożenia, zwłaszcza biotyczne. Na terenie zmiany studium występują siedliska borowe, grądowe i bagiennie, a głównym gatunkiem lasotwórczym jest: sosna, brzoza, dąb, olsza, grab i jesion. Drzewostany wykazują znaczną zgodność z siedliskami i dużą odporność na czynniki degradujące biotyczne (np. masowe pojawy owadów roślinożernych) i abiotyczne (np. pożary, huragany).

Dla potrzeb planistycznych najczęściej jest stosowana tzw. klasyfikacja kompleksowej odporności siedlisk leśnych na czynniki antropogeniczne /przemysł, rekreację, a z czynników środowiskowych – na biotyczne. Przyjęta skala odporności siedlisk przedstawia się następująco:

- bór suchy i bór świeży – bardzo mała odporność /1/,
- bór wilgotny i bór bagienny – mała odporność /2/,
- ols, bór mieszany i bór mieszany wilgotny – mała odporność /3/,
- las mieszany i las mieszany wilgotny- średnia odporność /4/,
- las świeży i las wilgotny – duża odporność /5/,
- ols jesionowy – bardzo duża odporność /6/.

Dla zagospodarowania przestrzennego istotne znaczenie ma odporność zbiorowisk roślinnych na rekreację. Wg dostępnej literatury największą odporność wśród zbiorowisk leśnych na użytkowanie rekreacyjne cechuje grądy- wielogatunkowe lasy liściaste z przewagą dębu szypułkowego, natomiast spośród zbiorowisk nieleśnych – nadrzeczne zarośla łąkowe.

Niski - poza dąbrowami - próg odporności na degradację wynika ze zmiany struktury użytkowana terenu z leśnego na rolnicze i leśne. W takiej sytuacji szczególnego znaczenia nabierają mało przekształcone zbiorowiska leśne i nieprzydatne dla rolnictwa enklawy zbiorowisk nieleśnych, ponieważ jako przetrwalniki ekosystemów pierwotnych stanowią jedyną bazę odbudowy równowagi biologicznej i naturalnych stosunków ekologicznych.

IV.1.4. W zakresie wód podziemnych

Na omawianym terenie wody podziemne występują w utworach kredowych. Cały obszar miasta położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość), który został zakwalifikowany jako obszar najwyższej ochrony (ONO).

W obrębie Roztocza wody podziemne związane są głównie z utworami węglanowymi (gezy opoki i margle) kredy górnej. Kredowy poziom wodonośny znajduje się tu w więzi hydraulicznej z poziomem czwartorzędowym, a w strefie krawędziowej Roztocza, z poziomem trzeciorzędowym z którym tworzy jeden zbiornik wód podziemnych (główny poziom wodonośny). Wody w utworach kredowych gromadzą się w szczelinach pochodzenia tektonicznego i w szczelinach będących wynikiem rozdzielczości między ławicowej. Wodonośna jest tylko górna część utworów kredowych, do głębokości około 130 m. Zasilanie obszaru Roztocza odbywa się poprzez infiltrację wód opadowych. Wielkość infiltracji uzależniona jest głównie od morfologii terenu, miąższości strefy aeracji oraz szczelności nadkładu. Zwierciadło wody poziomu kredowego na przeważającym obszarze, ma charakter swobodny. Napięte jest tylko lokalnie, w miejscach, gdzie masyw kredowy jest słabo spękany. Występuje na głębokości od kilku metrów do ponad 60 m na północnym zachodzie i północnym wschodzie. Wydajności studni wahają się od 10-30 m³/h w strefie wododziałowej (Wapielnia – Rabinówka - Pasiaki) do 50-70 m³/h na pozostałym terenie. W Tomaszowie Lubelskim i Narolu dochodzą do 120 m³/h, a w północno-zachodniej części Tomaszowa znacznie przekraczają tę wartość.

Z analiz wynika, że wody podziemne głównego poziomu wodonośnego są wysokiej jakości. Zawartość większości składników mieści się w granicach dopuszczalnych stężeń dla wód pitnych.

Ujmowane studniami kopanymi przypowierzchniowe wody podziemne, występujące zarówno w utworach czwartorzędu jak i kredy wykazują znacznie gorszą jakość niż wody poziomu głównego.

Największym ujęciem wód podziemnych jest wielootworowe ujęcie komunalne „Siwa Dolina” w Tomaszowie Lubelskim o zatwierdzonych zasobach w ilości 940 m³/h. Jego eksploatacja doprowadziła do powstania leja depresyjnego. Obejmuje ono 5 studni zlokalizowanych na zachód od granic miasta, w kompleksie leśnym przy drodze wyjazdowej wzdłuż szlaku turystycznego Walk Partyzanckich. Dla ujęć ustanowiona została strefa ochrony bezpośredniej i pośredniej wydana decyzją Starostwa Powiatowego z 2001 roku.

Obszar zmiany Studium położony jest w projektowanym obszarze ochronnym GZWP nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość).

Obszar zmiany nr 2 Studium znajduje się w projektowanym obszarze ochronnym GZWP nr 407 Niecka Lubelska (Chełm - Zamość).

Obszar zmiany nr 3 Studium znajduje się w projektowanym obszarze ochronnym GZWP nr 407 Niecka Lubelska (Chełm - Zamość).

IV.1.5. W zakresie gleb

Przeważają gleby wysokich klas bonitacyjnych. Są to głównie gleby brunatne rozwinięte na lessach i gezach kredowych oraz pseudo bielcowe na opokach. Na marglach wykształciły się rędziny. Podmokłe tereny dolin rzecznych i obniżeń sprzyjały powstaniu gleb pochodzenia organicznego. Wśród nich można wyróżnić gleby torfowe, murszowo-torfowe, mułowo-torfowe i murszowo- mineralne.

Łąki, na chronionych glebach pochodzenia organicznego, występują głównie w dnach dolin rzecznych i w otoczeniu jezior.

Gleby, w zależności od swej wartości, odznaczają się różną przydatnością dla rolnictwa. Można je podzielić na 6 grup:

- gleby brunatne wylugowane, bielcowe, czarne ziemie, czarne ziemie zdegradowane, i częściowo mady – to IIIa - IVa klasa gruntów orných,
- gleby jak wyżej, różniące się niższą klasą bonitacyjną i żyznością,
- czarne ziemie właściwe i zdegradowane, lokalne mady wytworzone z glin i iłów,
- czarne ziemie oraz gleby brunatne wylugowane i bielcowe IVb - VI klasy użytków rolných,
- gleby brunatne wylugowane wytwarzane z piasków luźnych,
- gleby murszowe i mułowe i mułowo-torfowe, mady i czarne ziemie, które występują w warunkach nadmiernego uwilgotnienia stałego lub okresowego

IV.1.6. W zakresie eksploatacji surowców naturalnych

Na południe od „dzielnicy” Sznury rozpoznano wstępnie (kat. C2) złoża czwartorzędowych piasków rzecznych „Tomaszów Lubelski” położone w dolinie rzeki Sołokiji w obszarze Natura 2000 PLB060021 Dolina Sołokiji oraz w korytarzu ekologicznym rzeki Sołokiji, wchodzące w Przyrodniczy System Miasta. W jego nadkładzie występują torfy i namuły osiagające miejscami grubość 12 m. Na obszarze złoża zwierciadło wody występuje na głębokości od 0,4 do 5,5m. Z racji położenia złoża w obszarze Natura 2000 oraz w korytarzu ekologicznym rzeki Sołokiji eksploatacja złoża jest niemożliwa.

Na obszarze zmiany Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin. W obszarze tym brak również obszarów i terenów górniczych.

Na obszarze zmiany nr 2 Studium nie występują udokumentowane złoża, tereny i obszary górnicze. Ponadto nie wskazano również prognostycznych i perspektywicznych obszarów występowania kopalin. Na obszarze zmiany nr 2 Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Na obszarze zmiany nr 3 Studium występuje złożo czwartorzędowych piasków rzecznych „Tomaszów Lubelski” położone w dolinie rzeki Sołokiji. W jego nadkładzie występują torfy i namuły osiagające miejscami grubość 6,5 m. Na obszarze złoża zwierciadło wody występuje na głębokości od 0,4 do 5,5 m. Z racji położenia złoża w obszarze Natura 2000 oraz w korytarzu ekologicznym rzeki Sołokiji eksploatacja złoża jest niemożliwa.

IV.1.7. W zakresie środowiska atmosferycznego

Dla zachowania wysokich walorów krajobrazowo-przyrodniczych omawianego terenu należy dążyć do: proekologicznego modelu gospodarowania, minimalizowania skutków antropopresji oraz renaturyzacji zniszczonych cenných ekosystemów i siedlisk przyrodniczych.

Priorytetowym celem dla samorządów lokalnych powinny być: rozwiązanie problemu komunikacji w zakresie jakości dróg, gospodarki odpadami, wspieranie rozwoju turystyki, agroturystyki i rekreacji.

Na terenie miasta głównymi źródłami zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego są przede wszystkim zanieczyszczenia komunikacyjne - liniowe oraz pochodzące ze źródeł niskiej emisji. Do najbardziej uciążliwych dróg należą:

1. Droga krajowa.

- a. droga Nr 17, relacji Warszawa...- Zamość - ... - Tomaszów Lubelski- ... powinna spełniać wymagania zgodne z:

Zarządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 14 maja 1999 r.) z uwzględnieniem:

- eliminacji zjazdów indywidualnych,
- zachowaniem odstępów między skrzyżowaniami na drodze krajowej,
- szerokości linii rozgraniczającej drogi krajowej,
- odległości lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni.

2. Drogi wojewódzka.

- a. droga nr 850, relacji Tomaszów – Hrubieszów.
- b. droga nr 853, relacji Tomaszów - Biłgoraj

Drogi krajowe i wojewódzkie posiadają nawierzchnię bitumiczną.

3. Drogi powiatowe

Drogi ustanowione jako powiatowe należą do najistotniejszych w obsłudze miasta. Tworzą podstawową sieć obsługi wewnętrznej i międzygminnej.

Większość budynków w gminie ogrzewana jest przez przydomowe lub osiedlowe kotłownie na gaz, węgiel lub miał węglowy. Poza uciążliwościami wynikającymi z zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego oraz nadmiernym hałasem, źródłem uciążliwości jest także promieniowanie elektromagnetyczne.

Zagadnienia ochrony ludzi i środowiska przed nie jonizującym promieniowaniem elektromagnetycznym są regulowane przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy, prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska, zagospodarowania przestrzennego i przepisami sanitarnymi. Tylko główne linie zasilające (220 kV i 110 kV) mogą wytwarzać na tyle silne pole elektromagnetyczne, by miało ono wpływ na środowisko przyrodnicze (w tym i na człowieka) w bezpośrednim sąsiedztwie tej linii. Wzdłuż tras przebiegu linii napowietrznej 110 kV niezbędne jest zachowanie strefy ochronnej o szerokości co najmniej 40m (po 20m od osi linii), a w obszarze zmiany nr 2 Studium co najmniej 36 m (po 18 m od osi linii), a także w obszarze zmiany nr 3 Studium co najmniej 36 m (po 18 m od osi linii)

Na terenie miasta znajduje się składowisko odpadów komunalnych. Zajmuje powierzchnię ok.2ha. Na teren składowiska przywożone są odpady z rejonu miasta. Zgodnie z instrukcją eksploatacji składowiska na składowisko mogą być przyjmowane wyłącznie odpady inne niż niebezpieczne.

Obecnie ze względu wyczerpania się jego pojemności, obiekt jest w fazie zamykania oraz częściowej rekultywacji.

Hałas

Podstawowym wskaźnikiem klimatu akustycznego jest sumaryczny poziom hałasu danego obszaru. W decydującym stopniu zależy on od jego urbanizacji oraz rodzaju emitowanego hałasu, tj.:

1. hałasu komunikacyjnego od dróg, który rozprzestrzenia się na odległe obszary ze względu na rozległość źródeł,
2. hałasu przemysłowego obejmującego swym zasięgiem najbliższe otoczenia.

Hałas komunikacyjny. Głównymi czynnikami mającymi wpływ na poziom hałasu komunikacyjnego są natężenie ruchu i udział transportu ciężkiego w strumieniu wszystkich pojazdów, stan techniczny pojazdów, rodzaj nawierzchni dróg oraz organizacja ruchu drogowego.

Na obszarze miasta największe i główne zagrożenie hałasem komunikacyjnym występuje wzdłuż największych szlaków drogowych tj. drogi krajowej i wojewódzkiej.

Wartości normatywne (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz. U. 2007 Nr 120 poz. 826, w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku), powodowane przez hałas drogowy lub linie kolejowe, w zależności od przeznaczenia terenu wynoszą od 50 dB do 65 dB - dla pory dziennej oraz 45 dB do 55 dB dla pory nocnej. Dla miasta najwyższe dopuszczalne poziomy hałasu dotyczą wartości:

- 55 dB (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi, tereny domów opieki i szpitali w mieście);
- 60 dB (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego).

Zmiany w atmosferze powodowane są znaczną antropogenizacją środowiska polegającą na emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych oraz hałasu i promieniowania elektromagnetycznego do atmosfery w warunkach zmniejszonej zdolności samooczyszczania się powietrza na wskutek przekształcenia na większości obszaru gminy naturalnych zbiorowisk roślinnych o dużej aktywności ekologicznej w kultury rolnicze i tereny budowlane. Doprowadza to do znacznego zróżnicowania warunków klimatycznych w zależności od topografii i pokrycia terenu.

Pod względem aerosanitarnym najkorzystniejsze dla człowieka są topoklimaty, obszarów położonych wyżej, zwłaszcza w sąsiedztwie dużych powierzchniowo ekosystemów leśnych, najmniej korzystne są topoklimaty dolin rzecznych, ze względu na zjawisko inwersji termicznej i stagnowanie chłodnych mas powietrza.

W Tomaszowie Lubelskim warunki aerosanitarnie atmosfery kształtowane są przez emisję niską z lokalnych kotłowni w obiektach użyteczności publicznej i palenisk domowych oraz emisję zanieczyszczeń komunikacyjnych przez pojazdy i sprzęt silnikowy. Podatność powietrza na degradację jest znaczna. Na degradującą emisję lokalną nakładają się skutki ponad lokalne / krajowe, a nawet europejskie/. Zanieczyszczenia, wraz z prądami powietrza wynoszone są na znaczne odległości.

Zdolność do regeneracji w dużym stopniu uzależniona jest od aktywności biologicznej siedlisk roślinnych. W procesie fotosyntezy zużywany jest dwutlenek węgla, wydalany natomiast tlen. Roślinność stanowi naturalny filtr oczyszczający powietrze. Największą efektywność wykazują lasy i zadrzewienia.

Oddziaływania pól elektromagnetycznych linii przesyłowych średniego i wysokiego napięcia dotyczy terenu położonego bezpośrednio pod linią. W Tomaszowie Lubelskim znajdują się 2 Główne Punkty Zasilania (GPZJ miasta w energię elektryczną, zlokalizowane w północnej i południowej części miasta. Połączone są one linią obwodnicową 110 kV, omijającą zurbanizowane tereny miasta od wschodu.

Podsumowanie.

Uciążliwość dla żyjących w mieście ludzi wynikająca z funkcjonowania miasta w zakresie:

- *zanieczyszczenia powietrza,*
- *emisji hałasu,*
- *odpadów,*
- *zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych,*

daje się określić przez jej porównanie z wielkościami wynikającymi z obowiązujących przepisów ochrony środowiska, przepisów sanitarnych oraz decyzji Urzędu Wojewódzkiego, wydawanych w tych sprawach. Jeżeli wielkość uciążliwości wyrażona różnymi parametrami nie przekracza wartości dopuszczalnych, to stan taki nie budzi zastrzeżeń i obaw. Wyniki pomiarów porównawczych wskazują, że zapylenie powietrza jest wyższe, niż w pozostałych miastach, to jednak stan powietrza można określić jako zadowalający.

IV.1.8. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na terenie miasta nie występuje zagrożenie zalania wodą stuletnią, klęskami żywiołowymi spowodowanymi stanami obsuwaniem się mas ziemnych, ani narażonych na niebezpieczeństwo powodzi

IV.1.9. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych

Na obszarze zmiany Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na obszarze zmiany nr 2 Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na obszarze zmiany nr 3 Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

IV.2. Wynikające z diagnozy stanu dziedzictwa kulturowego

IV.2.1. Rys historyczny, układ przestrzenny

Osadnictwo pradziejowe i wczesnośredniowieczne

Miasto Tomaszów Lubelski położone jest w obrębie Roztocza Środkowego zbudowanego z margli kredowych, pokrytych cienką warstwą lessu. Na północ od granic miasta, w pobliżu wsi Rogóżno znajdują się źródła rzeki Solokiji, której dolina zbudowana jest z piasków tarasów akumulacyjnych, piasków rzecznych i madów. Omawiany teren położony jest na wysokości od 260 m n.p.m. do 290 m n.p.m. Ukształtowanie terenu oraz, przede wszystkim, typy gleb nie sprzyjały rozwojowi osadnictwa w pradziejach. Ślady osadnictwa lokowały się głównie na stokach i wyniesieniach terenu w obrębie doliny Solokiji.

Najstarszy ślady pobytu ludzi na tym terenie pochodzą z młodszej epoki kamienia (neolit) i należą do tzw. kultury pucharów lejkowatych (ok. 3100 - 2700 lat p.n.e.). Nieco młodsze są ślady osadnictwa późno neolitycznego, tzw. kultury ceramiki sznurowej (ok. 2300 - 2000 lat p.n.e.). Nieco liczniej występowało osadnictwo z wczesnego okresu epoki brązu (ok. 1800 - 1600 lat p.n.e.). Odnotowano też ślady bytności z okresu wpływów rzymskich (I - V wiek n.e.). Najliczniejsze są znaleziska z okresu wczesnego średniowiecza, datowane od VIII do końca XIII wieku. Z literatury wzmiankowane jest istnienie wczesnośredniowiecznych wałów obronnych, obecnie nieczytelnych w terenie. Relatywnie większa ilość odnotowanych faktów osadniczych dla tego okresu najpewniej związana jest z istnieniem dużego centrum osadniczego i obronnego w pobliskim Majdanie Górnym.

Rozwój historyczno – przestrzenny

Tomaszów Lubelski zwany dawniej Tomaszowem Ordynackim założony został na gruntach wsi Rogóżno, notowanej w 1422 roku, będącej w posiadaniu Zamoyskich od 1579 roku. Początkowo miasto nosiło nazwę Jelitowo, zmienioną później na Tomaszów. Data lokacji Jelitowa nie jest jednoznacznie ustalona (wg. J. Petera był to rok 1595, wg. K. Sochniewicza 1590, wg. M. Balińskiego i T. Lipińskiego - 1615, M. Stworzyński - 1618 r.).

Przywilej lokacyjny Tomasz Zamoyskiego nadany w 1621 roku był formalnym potwierdzeniem istniejącego stanu, już bowiem w 1618 r. powstały w mieście cechy: stolarski, stelmarski, kołodziejski, bednarski. Datę 1621 roku przyjmuje się jako datę lokacji obecnego Tomaszowa Lubelskiego. Miasto w początkach XVII wieku otoczone było wałami ziemnymi i miało zabudowę miejską drewnianą. Do miasta prowadziły nie istniejące już cztery bramy miejskie: lwowska, sokalska, szczebrzeska i zamojska. Wraz z powstaniem Tomaszowa zmienił się dawny szlak handlowy ze Lwowa przez Bełz do Lublina, który prowadził teraz przez Zamość i Tomaszów. Droga ta jeszcze raz zmieniła swój przebieg na małym odcinku w latach 1834 - 45, gdy wytyczono ją przez Jeziernię i Bełżec. Spowodowało to upadek gospodarczy niewielkiego miasteczka Łaszczówka, założonego w pobliżu Tomaszowa również w początkach XVII wieku, a w połowie XIX w. zdegradowanego do rzędu wsi.

Dokument lokacyjny z 1621 roku odnosił się do miasta istniejącego, które w 1623 r. miało 32 domy w rynku, a w mieście i na przedmieściach 650 placów. Gdyby przyjęć zapis M. Stworzyńskiego, że „osada tego miasta była około roku 1618 zaczęła”, należałoby uznać, że plan miasta jako regularnego sześcioboku powstał kilka lat wcześniej i był dziełem B. Moranda, zwłaszcza że w rozplanowaniu układu zawiera wiele analogii do planu Zamościa.

Podstawę układu przestrzennego stanowił obszerny rynek na rzucie kwadratu o bokach 150 m, a więc znacznie większy od rynku zamojskiego. Na środku miał stanąć ratusz. Projektu tego nigdy nie zrealizowano. W to miejsce, na środku rynku wzniesiono w 1705 roku zespoły kramów żydowskich handlowców, poprzedzielanych wąskimi uliczkami, z których część istniała do 1939 roku.

Pierzeje rynku przecinały ulice, będące w przedłużeniu gościńcami do miast sąsiednich. Ulice o znaczeniu lokalnym wybiegały z naroży rynku. Obszar miasta poza rynkiem miał układ szachownicowy, a całość tworzyła formę zbliżoną do sześcioboku, ograniczonego warunkami terenowymi. Kościół i cerkiew lokowane były w części wschodniej miasta, synagoga na południowy zachód od rynku. Historyczny plan

Tomaszowa z niewielkimi zmianami utrzymał się do dziś i stanowi podstawę współczesnego planu zagospodarowania centrum miasta.

Miasto rozwijało się wyjątkowo szybko, stając się po Zamościu w krótkim czasie drugim co do znaczenia miastem Ordynacji Zamojskiej, przyczyniając się do upadku sąsiednich miasteczek - Łaszczówek i Bełzca. W połowie XVII wieku miasto plądrowali Kozacy, Szwedzi i wojska Rakoczego, jednak szybko podnosiło się z upadku w oparciu o gospodarkę Ordynacji Zamojskiej.

W początku XIX wieku (1822 rok) ludność miasta wynosiła 2824 mieszkańców, w 1865 - 3662 mieszkańców, a pod koniec XIX wieku prawie 7700 mieszkańców, z których ponad połowę stanowili Żydzi. Znaczącą grupę ludności stanowili wyznawcy prawosławia.

Dawna zabudowa miasta była wyłącznie drewniana. Domy murowane poza klasztorem OO Trynitarzy i bożnicą zaczęto wznosić dopiero w połowie XIX wieku. W obrębie miasta istniało w różnych okresach XIX wieku od 408 do 492 domów, w znacznej większości drewnianych. Rynek otaczały drewniane domy podcieniowe, sytuowane zarówno szczytem, jak i ścianą wzdłużną do pierzei.

Uwagę zwracała różnorodność dachów: czterospadowe, naczółkowe, półszczytowe oraz rzadko spotykane w miasteczkach polskich dachy łamane. Ostatnie domy podcieniowe w rynku rozebrano dopiero w latach 1935 - 36. Domy w ulicach pozarynkowych stawiano w stylu dworkowym, z gankami, bądź jako typowe domy rzemieślnicze.

Przemysł tomaszowski reprezentowało pięć młynów wodnych. Dopiero w 1794 roku z inicjatywy Aleksandra Zamoyskiego powstała fabryka fajansu i porcelany, która istniała do 1845 roku. Upadek jej spowodowany był brakiem odpowiedniej glinki, którą należało sprowadzać z Kamionki Wołoskiej i Potylicza.

Parafia rzymskokatolicka w Tomaszowie została erygowana w 1627 roku. Pierwszy kościół powstał nieco wcześniej, w latach 1610 - 1614, i był kościołem filialnym parafii chodźwianieckiej. Zniszczony został podczas pochodu Chmielnickiego na Zamość w 1649 r. Kolejną świątynię wystawił ordynat Tomasz Zamoyski i prawdopodobnie w jej miejscu powstał w 1727 r. istniejący do dziś kościół modrzewiowy. Kościół ten fundował Michał Zamoyski. Jest jedną z największych drewnianych świątyń w Polsce, i posiada ogromne wartości historyczne i architektoniczne.

Cerkwie w Tomaszowie notowane są już w 1623 roku. Były wówczas dwie: na Przedmieściu Szczepczeskim i Przedmieściu Lwowskim. W 1690 r. powstała trzecia cerkiew, p.w. Wniebowzięcia NMP. Dwie pierwsze sprzedane zostały na licytacji w 1817 roku. Istniejąca obecnie cerkiew murowana zbudowana została przez władze rosyjskie w 1889 roku.

Od samego początku powstania miasta Żydzi stanowili część jego mieszkańców. Otrzymali w 1621 roku przywilej lokacyjny, Odgrywali w mieście zawsze znaczącą rolę, stanowiąc połowę jego mieszkańców i skupiając w swym ręku niemal cały handel. Pierwsza postawiona bożnica została spalona w 1648 r. przez wojska Chmielnickiego. Wybudowana po niej następna, pochodząca z XVII wieku bożnica murowana dotrwała do 1939 r., kiedy to spłonęła.

Wraz z powstaniem w XVII wieku Tomaszowa zaczęły powstawać przedmieścia, zabudowy głównie rolniczej. Największe istniało przy trakcie lwowskim, pomniejsze wzdłuż traktu zamojskiego, sokalskiego i szczepczeskiego. Na przedmieściach oprócz zabudowy rolniczo-rzemieślniczej powstawały kościoły, cerkwie i cmentarze. W południowej części miasta, „Na piaskach” po 1652 roku, na dawnym cmentarzu epidemicznym wzniesiono kapliczkę drewnianą, zniszczoną w 1656 roku przez Szwedów. Następna, również drewniana, wzniesiono około roku 1664, rozbudowaną w 1667 r. na kościół p.w. św. Wojciecha.

Kasztelan kijowski Józef Potocki wystawił kościół murowany, którego budowę wraz z klasztorem OO Trynitarzy ukończono w 1726 roku. Kościół i klasztor przetrwał do kasaty zakonu w 1783 r., kiedy obiekty te zostały rozebrane. Resztki murów istniały jeszcze w 1817 r. Ponadto był jeszcze drewniany kościółek p. w. św. Agaty, sprzedany na licytacji przed 1796 rokiem. Na Przedmieściu Lwowskim i Szczepczeskim istniały dwie cerkwie unickie, powstałe w pierwszej połowie XVII wieku. Istniały do początków XIX wieku (do 1817 roku).

Pierwsze cmentarze grzebalne znajdowały się przy kościele modrzewiowym i przy cerkwiach. Po ich zapelnieniu wytyczono teren na Przedmieściu Lwowskim. Cmentarz ten był czynny do końca XVIII lub początków XIX wieku. Około roku 1840 teren cmentarny został sprzedany i przeznaczony pod zabudowę. Kolejny cmentarz wytyczono poza miastem, przy trakcie lwowskim, w pobliżu dawnego klasztoru trynitarzy, w końcu XVIII lub początku XIX wieku. Najstarszy z czytelną inskrypcją nagrobek pochodzi z 1812 roku. Cmentarz ten był czynny dla obu wyznań katolickich, po 1875 r. użytkowany także przez prawosławnych.

Cmentarz był kilka razy powiększany, na terenie kwatery prawosławnej z końcem XIX wieku postawiono drewnianą cerkiewkę, rozebraną w 1949 r. Cmentarz ten na terenie miasta funkcjonował przez 140 lat, nowy wytyczony został w 1941 r. w północnej części miasta, przy trakcie zamojskim.

Żydowski cmentarz założony został w 1623 r. nad brzegiem rzeki Solokiji, poza miastem, przy starym trakcie zamojskim. Cmentarz czynny był do 1943 r., do czasu wyniszczenia ludności żydowskiej w czasie II wojny światowej.

Tomaszów do pierwszego rozbioru Polski należał do powiatu i województwa belskiego, w 1783 r. włączony został do cyrkułu zamojskiego. W 1810 r., za Księstwa Warszawskiego powstał powiat tomaszowski, który po czasowym przyłączeniu do powiatu zamojskiego ponownie odtworzono w 1866 r. W tej formie przetrwał, poza okresem okupacji lat 1939 - 1944, do 1975 r., kiedy wszedł w skład województwa zamojskiego, aby po kolejnej reformie administracji w 1999 r. zostać odtworzonym.

Zarys historycznych przedmieść Tomaszowa, wyrosłych poza miejskimi obwałowaniami, wokół traktów ze Lwowa, Zamościa, Sokala i Szczepieszyna, ograniczony był w sposób naturalny od północnego wschodu doliną rzeki Solokiji (Przedmieście Sokalskie), od południa obniżeniem i ciekami wodnymi obecnej Siwej Doliny (Przedmieście Lwowskie), od południowego zachodu zwartymi kompleksami lasów puszczańskich (Przedmieście Szczepieszynskie). Przedmieście Zamojskie wyrosło naprzeciw miasta, po drugiej stronie Solokiji, przy trakcie zamojskim, który początkowo z miastem wiódł na północny wschód, i brzegiem doliny rzecznej skręcał na północ, w stronę Łabuń i Zamościa. Tak ukształtowane przedmieścia dotrwały w swej zabudowie do początków XX wieku.

W czasie zaboru rosyjskiego, pod koniec XIX wieku powstał zespół zabudowań koszarowych zlokalizowany poza gruntami miejskimi, przy trakcie na Józefów, na skraju Siwej Doliny. Był to regularny szereg budynków koszarowych, parterowych, drewnianych i murowanych, z których część dotrwała do chwili obecnej. W rynku zbudowany został dom w stylu „rosyjskim”, zwany „czajnia”. Obiekt o wyraźnych cechach wschodnich, poświęcony został 18 maja 1895 r., w dniu koronacji cara Mikołaja H. Z okresu „rosyjskiego” należy też odnotować powstanie w 1889 r. cerkwi murowanej w miejsce dawnej, drewnianej, p.w. św. Jerzego. Podczas I wojny światowej, w 1915 roku pod Tomaszowem doszło do wielkiej bitwy wojsk rosyjskich dowodzonych przez gen. Olchowa z wojskami austriackimi feldmarszałka Mackensena. W czasie wojny polsko-bolszewickiej w 1921 r. marszałek Józef Piłsudski odwiedza miasto i dekoruje pułki kawalerii.

W początkach XX wieku Tomaszów liczył 7125 mieszkańców (spis z 1921 r.) oraz 73 7 domów. W roku 1931 miasto liczyło 10 400 mieszkańców. W roku 1939 około 13 000 mieszkańców.

Rozwój budownictwa wyraźnie dał się zaobserwować w okresie międzywojennym, przy czym jest rzeczą interesującą, że zarówno powstające gmachy publiczne, jak i prywatne wille odznaczają się dużymi walorami architektonicznymi. W wyglądzie wielu z nich widać próby poszukiwania stylu narodowego w budownictwie, propagowanego w pierwszych latach po odzyskaniu niepodległości po I wojnie światowej. Szczególnie charakterystyczny jest duży gmach nowego gimnazjum i bursy, wzniesiony według projektu prof. W. Minkiewicza. Ponadto uwagę zwracają wille piętrowe przy ul. Lwowskiej, wzniesione w latach 1925 - 34, tj. Sejmiku Powiatowego, Związku Ziemiań, dr. S. Cybulskiego i dr J. Petera,

W tych czasach wzniesiono również budynek Gimnazjum, szkołę powszechną, siedzibę Magistratu z remizą strażacką, Dom Związku Rezerwistów, elektrownię miejską. W 1931 r. założono park miejski, a w 1935 r. rozpoczęto budowę nowego kościoła przy ul. Lwowskiej (ukończonego w 1941 r.). W mieście działało pięć młynów, dwie olejarnie, kaszarnia, mleczarnia i maziarnia. Było 12 kuźni, 5 masarni, 2 apteki i stacja benzynowa. Działały dwie drukarnie: E. Witkowskiego i Cz. Wybranowskiego oraz towarzystwo społeczno-kulturalne, które wydawały gazetę samorządową „Ziemia Tomaszowska”.

Powiększył się obszar miasta przez przyłączenie wsi Brygada, Sznury, Pasiczna i Małki. W 1921 r. powierzchnia miasta liczyła 1671 ha, a w 1939 r. 2020 ha (obecnie niecałe 1500 ha).

W latach 1925 - 1928 w zachodniej pierzei rynku wzniesiono dwie hale targowe. Budynki o arkadowych podcieniach, wysokich dachach i nadbudowane na narożach, nadawały swoją architekturą specyficzny wygląd zachodniej pierzei rynku, tworząc tomaszowskie „sukiennice”. Hale rozebrano w 1971 r.

Rozwój miasta współczesnego

Lata II wojny światowej przyniosły miastu przede wszystkim zmianę struktury ludnościowej w wyniku zagłady Żydów, stanowiących połowę mieszkańców Tomaszowa. Spalona została zachodnia część miasta wraz z dawnym Przedmieściem Szczebrzeskim, zwanym teraz Krasnobrodzkie. Rozebrano spaloną XVII-wieczną synagogę. Pozostała zabudowa miasta, w tym zabudowa drewniana przetrwała kataklizm wojenny.

Lata po 1945 roku charakteryzują się zasadniczymi zmianami demograficznymi i strukturalno-przestrzennymi. W następstwie migracji następuje szybki przyrost ludności miasta: w 1970 r. - 12 329 mieszkańców, w 1981 r. - 16 347 osób oraz prawie 21 000 w 1998 roku. Głównym czynnikiem wzrostu staje się możliwość zatrudnienia w sferze przemysłowej i usługowej. Rozwija się przemysł rolno-spożywczy, terenowy usługowo-wytwórczy, budowlany, komunikacyjny. Powstają dwie dzielnice przemysłowe: południowa w oparciu o Zakład Przetwórstwa Owoców i Warzyw „Tomasovia” i północna, z Wytwórnią Sprzętu Komunikacyjnego „Świdnik”. Tomaszów staje się ośrodkiem administracyjno-usługowym szybko rozwijającego się miasta i powiatu.

Miasto rozbudowuje się wzdłuż traktu lwowskiego na prawie 2,5 kilometra długości. Pozostałe przedmieścia: zamojskie i dawne sokalskie, pozostają obszarowo niezmiennie. Niewiele powiększa się teren dawnego Przedmieścia Szczebrzeszyńskiego.

Lata 1960 - 1975 wprowadzają nową formę zabudowy miejskiej, tzw. budownictwo blokowe. W miejsce tzw. „spaleniska” (dawnej dzielnicy żydowskiej) w obszarze historycznego sześciokąta, zrealizowane zostaje osiedle mieszkaniowe, które wraz z zabudową handlowo-pawilonową, lokalizacją dworca autobusowego PKS i zakładem mleczarskim, trwale dewastują historyczny układ przestrzenny XVII-wiecznego miasta. Dopełniają reszty: rozbiórka w 1971 r. „sukiennicowych” hal i założenie ronda komunikacyjnego na środku rynku. Budownictwo wielorodzinne „blokowe”, realizowane jest w dalszych latach w obszarze centralnym miasta, tworząc wraz z obiektami usługowymi i administracyjnymi śródmieście Tomaszowa,

Rozwój miejskich urządzeń komunalnych przypada na lata po 1960 r. Miasto zostaje wyposażone w ujęcie wody i sieć wodociągowo-kanalizacyjną, po 1965 r. oddana zostaje oczyszczalnia ścieków, po 1970 r. automatyczna centrala telefoniczna, a na lata 80-te przypada budowa sieci gazowej. Powstają nowe osiedla budownictwa jednorodzinnego, które stopniowo wypełniają obszar południowy i zachodni miasta. Przebudowuje się dawne Przedmieście Sokalskie wzdłuż ul. 29 Listopada. Typowe „klockowe” budynki mieszkalne unifikują charakter osiedli mieszkaniowych. Zerwana zostaje ciągłość tworzącej się w okresie międzywojennym architektury regionalnej, typu dworkowo-willowego budynku mieszkalnego.

Lata 80-te i 90-te XX wieku przynoszą szybki zanik drewnianej zabudowy. Znika drewniana zabudowa wschodnich kwartałów w części historycznej miasta oraz na przedmieściach. W miejsce drewnianej, starej zabudowy wznoszone są murowane domy o zróżnicowanej, współczesnej architekturze.

Po otwarciu w latach 90-tych przejścia granicznego w Ukrainą miasto powróciło na dawny szlak handlowy i komunikacyjny Lublin - Zamość - Lwów.

Miasto Tomaszów Lubelski zostało wpisane do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie dnia 21 lutego 1967 r. (dział A-246) w zakresie „układ urbanistyczny miasta Tomaszowa Lubelskiego wraz z pozostałościami obronnych wátów miejskich w granicach oznaczonych na załączonym planie, jako wybitny przykład rozplanowania renesansowego, będącego cennym zabytkiem polskiej szkoły urbanistycznej z 2 połowy XVI w., ukształtowanej w oparciu o osiągnięcia urbanistyki włoskiej, powiązanej z lokalną tradycją”.

Układ przestrzenny

Tomaszów Lubelski założony został przy głównym szlaku handlowym Warszawa - Lublin - Lwów we wschodniej części Ordynacji Zamojskiej. Warunki fizjograficzne, na które złożyły się z jednej strony źródłiska i oblicze rzeki Sołokiji od pomocnego wschodu oraz zwarty kompleks leśny od zachodu, zdeterminowały kierunki rozwoju przestrzennego. Do początku XIX wieku obszar zabudowy miejskiej ograniczał się do sześciokątnego, regularnego obszaru fortyfikacji. W XIX wieku wzdłuż głównych tras

komunikacyjnych ukształtowały się przedmieścia: zamojskie, lwowskie, szczebrzeskie, sokalskie. W drugiej połowie XIX wieku powstał zespół koszar wojskowych na zachód od przedmieścia szczebrzeskiego. Układ ten zasadniczo przetrwał do połowy XX wieku, kiedy to wzmożone procesy urbanizacji spowodowały dalszą zabudowę terenów na południe i pomoc miasta.

Od połowy XIX wieku do chwili obecnej zasadniczo tendencja rozwoju przestrzennego miasta przebiega wzdłuż osi północ - południe (ul. Lwowskiej, Zamojskiej). Obecnie na tym kierunku zabudowa miejska rozciągnięta jest na długości ca 4,0 km. W kierunku poprzecznym zabudowa rozciąga się na długości ca 2,5 km. W wyniku takiego rozwoju przestrzennego poza obszarem zurbanizowanym miasta pozostał na uboczu historyczny ośrodek miejski - Łaszczówka.

Główną osią organizmu miejskiego - zarówno w śródmieściu, jak i poza nim - jest historyczna oś kompozycyjna ulic Lwowskiej i Zamojskiej, przy których koncentrują się obiekty usług: administracji, finansowych, łączności, kultury, oświaty, zdrowia oraz handlu detalicznego. Ulice te przenoszą główny ruch komunikacji zewnętrznej, tranzytowej na kierunku przejście graniczne Hrebenne - Lublin - Warszawa. Przy ciągu tym znajdują się główne dominanty wysokościowe: wieża ratusza i wieża kościoła p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa.

Zabudowa historycznego miasta, tworząca część dzielnicy śródmiejskiej, skoncentrowana jest wokół kwadratowego rynku o boku 100 m w formach układu szachownicowego. Tworzą go prostokątne kwartały zabudowy wysokości 2-3 kondygnacji. Układ ten zachował się we wschodniej części historycznego miasta, w zachodniej został zniszczony w okresie II wojny światowej. W jego miejsce powstała zabudowa wielorodzinna (blokowa) do wysokości 5 kondygnacji, a w północnej części obszar dworca autobusowego.

Rynek miejski wraz z odcinkiem ul. Lwowskiej do wysokości parku miejskiego, stanowią główną przestrzeń publiczną miasta - „centrum”. Wokół tego „centrum” skoncentrowało się większość usług ogólnomiejskich, ponadlokalnych (poczta, Urząd Miejski, Starostwo Powiatowe, sąd, policja, hotel, targowisko). Większość zabudowy miejskiej stanowi budownictwo jednorodzinne na wydzielonych działkach, do wysokości 3 kondygnacji. Tego typu budownictwo występuje w osiedlach powstałych w II połowie XX wieku, takich jak: Siwa Dolina, Szkoci Dół, Południe, Borki, Lipowa, Jaśkiewiczówka, Starozamojska, Północ. Zabudowa wielorodzinna, stanowiąca niewielki procent obszaru zainwestowania miasta, skoncentrowana jest w formie osiedli mieszkaniowych na zachód od zabudowy śródmieścia. W obszarze skoncentrowanej zabudowy śródmiejskiej brak jest wolnych terenów, jak również terenów zabudowy możliwych do przekształceń, na których można byłoby realizować zabudowę wielorodzinną.

Rozciągnięty na kierunku północ - południe układ przestrzenny miasta zamykają dwie dzielnice przemysłowe: północna i południowa. Dzielnice te powstały współcześnie wokół wiodących przemysłowych zakładów (WSK Sp. z o. o. na północy i SVZ Poland Sp. z o. o. na południu).

Rozwój przestrzenny współczesnego miasta nie wykształcił żadnego z typowych układów przestrzennych, takich jak: szachownicowy, koncentryczny, czy też liniowy. Poza historycznym obszarem śródmieścia, zrealizowanym jako sześcioboczna szachownica, pozostałe dzielnice miasta powstawały sukcesywnie wzdłuż głównych dróg łączących miasto z regionem. Stanowi to tym samym początek układu koncentrycznego, jednak przy braku dróg obwodowych. Jedynie powstały fragment obwodnicy zachodniej stanowią ulice: Żwirki i Wigury, gen. W. Sikorskiego.

Zasadniczą barierę rozwoju przestrzennego miasta jako układu koncentrycznego, stanowi dolina rzeki Sołokiji. Odcina ona północno-wschodnią część obszaru miasta, powodując niezainwestowanie w 1/3 tego obszaru. Całość infrastruktury uzbrojenia podziemnego, niezbędna do realizacji zabudowy, kończy się na tej barierze. Jedyny obszar zabudowany stanowi osiedle zabudowy zagrodowej „Sznury”, powstałe przy trakcie sokalskim. Część zabudowy miejskiej jednorodzinnej powstaje obecnie w obszarze gminy, wzdłuż dróg łączących Tomaszów z Józefowem i Krasnobrodem.

Układ staromiejski

Układ przestrzenny zabudowy staromiejskiej, powstały w początkach XVII wieku, stanowi główną wartość przestrzenną współczesnego miasta. Układ ten stanowią: rynek główny, rynek wodny, regularne kwartały zabudowy, główne osie traktów miejskich, fragmenty fosy miejskiej. W obszarze tym znajdują się cenne obiekty, stanowiące o tożsamości kulturowej miasta, takie jak: kościół drewniany z XVIII wieku, p.w. Najświętszej Marii Panny, cerkiew prawosławna, ratusz miejski, dom ludowy, zespół zabudowy tworzący południową pierzeję rynku. Układ staromiejski w części jest zdegradowany poprzez realizację współczesnej

zabudowy mieszkaniowej i usługowej w części zachodniej. Obiekty te, zarówno gabarytem wysokości, jak i formą architektoniczną, nie pasują do obszaru staromiejskiego, i stanowią element dysharmonizujący. Elementem takim również jest dworzec autobusowy i Zakład Mleczarski.

Przestrzeń rynku, będącego głównym elementem wokół którego zabudowana została przestrzeń starego miasta, zdegradowany jest poprzez nadmierny ruch komunikacji kołowej. W przyszłości należy go zdecydowanie ograniczyć, odtwarzając przestrzeń rynku dla komunikacji pieszej.

Główna oś kompozycyjna ulicy Lwowskiej

Ulica Lwowska, stanowiąca fragment traktu lwowskiego, na odcinku od rynku do cmentarza rzymskokatolickiego stanowi główną oś kompozycyjną śródmieścia. Śródmieście ukształtowało się wzdłuż osi kompozycyjnej tej ulicy, pomiędzy ulicami Jana Pawła, Królewską i ograniczone jest od południa parkiem miejskim i cmentarzem. Ten obszar miasta stanowił dawne przedmieście lwowskie. Przy ulicy tej zachowały się zabytkowe, estetyczne wille piętrowe, powstałe w latach 1925 – 1934: Sejmiku Powiatowego, Związku Ziemiaków oraz willa przy ul. Lwowskiej 51. Mieści się w nich obecnie: Narodowy Bank Polski, Urząd Stanu Cywilnego, Sąd Rejonowy, Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna.

Szczególnie cennym terenem w obszarze zurbanizowanym jest Park Miejski, założony jako przedłużenie naturalnego ciągu ekologicznego, łączącego na kierunku wschód - zachód tereny łęgów nadrzecznych rzeki Solokiji z terenem zwartego zespołu leśnego „Siwa Dolina”. Park charakteryzuje się znaczną ilością starodrzewia.

Osie poprzeczne

Osie poprzeczne wyprowadzone są z rynku staromiejskiego jako naturalne ciągi ulic, łączące przedmieście szczebrzeskie i przedmieście sokalskie z zespołem miejskim. Obecnie stanowią je ulice: Piłsudskiego i 29 Listopada. Przy ulicach tych koncentruje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przy rozwidleniu traktów józefowskiego i szczebrzeszyńskiego bierze początek zabytkowa aleja lipowa, doprowadzająca do terenów dawnych koszar wojskowych.

XIX-wieczny zespół koszarowy został w znacznej części przebudowany na osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz miejski ośrodek sportu i rekreacji ze stadionem. Pozostały jedynie nieliczne obiekty zabudowy koszarowej, adaptowane na funkcje współczesne.

Dzielnice mieszkaniowe

Podstawową tkanką zabudowy obszaru miasta jest budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, ukształtowane w formie większych lub mniejszych osiedli. Jednym z podstawowych problemów w tych dzielnicach jest brak lokalnych ośrodków i zespołów usługowych. Zainwestowanie tych osiedli uniemożliwia prawidłową lokalizację usług podstawowych. Powoduje to zubożenie programu obsługi mieszkańców. W związku z zaistniałą sytuacją, część obiektów mieszkalnych przeznaczona jest głównie na usługi handlu, rzemiosła i gastronomii. Powstałe osiedla mieszkaniowe nie posiadają indywidualnych tożsamości przestrzennych, zarówno w kształcie urbanistycznym, jak i w formach architektury. Pozytywnie w tym względzie kontrastują obiekty willowe i jednorodzinne, powstałe w latach dwudziestych i trzydziestych XX wieku, zachowane nielicznie na terenach przedmieść: lwowskiego i sokalskiego.

Dążąc do uzyskania odpowiedniego klimatu i charakteru poszczególnych osiedli mieszkaniowych oraz odpowiedniej ich obsługi, należałoby wskazać w nich obszary atrakcyjne, które mogłyby identyfikować mieszkańców z ich miejscem zamieszkania. Mogą to być tereny pod lokalne ośrodki handlowo-usługowe, pod place publiczne bądź inne, charakterystyczne obiekty, które pozwolą ludności utożsamiać się z zamieszkiwanym osiedlem i uznawać je za swoje.

Granice miasta i jego obszar

Poddając analizie granice miasta oraz obszar w nich zawarty należy stwierdzić, że układ ten jest niekorzystny. Miasto Tomaszów Lubelski ma najmniejszy obszar w porównaniu z innymi miastami, tj. Biłgorajem, Hrubieszowem, Zamościem. Ukształtowanie granic jest mało korzystne, nieregularne.

Powoduje to, że tereny zurbanizowane od zachodu i południa przylegają bezpośrednio do granic administracyjnych, bez otoczki terenów ekstensywnych, niezagospodarowanych. Prawie 1/3 obszaru miasta stanowią pola i łąki położone na północny wschód od centrum i bezpośrednio z nimi sąsiadujące. O tym, jak niekorzystny jest ten układ świadczy fakt, że odległość od śródmiejskiego rynku, będącego centrum miasta do najbliższych granic wynosi 750 - 1000 m, a do najdalszych 2800 - 3000 m. W związku z tym tereny budownictwa jednorodzinnego w kierunku zachodnim realizowane są w obszarze gminy. Wydaje się, że w perspektywie czasu należałoby powiększyć obszar miasta w kierunku północno-zachodnim oraz południowo-wschodnim, przyłączając dawny ośrodek miejski - Łaszczówkę.

Ocena rozwoju przestrzennego

Rozwój układu przestrzennego najstarszej części miasta był ograniczony sześciokątnym układem fos miejskich, a także od północnego wschodu doliną rzeki Sołokiji. W XIX wieku i wcześniej powstały przedmieścia, związane z głównymi traktami, łączącymi miasto z ośrodkami regionu. Były to przedmieścia: zamojskie, szczebrzeskie, sokalskie, lwowskie. Obszarowo w miarę jednolicie wypełniały przestrzeń wokół starego miasta od strony zachodniej i południowej. Zmiana starego traktu zamojskiego, przechodzącego pierwotnie po wschodniej stronie rzeki Sołokiji, na trakt wytyczony w XIX wieku po stronie zachodniej spowodowała, że obszarowo przedmieście zamojskie było najmniejsze i położone po obu stronach rzeki. Również przedmieście sokalskie, powstałe wzdłuż traktu na Sokal, natrafiając na barierę doliny rzecznej i podmokłych łąg, ograniczyło obszar ekspansji miasta w kierunku wschodnim.

Najbardziej dogodny dla rozwoju miasta okazał się kierunek południowy, wzdłuż traktu lwowskiego. Historyczne przedmieście lwowskie, które pierwotnie sięgało do morfologicznego obniżenia terenu Siwej Doliny i klasztoru OO Trynitarzy, w czasach współczesnych XX wieku rozbudowało się na przestrzeni dalszych dwóch kilometrów, natrafiając na barierę zwartych zespołów leśnych. W ten sposób powstał niekorzystny układ przestrzenny, powodujący znaczne oddalenie osiedli mieszkaniowych od centrum miasta, zwłaszcza że w obszarze tego przedmieścia nie ukształtował się większy ośrodek obsługi ludności. Mimo istniejących tendencji, związanych z powstawaniem usług wzdłuż trasy nr 17 do przejścia granicznego w Hrebennem, jak i połączenia kolejowego w Bełzcu, ocenia się, że dalsza ekspansja w tym kierunku jest niewłaściwa.

Urbanizacja miasta następowała również w kierunku zachodnim, wzdłuż traktów do Szczepieszyna i Józefowa. Kierunek ten był jednak drugorzędny w stosunku do ekspansji miasta w kierunku południowym i dopiero nabrał większego znaczenia z chwilą wypełnienia się obszaru południowego. Kierunek ten jest dobrze skomunikowany z centrum miasta i w chwili obecnej jest w całości zainwestowany.

W mieście w drugiej połowie XX wieku, w okresie industrializacji i urbanizacji powstały dwie dzielnice przemysłowe: północna i południowa. Oceniając ich przestrzenną lokalizację należy stwierdzić, że taki układ jest korzystny z uwagi na łatwą dostępność z obszarów mieszkaniowych.

Reasumując, należy zauważyć że rozwój, zarówno historycznego, jak i współczesnego miasta nastąpił po zachodniej stronie doliny rzecznej. Wschodnia strona jest praktycznie niezainwestowana, co stanowi o znacznej asymetrii układu i jest niekorzystne. Niemniej tak obecnie zainwestowany obszar stwarza również potencjalne możliwości urbanizacji terenów blisko położonych centrum miasta.

IV.2.2. Krajobraz kulturowy – układ przestrzenny, zabytki, stanowiska archeologiczne

Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

W mieście Tomaszów Lubelski istnieją zabytki wpisane do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków. Jednym z najważniejszych obiektów jest układ urbanistyczny miasta, znajdujący się na terenie dawnej osady miejskiej w granicach wałów miejskich. Inne zabytki to:

L.p.	Obiekt	Adres	Okres powstania	Nr rejestru	Data wpisu
-	Zespół domów oraz części parcel i drzewostan	ul. Lwowska 51, 53, 55 (d. ul. 1 Maja)	1934, 1925, 1930	ZA/193	29.05.1979
-	Dawna Szkoła Podstawowa (budynek ZSE) wraz z drzewostanem i otoczeniem	ul. Żwirki i Wigury 1	1923-1925	ZA/359	16.08.1986
-	Dom zw. „herbaciarnia” w granicach ścian zewn.	ul. Rynek 15	1985	ZA/261	08.04.1983
-	Cerkiew prawosławna pw św. Mikołaja z wyposażeniem wnętrza, zadrzewienie	ul. 29 listopada	1890	ZA/194	24.08.1979
-	Kościół paraf. rzymskokatolicki p.w. Zwiastowania NMP wraz z wyposażeniem wnętrza, otoczenie z drzewostanem w granicach cmentarza kościelnego oraz dzwonnica	ul. Królewska 1	1727	A/156	25.01.1967
-	Układ urbanistyczny Tomaszowa Lubelskiego, pozostałości obronnych wałów miejskich		1623	A/246	21.02.1967
-	Grobowiec rodzinny Bujalskich i Bohlenów na cmentarzu paraf.	Cmentarz parafialny ul. Petera, dz. Nr 1538	1885	ZA/510	31.10.1996

Na obszarze zmiany Studium występuje obiekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków – cmentarz komunalny przy ul. Zamojskiej.

Brak jest dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze zmiany nr 2 Studium nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Na obszarze zmiany nr 3 Studium nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, ale na wskazanym terenie, zlokalizowany jest cmentarz żydowski ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa lubelskiego.

Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

Na terenie miasta znajdują się liczne obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Przeważają w nich domy mieszkalne:

L.p.	Obiekt	Adres	Okres powstania
1.	Dom mieszkalny nr 34-36	ul. Zamojska 34-36	1925
2.	Budynek straży obecna szkoła muzyczna	ul. Rynek	Lata 20-te XX w.
3.	Szkoła Podstawowa nr 2	ul. Kościuszki 36	1865
4.	Dom mieszkalny nr 17	ul. Czugały 17 (ob. Szczepankiewicza)	Ok. 1920
5.	Brama w ogrodzeniu kościoła modrzewiowego	ul. Kościelna 1	XVII/XIX
6.	Pręgierz (figura przydrożna)	ul. Kościelna 1	1 poł. XVII
7.	Wikarówka	ul. 29 listopada 22	1906
8.	Plebania	ul. Kościelna 1	1803
9.	Dom, tzw. „Burmistrzówka”	ul. Świerczewskiego 33 (ob. Jana Pawła)	1924-25
10.	Sokolnia	ul. Żwirki i Wigury 5	1925

Obiekty postulowane do zachowania i ochrony, proponowane do wpisu do gminnej ewidencji zabytków

1. Budynki przy ul. Aleja Sportowa nr 3 i 5 dawne koszary wojskowe, drewniane, parterowe, z końca XIX.
2. Dom ul. Bracka nr 3, drewniany, po 1920r.
3. Dom ul. Bracka nr 4, drewniany, przed 1914r.
4. Dom ul. Bracka nr 5, drewniany, ok. 1900r.
5. Dom ul. Chocimska nr 13, drewniany, po 1930r.
6. Kamienica na ul. Dąbrowszczaków nr 1, internat, murowana, piętrowa, z 1936r.
7. Dom ul. Kilińskiego nr 6, drewniany, po 1930r.
8. Dom ul. Kopernika nr 11, drewniany, ok. 1972r.
9. Dom ul. Kopernika nr 13, początek lat 20-tych XXw.
10. Kamienica ul. Kopernika nr 18, murowana, piętrowa z 1933r.
11. Dom ul. Kopernika nr 22, drewniany, z 1927r.
12. Dom ul. Kopernika nr 25, drewniany, po 1930r.
13. Dom ul. Kopernika nr 33, murowano - drewniany, 1920 - 1930r.
14. Dom ul. Kopernika nr 36, drewniany, otynkowany, po 1930r.
15. Dom ul. Kopernika nr 38, drewniany, lata 30-te XX w.
16. Dom ul. Kopernika nr 41, drewniany, lata 30-te XX w.
17. Dom ul. Kopernika nr 55, drewniany, po 1930r.
18. Dom ul. Kopernika nr 60, drewniany, otynkowany, po 1930r.
19. Dom ul. Kopernika nr 107, drewniany, 1930r.
20. Kamienica ul. Kościuszki nr 30, murowana, piętrowa, z 1934r.
21. Dom ul. Kościuszki nr 39, drewniano-murowany, po 1930r.
22. Kamienica ul. Kościuszki nr 47 i 49, murowana, piętrowa, z 1935r.
23. Dom ul. Kościuszki nr 51, drewniany, lata 30-te XX w.
24. Dom ul. Kościuszki nr 55, drewniany, 1931 r.
25. Dom ul. Kościuszki nr 58, drewniany, przed 1914r.
26. Dom ul. Kościuszki nr 72, drewniany, 1937-1938r.

27. Dom ul. Kościuszki nr 87, drewniany, 1936r.
28. Dom ul. Zygmunta III Wazy nr 13, drewniany, po 1930r.
29. Dom ul. Zygmunta III Wazy nr 15, drewniany, po 1930r.
30. Dom ul. Zygmunta III Wazy nr 17, drewniany, przebudowany po 1940r. ze starszego budynku
31. Dom ul. Zygmunta III Wazy nr 18, drewniany, po 1930r.
32. Dom ul. Zygmunta III Wazy nr 23, drewniany, po 1930r.
33. Dom ul. Zygmunta III Wazy nr 28, drewniany, po 1930r.
34. Dom ul. Zygmunta III Wazy nr 30, drewniany, po 1930r.
35. Dom ul. Zygmunta III Wazy nr 38, drewniany, lata 30-te XX w.
36. Dom ul. Zygmunta III Wazy nr 50, drewniany, po 1930 r.
37. Dom ul. Zygmunta III Wazy nr 75, murowany, po 1930 r.
38. Kamienica ul. 29 Listopada nr 8, murowana, piętrowa, po 1920r.
39. Dom ul. 29 Listopada nr 19, drewniany, otynkowany, z 1829r.
40. Dom ul. 29 Listopada nr 93, drewniany, po 1930 r.
41. Zespół młyński, ul. 29 Listopada nr 29, składający się z: młyna murowanego z 1936 r., stodoły i wozowni drewnianych z 1930 r.
42. Młyn ul. 29 Listopada nr 95, murowany, z 1937 r.
43. Kamienica ul. Lwowska nr 1/Rynek 26, murowana, piętrowa, po 1930 r.
44. Kamienica ul. Lwowska nr 3, murowana, piętrowa, po 1930 r.
45. Kamienica ul. Lwowska nr 6, murowana, piętrowa, po 1930 r.
46. Kamienica ul. Lwowska nr 7, murowana, piętrowa, po 1930 r.
47. Kamienica ul. Lwowska nr 10, murowana, piętrowa, po 1930 r.
48. Kamienica ul. Lwowska nr 18, murowana, piętrowa, z 1933 r.
49. Kamienica ul. Lwowska nr 20, murowana, piętrowa, z 1926 r.
50. Kamienica ul. Lwowska nr 40, murowana, piętrowa, z 1850 r.
51. Dom ul. Lwowska nr 44, drewniany, otynkowany, piętrowy, po 1925 r.
52. Dom ul. Lwowska nr 58, drewniany, koniec XIX w.
53. Dom ul. Lwowska nr 69, dawna karczma, drewniany, II połowa XVIII w., przebudowany 1925 r.
54. Kamienica ul. Lwowska nr 70, murowana, piętrowa, po 1930 r.
55. Budynek ul. Lwowska nr 82, szpital rejonowy, stacja krwiodawstwa, murowany, po 1920 r.
56. Budynek ul. Lwowska nr 84, tzw. „Peterówka”, szpital rejonowy, pogotowie ratunkowe, murowany, 1933 - 1934 r.
57. Dom ul. Lwowska nr 93, drewniany, po 1930 r.
58. Dom Bohlena ul. Lwowska nr 90, drewniany, otynkowany, z wnęką centralną, 1932 – 1933 r.
59. Dom ul. Lwowska nr 97, drewniany, 1930/1940 r.
60. Dom ul. Lwowska nr 112, drewniany, po 1930 r.
61. Kościół rzymskokatolicki p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa, ul. Lwowska, murowany, 1935 - 1949 r., według projektu J. Siennickiego.
62. Dom ul. Łukasińskiego nr 10, murowany, 1935 - 1937 r.
63. Dom ul. Łukasińskiego nr 15, drewniany, po 1930 r.
64. Dom ul. Łukasińskiego nr 16, murowany, z 1936 r.
65. Dom ul. Łukasińskiego nr 17, murowany, z 1938 r.
66. Dom ul. Mickiewicza nr 2, murowany, po 1930 r.
67. Dom ul. Mickiewicza nr 4, murowany, po 1930 r.
68. Dom ul. Mickiewicza, ul. Wyspiańskiego, murowany, piętrowy, lata 30-te XX w.
69. Dom ul. Mickiewicza nr 10, drewniany, otynkowany, lata 30-te XX w.
70. Dom ul. Mickiewicza nr 14, drewniano-murowany, po 1928 r.
71. Dom ul. Mickiewicza nr 16, murowany, parterowy z wnęką centralną, lata 30-te XX w.
72. Dom ul. Mickiewicza nr 18, drewniany
73. Dom ul. Moniuszki nr 34, drewniany, po 1930 r.

74. Dom ul. Moniuszki, ul. Wyspiańskiego, murowany, parterowy, po 1930 r.
75. Dom ul. Moniuszki nr 39, drewniany, połowa lat 30-tych XX w.
76. Dom ul. Petera nr 14, murowany, z 1932 r.
77. Dom ul. Petera nr 22, drewniany, z 1932 r.
78. Dom ul. Piłsudskiego nr 34, drewniany, koniec lat 20-tych XX w.
79. Dom ul. Piłsudskiego nr 42, drewniany, koniec XIX w.
80. Dom ul. Piłsudskiego nr 44, drewniany, około 1910 r.
81. Dom ul. Piłsudskiego nr 45, drewniany, początek lat 30-tych XX w.
82. Dom ul. Piłsudskiego nr 47, drewniany, po 1920 r.
83. Dom ul. Piłsudskiego nr 58, drewniany, po 1930 r.
84. Dom ul. Piłsudskiego nr 72, drewniany, po 1930 r.
85. Dom ul. Piłsudskiego nr 93 i 95, murowany, z II połowy XIX w.
86. Dom ul. Rybickiego nr 19, murowany, piętrowy, XIX/XX w.
87. Kamienica ul. Rynek nr 3, murowana, piętrowa, lata 30-te XX w.
88. Kamienica ul. Rynek nr 22, murowana, piętrowa, lata 20-te XX w.
89. Kamienica ul. Rynek nr 23, murowana, piętrowa, 1932 - 1935 r.
90. Kamienica ul. Rynek nr 24, murowana, piętrowa, 1927 - 1928 r.
91. Kamienica ul. Rynek nr 25, murowana, piętrowa, z 1925 r.
92. Szpital Rejonowy ul. Sienkiewicza nr 2, murowano-drewniany, 1932 - 1933 r.
93. Szpital Rejonowy ul. Sienkiewicza nr 4, murowano-drewniany, 1932 - 1933 r.
94. Dom ul. Sienkiewicza nr 19, drewniany, lata 30-te XX w.
95. Dom ul. Sienkiewicza nr 35, drewniany, po 1920 r.
96. Dom ul. Słowackiego nr 3, murowany, 1934 r.
97. Dom ul. Słowackiego nr 7, drewniany, z 1938 r.
98. Dom ul. Sobieskiego nr 3, drewniany, 1931 r.
99. Dom ul. Sobieskiego nr 5, drewniany, po 1930 r.
100. Dom ul. Starozamojska nr 2, drewniany, lata 30-te XX w.
101. Dom ul. Starozamojska nr 4, drewniany, lata 30-te XX w.
102. Dom ul. Świętojurska nr 9, murowany, z 1927 r.
103. Dom ul. Żeromskiego nr 17, drewniany, lata 30-te XX w.
104. Dom Rezerwistów, obecnie poczta, ul. Żwirki i Wigury nr 2, drewniano-murowany, otynkowany, z 1932 r., rozbudowany lata 90-te XX w.
105. Dom ul. Żwirki i Wigury nr 4 lub nr 8, drewniany, po 1930 r.
106. Dom ul. Żwirki i Wigury nr 18, drewniany, z 1914 r.
107. Dom ul. Żwirki i Wigury nr 22, drewniany, koniec lat 20-tych XX w.
108. Dom ul. Żwirki i Wigury nr 21, drewniany, szalowany, lata 30-te XX w.
109. Dom ul. Żwirki i Wigury nr 24, drewniany, lata 20/30-te XX w.
110. Dom ul. Szczepankiewicza nr 8, drewniany, po 1922 r.
111. Dom ul. Szczepankiewicza nr 9, drewniany, po 1920 r.
112. Dom ul. Szczepankiewicza nr 10, drewniany, lata 20-te XX w.
113. Dom ul. Szczepankiewicza nr 12, drewniany, około 1900 r.
114. Dom ul. Szczepankiewicza nr 17, drewniany, około 1920 r.
115. Dom ul. Szczepankiewicza nr 19, drewniany, przed 1914 r.
116. Zespół gimnazjum, obecnie Liceum Ogólnokształcące, ul. Wyspiańskiego nr 8, składający się z: budynku szkoły, murowanego, piętrowego, z 1922 - 1929 r., bursy murowanej, piętrowej z 1922 - 1929 r., domu nauczycieli, murowanego, parterowego, z 1929 r., projektu Witolda Minkiewicza
117. Szpital rejonowy ul. Wyspiańskiego nr 13, murowany, piętrowy, po 1920 r.
118. Szpital rejonowy ul. Wyspiańskiego nr 6, murowany, lata 30-te XX w.
119. Kamienica ul. Zamojska nr 7, murowana, piętrowa, lata 30-te XX w.
120. Kamienica ul. Zamojska nr 14, murowana, piętrowa, lata 30-te XX w.
121. Kamienica ul. Zamojska nr 19, murowana, piętrowa, z 1931 r.
122. Dom ul. Zamojska nr 22, drewniany, po 1930 r.
123. Dom ul. Zamojska nr 24, drewniany, z 1935 r.

124. Kamienica ul. Zamojska nr 25, murowana, piętrowa, wł. Kędzierska, 1935 - 1936 r.
125. Kapliczka domkowa, murowana z 1909 r., wybudował Krawczyk.
126. Dom ul. Zamojska nr 26, murowano-drewniany, lata 30-te XX w.
127. Dom Zakładu Weterynarii oraz Stacja Hodowli i Kwarantanny Roślin, ul. Zamojska nr 27, murowany, koniec XIX w.
128. Dom ul. Zamojska nr 28, drewniany, po 1930 r.
129. Dom ul. Zamojska nr 32, drewniany, 1905 r.
130. Dom ul. Zamojska nr 38, drewniany, ok. 1920r.
131. Dom ul. Zamojska nr 43, murowany

Dopuszcza się korektę powyższego wykazu na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku utraty walorów kulturowych.

W obszarze zmiany nr 3 studium usytuowana jest figura św. Jana Nepomucena (przy ul. Zamojskiej), włączona do gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Tomaszów Lubelski.

Stanowiska archeologiczne:

Na terenie miasta występują stanowiska archeologiczne, które należy zachować i objąć ochroną:

L.p.	Nr stan w miejscowości	Nr stan na obszarze	Obszar AZP nr	Funkcja obiektu	Chronologia	Data
Tomaszów Lubelski						
1.	9	5	94-89	Osada	Okr. nowożytny	04.1994
2.	8	4	94-89	osada	Okr. nowożytny	04.1994
3.	7	3	94-89	Ślad osadnictwa	Okr. nowożytny	04.1994
4.	4	40	94-90	Osada osada	Neolit Wczesny Brąz	22.10.1984
5.	3	39	94-90	Osada ślad osadnictwa	Neolit VIII-IX	22.10.1984
Sznury						
6.	4	45	94-90	Osada osada	Neolit Wczesny Brąz	22.10.1984
7.	6	73	94-90	Osada	Nieokr.	04.1988
Łaszczówka						
8.	3	49	94-90	Osada	Brąz	22.10.1984
9.	1	47	94-90	Osada ślad osadniczy	Wczesny Brąz Wczesny Brąz	22.10.1984

IV.3. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych

Na dzień sporządzania przedmiotowej zmiany Studium audyt krajobrazowy województwa lubelskiego nie został przeprowadzony.

W czasie sporządzania zmiany nr 2 Studium audyt krajobrazowy województwa lubelskiego nie został uchwalony.

W czasie sporządzania zmiany nr 3 Studium audyt krajobrazowy województwa lubelskiego nie został uchwalony.

IV.4. Wynikające z uprzednich założeń przeznaczenia terenów oraz ocena istniejącego zainwestowania

1. Strategiczną politykę przestrzenną gminy, kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzeni określa „Studium...”.
Z kolei przeznaczenie terenów na różne formy użytkowania i zagospodarowania określają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem wymogu zgodności z przyjętą przez samorząd gminy polityką przestrzenną.
2. Po 1 stycznia 2004 r. moc zachowały jedynie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. Uprzednie utraciły moc prawną.
3. Stąd istnieje potrzeba:
 - dostosowania „Studium ...” do aktualnych poglądów na uwarunkowania rozwoju i kierunki rozwoju gminy oraz jego uchwalenie;
 - zakończenia rozpoczętych i podjęcia nowych opracowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustaleniami aktualnego „Studium ...”.
4. Po 1 stycznia 2004 r. moc obowiązującą zachowują dokonane zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski wprowadzone po dniu 1 stycznia 1995 r. następującymi uchwałami:

Lp.	Numer uchwały, data podjęcia uchwały, obszar objęty uchwałą
1.	Nr XIX/143/95 z dn. 03.11.1995r. Zmiana w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „Śródmieście” (terenu budownictwa jednorodzinnego)
2.	Nr XX/150/9 z dn. 08.12.1995r. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania i rewaloryzacji „Śródmieścia”
3.	Nr XX/151/95 z dn. 08.12.1995r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego przy ul. Rolniczej
4.	Nr XX/152/95 z dn. 08.12.1995r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla „Armii Czerwonej”
5.	Nr XX/153/95 z dn. 08.12.1995r. Zmiana w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego osiedla "Północ"
6.	Nr XX/154/95 z dn. 08.12.1995r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego przy ulicy Żołnierzy Września.
7.	Nr XXI/173/95 z dn. 29.12.1995r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Północ", tereny zabudowy jednorodzinnej przy ulicy Gen. Sikorskiego
8.	Nr XXIV/187/96 z dn. 30.04.1996r.

	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Armii Czerwonej"
9.	Nr XXIV/188/96 z dn. 30.04.1996r. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Północ"
10.	Nr XXV/198/96 z dn. 31.05.1996r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego przy ul. Rolniczej
11.	Nr XXV/199/96 z dn. 31.05.1996r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Południe" przy ul. Moniuszki.
12.	Nr XXV/200/96 z dn. 31.05.1996r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Armii Czerwonej" przy skrzyżowaniu ulic Tadeusza Kościuszki i Piekarskiej.
13.	Nr XXV/201/96 z dn. 31.05.1996r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego przy ul. Piotra Ściegiennego
14.	Nr XXVI/215/96 z dn.28.06.1996r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji "Śródmieścia"
15.	Nr XXXI/248/96 z dn. 25.11.1996r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług przy zbiegu ulic Ściegiennego i Rzemieślniczej.
16.	Nr XXXI/250/96 z dn. 25.11.1996r. Zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Armii Czerwonej" przy ul. Piekarskiej.
17.	Nr XXXII/256/96 z dn. 20.12.1996r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji "Śródmieścia"
18.	Nr XXXIII/277/97 z dn. 14.02.1997r. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego osiedla "Południe II"
19.	Nr XXXIX/333/97 z dn. 29.08.1997r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji "Śródmieścia"
20.	Nr XLI/342/97 z dn. 24.10.1997r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Armii Czerwonej"
21.	Nr XLII/353/97 z dn. 29.12.1997r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Brygady"
22.	Nr XLII/354/97 z dn. 29.12.1997r. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego przy ul. Aleja Sportowa
23.	Nr XLIII/366/98 z dn. 30.01.1998r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Armii Czerwonej"
24.	Nr XLIII/367/98 z dn. 30.01.1998r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Armii Czerwonej"
25.	Nr XLIII/367/98 z dn. 30.01.1998r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Armii Czerwonej"

26.	Nr XLIII/368/98 z dn. 30.01.1998r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Południe"
27.	Nr XLII/369/98 z dn. 30.01.1998r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Lipowa"
28.	Nr XLIII/370/98 z dn. 30.01.1998r. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Lubelskiego
29.	Nr XLVI/407/98 z dn. 02.06.1998r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Borki"
30.	Nr XLVI/408/98 z dn. 02.06.1998r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy "Śródmieście"
31.	Nr XLVI/409/98 z dn.02.06.1998r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy "Śródmieście"
32.	Nr XLVII/421/98 z dn. 18.06.1998r. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rewitalizacji "Śródmieście" w obrębie działek Nr 8 i 17/11 położonych przy ul. Lwowskiej.
33.	Nr III/12/98 z dn. 11.12.1998r. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy "Śródmieście" w obrębie działek Nr 61 i 62 położonych przy ul. Bartłomowicza i Ściegiennego
34.	Nr III/13/98 z dn. 11.12.1998r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Siwa Dolina II"
35.	Nr III/14/98 z dn. 11.12.1998r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Siwa Dolina III"
36.	Nr III/15/98 z dn. 11.12.1998r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w Tomaszowie Lubelskim przy ul. Janusza Petera i ul. Pogodnej.
37.	Nr III/16/98 z dn. 11.12.1998r. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Południe"
38.	Nr III/17/98 z dn. 11.12.1998r. Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Szopena
39.	Nr IV/29/98 z dn.28.12.1998r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Armii Czerwonej"
40.	Nr XIII/96/99 z dn. 07.10.1999r. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Szopena
41.	Nr XIII/97/99 z dn. 07.10.1999r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Armii Czerwonej"
42.	Nr XVII/123/99 z dn. 16.12.1999r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Północ"
43.	Nr XX/145/2000 z dn. 30.03.2000r.

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego (działka Nr 23 przy ulicach Obrońców Pokoju i Ks. Skorupki)
44.	Nr XXI/149/2000 z dn. 28.04.2000r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Siwa Dolina II"
45.	Nr XXV/191/2000 z dn. 22.09.2000r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy "Śródmieście"
46.	Nr XXV/200/2000 z dn. 22.09.2000r. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski
47.	Nr XXX/242/2001 z dn. 26.01.2001r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego i rewitalizacji "Śródmieścia"
48.	XXXII/273/2001 z dn. 26.03.2001r. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Lubelskiego
49.	Nr XXXVIII/340/2001 z dn. 27.09.2001r. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Lubelskiego
50.	Nr XXXVIII/341/2001 z dn. 27.09.2001r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Północ" w obrębie działek nr 159/2, 95/1 i 96/4, położonych przy ul. Gen. Sikorskiego
51.	Nr XL/358/2001 z dn. 29.11.2001r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy "Śródmieście" w rejonie ulic Stefana Żeromskiego i Janusza Petera (teren położony przy ul. Obrońców Westerplatte)
52.	Nr XLIV/404/2002 z dn. 24.04.2002r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego i rewitalizacji "Śródmieścia" (teren położony przy ul. Kopernika)
53.	Nr XLVII/444/2002 z dn. 30.08.2002r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego i rewitalizacji "Śródmieścia"
54.	Nr XLVIII/459/2002 z dn. 26.09.2002r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Lipowa"
55.	Nr XLIX/465/2002 z dn. 10.10.2002r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Północ" w obrębie działek nr 159/2, 95/1 i 96/4 położonych przy ul. Gen. Sikorskiego
56.	Nr III/11/2002 z dn. 27.12.2002r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon ulicy Kopernika, Szopena i rzeki Sołokiji
57.	Nr V/51/2003 z dn. 28.03.2003r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Marszałka Józefa Piłsudskiego w obrębie działki nr 189 położonej na terenie miasta przy skrzyżowaniu ulic J. Piłsudskiego i J. Korczaka
58.	Nr VIII/96/2003 z dn. 29.08.2003r. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego osiedla "Południe II"
59.	Nr VIII/97/2003 z dn. 29.08.2003r.

	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Marszałka Józefa Piłsudskiego"
60.	Nr VIII/98/2003 z dn. 29.08.2003r. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Marszałka Józefa Piłsudskiego"
61.	Nr X/122/2003 z dn. 29.10.2003r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Południe" przy Alei Południowej w obrębie działek nr 139/4 i 139/5
62.	Nr XXII/230/2004 z dn. 28.12.2004r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowo - składowych i usługowych przy ul. Zamojskiej i Łaszczowieckiej
63.	Nr XXIII/237/2005 z dn. 28.01.2005r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla "Północ", w obrębie ulic: Polnej, Gen. Sikorskiego, rzeki Sołokiji ul. Zamojskiej, Długosza, Witosa, Armii Krajowej i Gen. Piskora
64.	Nr XXX/302/2005 z dn. 18.11.2005r. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Lubelskiego w obrębie działek nr 30/1, 30/2 położonych na terenie miasta przy ulicy Lwowskiej
65.	Nr XXXIII/332/2006 z dn. 31.01.2006r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych pomiędzy ul. St. Moniuszki, ul. Zenona Jachymka i ul. Gen. Leopolda Okulickiego
66.	Nr XLI/403/2006 z dn. 25.10.2006r. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „Śródmieście”
67.	Nr VII/54/2007 z dn. 27.04.2007r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno - usługowej przy ul. H. Sienkiewicza
68.	Nr XV/157/2007 z dn. 21.12.2007r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie ulic: Króla Zygmunta, Hetmana Żółkiewskiego i Stefana Żeromskiego

Na terenie zmiany studium obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowo – składowych i usługowych przy ul. Zamojskiej i Łaszczowieckiej w Tomaszowie Lubelskim przyjęta Uchwałą Nr XXXI/275/2017 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 28.04.2017 r.

Na obszarze zmiany nr 2 Studium obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowo – składowych i usługowych przy ul. Zamojskiej i Łaszczowieckiej w Tomaszowie Lubelskim przyjęta Uchwałą Nr XXXI/275/2017 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 28.04.2017 r.

Na obszarze zmiany nr 3 Studium obowiązują:

- Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szopena w Tomaszowie Lubelskim przyjęta Uchwałą nr XIII/96/99 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 07.10.1999 r.,
- Miejscowy plan szczegółowego zagospodarowania przestrzennego w rejonach ulic: Kopernika, Szopena i rzeki Sołokiji przyjęty Uchwałą nr III/11/02 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 27.12.2002 r.,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowo-składowych i usługowych przy ul. Zamojskiej i Łaszczowieckiej w Tomaszowie Lubelskim przyjęta Uchwałą nr XXXI/275/2017 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 28.04.2017r.,

- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowo-składowych i usługowych i przy ul. Zamojskiej i Łuszczowieckiej w Tomaszowie Lubelskim przyjęta Uchwałą nr XXXIV/346/2021 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 10.09.2021 r.,
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego – przebudowa linii 110 kV Zamość-Tomaszów Północ przyjęty Uchwałą nr XXXIV/349/2021 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 10.09.2021 r.,
5. Uprzednie założenia dotyczące przeznaczenia terenów, a w tym przede wszystkim „Studium z 2000r.” przewidywało następujące główne kierunki polityki i skalę rozwoju:
- w zakresie komunikacji: dostosowanie drogi nr 17 do standardu drogi lokalnej na terenie miasta, budowa obwodnicy S17 przebiegającej przez wschodnią część miasta,
 - w zakresie infrastruktury: dalsza poprawa warunków zaopatrzenia w wodę, poprzez modernizację ujęcia komunalnego, realizację brakujących odcinków wodociągów oraz poprawę jakości wody; zakłada się dalszą gazyfikację,
 - w zakresie ochrony środowiska: objęcie ochroną GZWP nr 407 poprzez niedopuszczenie lokalizacji obiektów uciążliwych, zmniejszenie zanieczyszczenia rzeki Sołokiji, modernizacja systemu kanalizacji i oczyszczalni ścieków, rekultywacja zamkniętego wysypiska komunalnego na ul. Łuszczowieckiej,
 - w zakresie przemysłu i obsługi biznesu: zakłada się pełne wykorzystanie istniejącej struktury przemysłowej, uzbrojonych terenów oraz rezerw terenowych na lokalizację nowoczesnego przemysłu oraz usług, zakłada się rozwój infrastruktury ekonomicznej poprzez lokalizację składów towarowych, baz przeładunkowych, centrów handlowych i giełd, obszaru wolnocłowego, centrów obsługi podróży itp.
 - w zakresie turystyki: przewiduje się obsługę ruchu tranzytowego i motoryzacji poprzez wzbogacenie struktury gospodarczej i turystycznej, przewiduje się realizację bazy noclegowej i rekreacyjnej, budowę usług paraturystycznych (usługi kultury, handel, gastronomia, usługi bytowe), wykorzystanie obiektów zabytkowych dla turystyki
 - Elementy i możliwości aktywizacji miasta:
 - Wykorzystanie lokalizacji na ciągu głównym korytarza infrastruktury transgranicznej o znaczeniu międzynarodowym (droga ekspresowa S17)
 - Kształtowanie wzdłuż drogi ekspresowej pasma przyspieszonego rozwoju ukierunkowanego na rynek lokalny, regionalny oraz zewnętrzny. Umożliwi to wykorzystanie szansy aktywizacji gospodarczej związanej z położeniem miasta
 - Wspieranie rozwoju usług specjalistycznych, nowoczesnej infrastruktury ekonomicznej obsługującej gospodarkę rynkową (instytucje finansowe, handlowe, promocja, agencje, izby gospodarcze) oraz wspieranie rozwoju usług o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie oświaty i ochrony zdrowia
6. Przeprowadzona analiza uwarunkowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia terenów wskazuje, że generalne kierunki mają swoje uzasadnienie i powinny być podtrzymane.

IV.5. Struktura własności

Grunty zlokalizowane w obszarze zmiany Studium stanowią własność miasta, Skarbu Państwa oraz osób fizycznych. Większość gruntów znajduje się w posiadaniu miasta Tomaszów Lubelski, m.in. działki przy ul. Robotniczej, Folwarcznej, teren cmentarza oraz grunty pod

drogami. Działki przeznaczone pod drogę S17 stanowią własność Skarbu Państwa. Pozostałe działki stanowią własność osób fizycznych.

Grunty zlokalizowane w obszarze zmiany nr 2 Studium stanowią w całości własność miasta Tomaszów Lubelski.

Grunty zlokalizowane w obszarze zmiany nr 3 Studium stanowią własność miasta, własność samorządu wojewódzkiego województwa Lubelskiego, Skarbu Państwa oraz osób fizycznych.

IV.6. Wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

1. Zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym „określa się obowiązkowo” zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego”.

W związku z tym, że plan miejscowy musi być zgodny ze „Studium” w konsekwencji w Studium ... należy uwzględnić uwarunkowania wynikające ze „... stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony”.

2. Mały Słownik Języka Polskiego podaje, że ład to „... harmonijny porządek, uregulowany układ ...” Z kolei cytowana ustawa nawiązując do przedmiotu swoich ustaleń uznaje, że „ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać ... określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

3. W celu uzyskania widocznego podniesienia poziomu ładu przestrzennego i estetyki realizowane zespoły zabudowy jednorodzinnej wymagają przestrzegania:

- a) ustaleń dotyczących parametrów technicznych ulic,
- b) linii zabudowy,
- c) określanych we wskazaniach warunków zabudowy, parametrów technicznych obiektów i działek budowlanych, tzn. wysokości obiektów, kształtu dachu, intensywności zabudowy, formy ogrodzeń, frontu działek, dopuszczalnych form zabudowy działek, uzbrojenia komunalnego;
- d) szereg kolizji dotyczących ładu przestrzennego wynika obecnie ze wzajemnych relacji pomiędzy różnymi formami zainwestowania i użytkowania terenów.

I tak np.:

- a) brak harmonijnego współistnienia pomiędzy zabudową mieszkaniową i usługową,
 - b) relacje pomiędzy agresywną ekspansją urbanizacyjną a walorami środowiska przyrodniczego zakłócają ład, harmonijny układ pomiędzy walorami dolin rzecznych traktowanych jako korytarze ekologiczne.
- *Należy zachować wszystkie zabytkowe budynki wraz z ich otoczeniem. Rewaloryzację i przebudowę można prowadzić wyłącznie pod nadzorem konserwatorskim;*
 - *W północnej części strefy (w obszarze historycznego układu zabytkowego miasta) należy bezwzględnie zrezygnować z lokalizacji zabudowy wielorodzinnej blokowej. Budownictwo wielorodzinne można dopuścić jedynie jako plomby kamienic rynku głównego i solnego oraz w pierzejach ul. Lwowskiej. Dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy przyjąć zasadę realizacji obiektów w oparciu o dokumentację indywidualne o wysokości do 3 kondygnacji, uwzględniając wysokie dachy, nawiązanie do form architektonicznych zabytkowych – detali. Postuluje się też kompleksową organizację zieleni, mająca na celu zamaskowanie i*

przesłonięcie „nieprzychylny” środowisku kulturowemu architektury (przeważnie bloki wielorodzinne). Należy przewidzieć realizację w obszarze rynku obiektu jako odtworzenie dawnych hal handlowych o funkcjach handlowo – usługowych;

- *Należy dążyć do odnowy i uatrakcyjnienia byłego rynku solnego, powiązując go ciągami pieszymi z rynkiem głównym oraz ulica starozamojską z ciągiem ekologicznym doliny rzeki Solokiji;*
- *Ciągi piesze, bądź pieszo – jezdne powinny kształtować główne komunikacje obszaru dawnego śródmieścia;*
- *Należy dążyć do nasycenia strefy I obiektami centro twórczymi. W celu zwiększenia ilości obiektów usług podstawowych dla ludności należy dążyć do powiększenia zasobów komunalnych na terenie strefy i gospodarować nimi w sposób racjonalny i funkcjonalny;*
- *Koniecznym jest „wyprowadzenie z rynku głównego skrzyżowania typu rondo oraz wyłączenie ruchu tranzytowego ulicy Lwowskiej, która powinna być ulicą lokalną i dojazdową a w miarę modernizacji układu komunikacyjnego całego miasta, stać się na wybranych odcinkach pasażem handlowym;*
- *Zabudowę mieszkaniową wielorodzinna należy przewidzieć jako rozbudowę istniejących dzielnic w rejonach ulic: Wasilewskiego, Zarzecze, Polna (tereny wolne od zabudowy). Wysokość zabudowy do 5 kondygnacji;*
- *Osiedla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne przewiduje się do adaptacji i uzupełnienia. Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji;*

Ogólne wytyczne dla kształtowania ładu przestrzennego zawarte zostały również w poszczególnych rozdziałach dotyczących układu komunikacyjnego, przeprowadzania urządzeń infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dla poszczególnych form zagospodarowania terenów wskazanych na rysunku zmiany studium.

IV.7. Wynikające z diagnozy systemu komunikacyjnego miasta

IV.7.1. Układ drogowo-uliczny. Stan i jego krytyczna ocena

- Układ drogowo-uliczny miasta stanowi jeden z najistotniejszych elementów całego układu przestrzennego.

- Sieć drogowo-uliczną tworzą drogi: krajowa, wojewódzka, powiatowe i gminne ustanowione jako drogi publiczne, ale także ogólnodostępne drogi i ulice osiedlowe nie zaliczone do kategorii dróg publicznych.

- Drogi krajowe.

1. droga Nr 17, relacji Warszawa (Zakręt) – Garwolin – Ryki – Kurów- Lublin – Piaski – Krasnystaw - Zamość– Tomaszów Lubelski - Hrebenne – gr. państwa.

Droga krajowa jest drogą jednojezdniową dwupasową

Dla drogi krajowej nr 17 przyjmuje się klasę GP – ruchu głównego przyspieszonego.

Droga krajowa Nr 17(klasy GP) powinna spełniać wymagania zgodne z:

Zarządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 14 maja 1999 r.) z uwzględnieniem:

- a) eliminacji zjazdów indywidualnych,
- b) zachowaniem odstępów między skrzyżowaniami na drodze krajowej,

- c) szerokości linii rozgraniczającej drogi krajowej,
- d) odległości lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni.

- Drogi wojewódzkie.

- a) droga nr 850 relacji Tomaszów Lubelski – Hrubieszów
- b) droga nr 853 relacji Tomaszów Lubelski - Biłgoraj

Dla drogi wojewódzkiej Nr 850 i nr 853 przyjmuje się klasę G – główne.

- Drogi powiatowe.

Drogi ustanowione jako powiatowe należą do najistotniejszych w obsłudze miasta. Tworzą podstawową sieć obsługi wewnątrz i międzygminnej.

Do dróg powiatowych zalicza się:

- a) 2553L
- b) 2554L
- c) 2556L
- d) 2557L
- e) 2558L
- f) 2521L
- g) 2545L
- h) 2559L
- i) 2560L
- j) 2561L
- k) 2546L
- l) 2562L
- m) 2564L
- n) 2542L
- o) 2543L
- p) 2260L
- q) 2565L
- r) 2566L
- s) 2555L

Łączna ilość dróg powiatowych wynosi 22,92 km.

Drogi gminne.

Rejestr numerów dróg gminnych zlokalizowanych na terenie województwa lubelskiego
Miasto Tomaszów Lubelski

Lp	Nr drogi	Przebieg drogi
1	111789 L	Aborowicza Czesława
2	111790 L	Al.Grunwaldzkie
3	111791 L	Al.Południowa
4	111792 L	Al.Sportowe
5	111793 L	Armii Krajowej
6	111794 L	Asnyka Adama
7	111795 L	Baczyńskiego Krzysztofa Kamila
8	111796 L	Batalionów Chłopskich
9	111797 L	Boya Żeleńskiego
10	111798 L	Bracka
11	111799 L	Broniewskiego Władysława
12	111800 L	Brygady
13	111801 L	Chocimska
14	111802 L	Chrobrego Bolesława
15	111803 L	Dąbrowskiej Marii
16	111804 L	Dąbrowszczaków
17	111805 L	Długosza Jana
18	111806 L	Dolna
19	111807 L	Dr Rybickiego Józefa
20	111808 L	drogi dojazdowe do Leśnej
21	111809 L	Gałczyńskiego Konstantego Ildefonsa
22	111810 L	Gen. Andersa Władysława
23	111811 L	Gen. Komorowskiego Tadeusza "Bora"
24	111812 L	Gen. Sowińskiego Józefa
25	111813 L	Gen.Hallera Józefa
26	111814 L	Gen.Okulickiego Leopolda
27	111815 L	Gen.Roweckiego "Grota"
28	111816 L	Głowackiego Bartosza
29	111817 L	Grottgera Artura
30	111818 L	III Dywizji Piechoty
31	111819 L	Iwaskiewicza Jarosława
32	111820 L	Jachymka Zenona "Wiktora"
33	111821 L	Jagiełły Władysława
34	111822 L	Karpińskiego Franciszka
35	111823 L	Kilińskiego Jana
36	111824 L	Klasztorna
37	111825 L	Kombatantów II Wojny Światowej
38	111826 L	Konopnickiej
39	111827 L	Korczaka Janusza
40	111828 L	Kościelna
41	111829 L	Kraszewskiego Józefa
42	111830 L	Królewska
43	111831 L	Królowej Jadwigi
44	111832 L	Ks. Skargi Piotra
45	111833 L	Ks. Skorupki Ignacego
46	111834 L	Ks.Kardynała Wyszyńskiego Stefana
47	111835 L	Kusocińskiego Janusza

48	111836	L	Legionów Polskich
49	111837	L	Ligowskiego Kazimierza
50	111838	L	Literacka
51	111839	L	Łokietka Władysława
52	111840	L	Łukasińskiego Waleriana
53	111841	L	Malca Ignacego
54	111842	L	Matejki Jana
55	111843	L	Maziarnia
56	111844	L	Mickiewicza Adama
57	111845	L	Minora Jana
58	111846	L	Mjr Hubala
59	111847	L	Mydlarska
60	111848	L	Na Skarpie
61	111849	L	Niepodległości
62	111850	L	Norwida Cypriana Kamila
63	111851	L	Obrońców Pokoju
64	111852	L	Ofiar Bełżca
65	111853	L	Ogrodowa
66	111854	L	Ordynacka (przy ZSM)
67	111855	L	Orzeszkowej Elizy
68	111856	L	Paderewskiego Ignacego
69	111857	L	Papieża Jana Pawła II
70	111858	L	Partyzantów
71	111859	L	Piekarska
72	111860	L	Piskora Jana
73	111861	L	Plater Emilii
74	111862	L	Płońskiego Henryka
75	111863	L	Podleśna
76	111864	L	Pogodna
77	111865	L	Polna
78	111866	L	Poniatowskiego Józefa
79	111867	L	Promienna
80	111868	L	Prusa Bolesława
81	111869	L	Przyjaźni
82	111870	L	Radosna
83	111871	L	Rataja Macieja
84	111872	L	Reja Mikołaja
85	111873	L	Rejtana Tadeusza
86	111874	L	Reymonta Władysława
87	111875	L	Robotnicza
88	111876	L	Rogózieńska
89	111877	L	Roztocze
90	111878	L	Rymarska
91	111879	L	Rynek
92	111880	L	Rynek Solny
93	111881	L	Rzemieślnicza
94	111882	L	Sanitariuszek Polskich
95	111883	L	Słoneczna
96	111884	L	Słowackiego Juliusza
97	111885	L	Słowicza
98	111886	L	Sobieskiego Króla Jana III
99	111887	L	Spokojna

100	111888	L	Staffa Leopolda
101	111889	L	Starocerkiewna
102	111890	L	Starozamojska
103	111891	L	Staszica Stanisława
104	111892	L	Stawisko
105	111893	L	Struga Andrzeja
106	111894	L	Sucharskiego Henryka
107	111895	L	Sybiraków
108	111896	L	Szarych Szeregów
109	111897	L	Szczepankiewicza Wilhelma "Druganka"
110	111898	L	Szkoci Dół
111	111899	L	Szyllinga Antoniego
112	111900	L	Szymanowskiego Karola
113	111901	L	Świętojurska
114	111902	L	Traugutta Romualda
115	111903	L	Wallenroda Konrada
116	111904	L	Wańkowicza Melchiora
117	111905	L	Wasilewskiego Edmunda
118	111906	L	Wesoła
119	111907	L	Wilcza
120	111908	L	Wiśniowa
121	111909	L	Witosa Wincentego
122	111910	L	Wojtkowiaka Antoniego
123	111911	L	Wypiańskiego Stanisława
124	111912	L	Zacisze
125	111913	L	Zamojskiego Tomasza
126	111914	L	Zawadzkiego Feliksa
127	111915	L	Zielona
128	111916	L	Zarzecze
129	111917	L	Żeromskiego Stefana
130	111918	L	Żołnierzy Września

Łączna długość dróg gminnych wynosi 46,17 km. Większość z nich, posiada nawierzchnię bitumiczną.

IV.7.2. Wynikające z analizy ruchu

1. Wskaźnik gęstości dróg publicznych na jednostkę powierzchni miasta wynosi – 5,7 km/km². Jakość i przepustowość sieci drogowej gminy nie jest dostosowana do obecnych potrzeb. Istnieje potrzeba poprawy jakości i stanu technicznego dróg oraz budowy obwodnicy miasta odciążającej drogę krajową nr 17 przebiegającą przez środek miasta.
2. Wnioski z analizy ruchu sformułowano następująco:
 - a) wzrost motoryzacji powoduje powiększenie udziału komunikacji indywidualnej w przewozach;

- b) istotnymi usprawnieniami funkcjonowania układu komunikacyjnego **staje stała się** realizacja projektowanego obejścia miasta Tomaszów Lubelski w ciągu ekspresowej drogi krajowej S17 oraz obejścia centrum miasta w ciągu drogi klasy lokalnej łączącej węzeł komunikacyjny drogi krajowej nr 17, **w granicach zmiany nr 3 oznaczonej jako droga wojewódzka nr 17TL**, i drogi wojewódzkiej nr 850 (ul. Łaszczowiecka) z drogą serwisową obwodnicy S17. Przy jej braku mają miejsce duże utrudnienia w sieci ulicznej i ruchu kołowym,
- c) należy dążyć do ograniczenia ruchu na drodze krajowej nr 17, **w granicach zmiany nr 3 oznaczonej jako droga wojewódzka nr 17TL**, a w strefie śródmieścia – dążyć do jej całkowitego wyłączenia z ruchu kołowego.

IV.7.3. Wynikające z układu komunikacji zbiorowej – stan, ocena

1. Przez miasto nie przebiega bezpośrednio linia kolejowa. Najbliższa stacja kolejowa znajduje się w miejscowości Bełżec oddalonej o 7 km od Tomaszowa Lubelskiego.
2. Komunikację tworzą sieci linii autobusowych PPKS Tomaszów Lubelski oraz przewoźników prywatnych. Dzięki tym dwóm przedsiębiorstwom Tomaszów Lubelski ma dobre powiązania komunikacyjne z większością miejscowości w okolicznych gminach oraz z większymi miastami w woj. lubelskim.

IV.8. Wynikające z diagnozy systemów infrastruktury technicznej

IV.8.1. Zaopatrzenie w wodę, stan i ocena

1. Miasto posiada ujęcie wód podziemnych „Siwa Dolina” zlokalizowane poza granicami miasta.
2. Tomaszów Lubelski posiada system zbiorczego zaopatrzenia w wodę, a sieć wodociągowa jest dobrze rozwinięta. Stan techniczny sieci jest zróżnicowany, w zależności od zużycia sieci i roku budowy.
3. Długość czynnej sieci wodociągowej to 55,1 km, do której podłączonych jest 2 656 budynków i korzysta 19 134 osoby.
4. Gęstość sieci wodociągowej to 7,13 km na 1 km².

IV.8.2. System kanalizacji miasta Tomaszów Lubelski, stan i ocena

1. Na terenie miasta istnieje jedna oczyszczalnia ścieków, będąca własnością i w eksploatacji Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Sp. z o.o. w Tomaszowie Lubelskim. Przepustowość oczyszczalni wynosi 6 300m³/d. Do oczyszczalni odprowadzanych lub dowożonych jest 100% miejskich ścieków.
2. Miasto posiada zwartą sieć kanalizacji sanitarnej w obszarze zurbanizowanym. Skanalizowane jest 60% powierzchni miasta. Długość sieci kanalizacyjnej to 47,2 km. Korzysta z niej 16 372 mieszkańców
3. *Obszary północne i wschodnie miasta nie posiadają kanalizacji sanitarnej, dotyczy to całej dzielnicy północno – przemysłowej, oczyszczalnia ścieków położona jest we wschodniej części miasta.*
4. *W czasie dużych opadów deszczu ilość spływających ścieków wynosi ok. 12000 – 13000 m³/d, natomiast w okresach zmniejszonej ilości odpadów średnio 5000 – 6000 m³/d. Tak duże rozpiętości*

wynikają z faktu, że prawie 95% obszaru skanalizowanego miasta jest w układzie sieci ogólnospławnej, odbierającej wody powierzchniowe.

5. Gęstość sieci kanalizacyjnej to 3,55 km na 1 km².

IV.8.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną

1. Teren miasta obsługiwany jest przez Polską Grupę Energetyczną – Zamojską Korporację Energetyczną. Przez miasto przebiegają linie wysokiego napięcia 110 kV. Sieć zasilają dwie stacje GPZ 110/15kV (jedna poza terenem miasta Tomaszów Lubelski), a źródłem zasilania w energię odbiorców są stacje 15/0,4kV.
2. Główne Punkty Zasilania energetycznego zlokalizowane są w północnej części miasta i południowej części, poza terenem miasta. Zintegrowane są one linią obwodnicową 110 kV obiegającą zurbanizowane tereny miasta od wschodu. Linia ta krzyżuje się z projektowaną obwodnicą miejską drogi nr 17, również obiegającą miasto od wschodu, w związku z czym zachodzi konieczność jej przebudowy. Do GPZ – północ dochodzi linia 110 kV z kierunku Zamościa. Do GPZ – południe dochodzą linie 110 kV z kierunku Lubaczowa i Ulhówka. Na obszarze zmiany nr 2 Studium linia została przebudowana. Na obszarze zmiany nr 3 Studium linia została przebudowana.
3. Sieć rozdzielcza średniego napięcia pracuje na terenie miasta na napięciu 15 kV, w centrum – w wykonaniu kablowym, a na obrzeżach miasta jako napowietrzna. Sieć ta pracuje w układzie otwartym, z możliwością dwustronnego zasilania.
4. Istniejący układ i wielkość sieci wysokich i średnich napięć na terenie miasta stwarza kompletne warunki do jego obsługi i pokrycia zapotrzebowania na energię elektryczną dla odbiorców mieszkaniowych i przemysłu.
5. W strefie ochronnej 40 metrów (po 20 m od osi) od linii wysokiego napięcia 110kV, a w obszarze zmiany nr 2 Studium 36 m (po 18 m od osi), a w obszarze zmiany nr 3 Studium 36 m (po 18 m od osi). 15 metrów od średniego napięcia 15kV (7,5 m od osi linii) a w obszarze zmiany nr 2 Studium 12 m (po 6 m od osi), a w obszarze zmiany nr 3 Studium 12 m (po 6 m od osi) i 10 metrów od niskiego napięcia 0,4kV (5,0 od osi linii) zabrania się wznoszenia budynków mieszkalnych.

IV.8.4. Zaopatrzenie w gaz, stan i ocena

1. Na zachód od miasta Tomaszowa Lubelskiego przebiega główny magistralny gazociąg wysokiego ciśnienia z kierunku południowego na północ do miasta Zamościa. Jego odgałęzieniem G – Ø 200 mm obsługiwane jest miasto Tomaszów Lubelski. Główna stacja redukcyjno – pomiarowa WC/ŚĆ zlokalizowana jest za granicą miasta przy drodze do Zwierzyńca. Ze stacji tej gaz rozprowadzany jest poprzez system magistralnych gazociągów średnioprężnych średniego ciśnienia do stacji II stopnia oraz dalej sieciami niskoprężnymi Część odbiorców zasilana jest bezpośrednio z sieci średnioprężnych.
2. Miasto Tomaszów Lubelski zasilany jest w gaz przesyłowo. Długość czynnej sieci gazowej wynosi 71,1 km, przyłączonej do 3 112 budynków i obsługującej 17 680 mieszkańców.

IV.8.5. Gospodarka odpadami

1. Na terenie miasta istnieje wysypisko śmieci w okolicy ul. Łaszczowieckiej. Wysypisko jest w trakcie zamykania i częściowej rekultywacji. Całkowite zamknięcie wysypiska i rekultywacja w kierunku przemysłowym będzie możliwa po wybudowaniu Zakładu Zagospodarowania Odpadów w miejscowości Rogóźno mające obsługiwać cały powiat tomaszowski. Do tego czasu plan gospodarki odpadami zakłada selektywną zbiórkę odpadów, na które jest zbyt, bez zabiegów wymagających specjalistycznego sprzętu oraz stopniowe ograniczenie składowania odpadów komunalnych na wysypisku w okolicy ul.

Łaszczowieckiej- w okolicy ul. Łaszczowieckiej zlokalizowane było składowisko odpadów, które zostało zamknięte i poddane rekultywacji.

2. Obecnie miasto w zakresie wywozu nieczystości obsługiwane jest przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. oraz przez prywatne firmy. Działania z zakresu gospodarki odpadami zostały określone w Planie Gospodarki Odpadami na lata 2007-2014.
3. W granicach zmiany nr 3 gospodarka odpadami prowadzona jest zgodnie z przepisami odrębnymi.

IV.8.6. Ciepłownictwo

1. Miasto nie posiada zbiorczej sieci ciepłowniczej. Gospodarstwa korzystają z własnych systemów grzewczych i kotłowni lokalnych, przeważnie na gaz i węgiel.

IV.8.7. Telekomunikacja

1. *Przez miasto przebiega magistralna sieć kablowa połączeń międzynarodowych TKP z kierunku południowego na kierunek północno – zachodni (Lwów – Zamość – Lublin - Warszawa. Kabel przebiega wzdłuż drogi Bełżec – Tomaszów Lubelski, następnie ulicą Lwowską i ulicami Żwirki i Wigury omija centrum miasta od strony zachodniej, a potem przebiega wzdłuż drogi w kierunku Krasnobrodu.*
2. *Miasto posiada centralę główną przy ul. Wyspiańskiego i centrale osiedlowe pracujące w ruchu w pełni automatycznym. Z uwagi na dynamiczny rozwój usług telekomunikacyjnych istnieje konieczność rozbudowy sieci i central.*

IV.9. Wynikające z uwarunkowań sanitarnych, w zakresie cmentarza

W obszarze zmiany studium występuje cmentarz, który będzie rozbudowywany. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze „odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. Ponadto odległość od granicy cmentarza ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, nie może być mniejsza niż 500 m”.

IV.10. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

IV.10.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

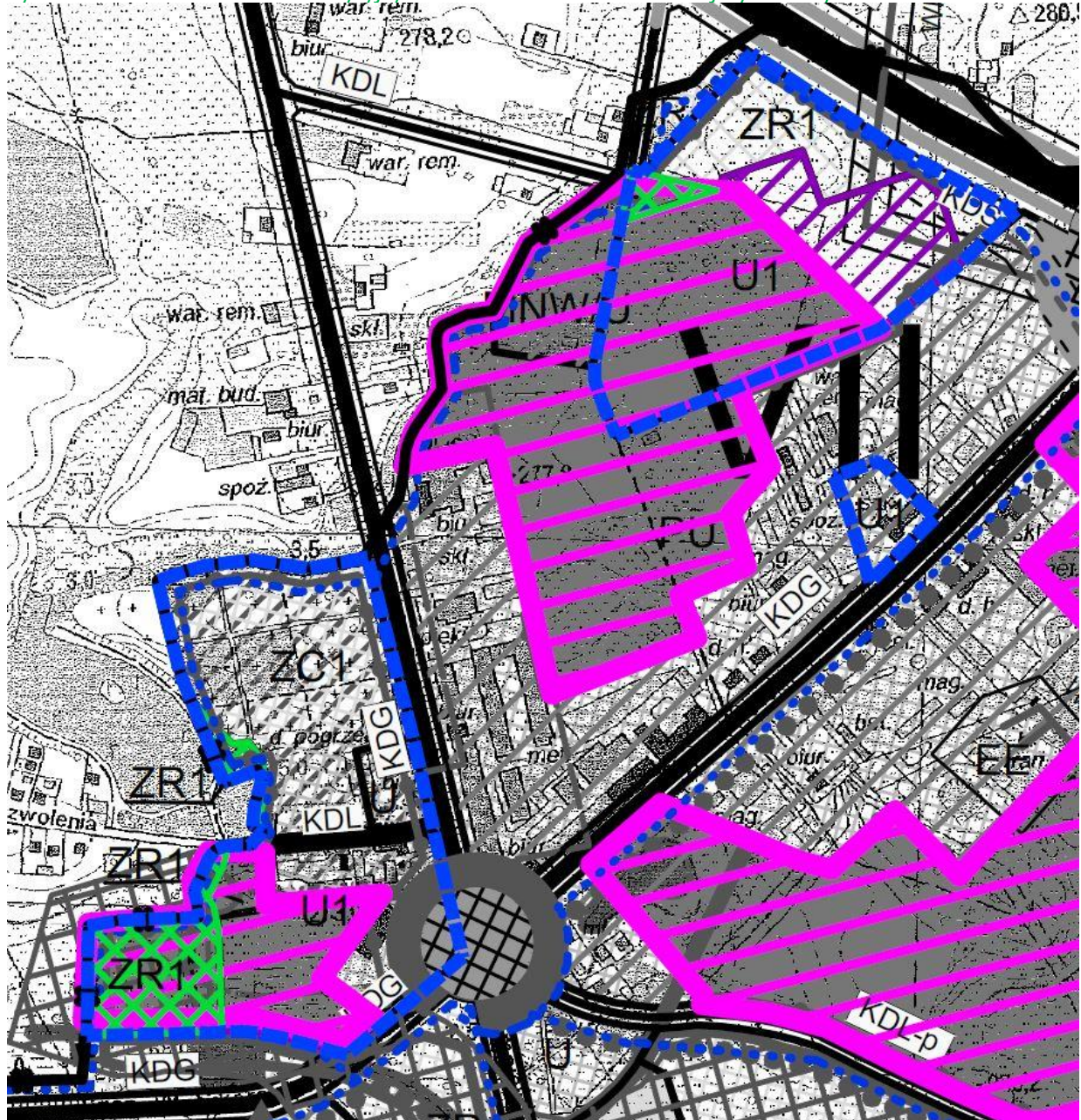
Zmiana Studium dotyczy terenów istniejącej zabudowy usługowej oraz nieznacznego poszerzenia terenów inwestycyjnych – usług w pobliżu planowanej drogi S17 (ok. 19 500 m² powierzchni). Poszerzenie odbywa się na rzecz zmniejszenia części terenów usługowych przy ul. Folwarcznej. W miejscu tym zmiana Studium z 2010 r. wyznaczała tereny usługowe, pomimo lokalizacji przy rzece Sołokiji oraz w korytarzu ekologicznym. Również fragment terenu przy ul. Robotniczej przeznaczono z celów budowlanych pod zieleń naturalną. Analiza przestrzenna wykazała, że nie jest zasadne utrzymanie w zmianie Studium terenów

budowlanych w tych miejscach i ok. 19 500 m² powierzchni terenów usługowych przeznaczonych zostało w zmianie Studium pod zielen naturalną, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem.

Również ze względów ekonomicznych zasadna jest zmiana lokalizacji usług oraz wykorzystanie istniejącej i projektowanej sieci komunikacyjnej i infrastrukturalnej, wskazanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ze względów środowiskowych zasadne jest utrzymanie terenów zieleni nieurządzonej w dolinie rzeki Sołokiji i poszerzenie istniejących terenów budowlanych przy projektowanej drodze S17, pozostawiając najcenniejsze obszary zieleni w tym rejonie.

Rys. Rozmieszczenie terenów inwestycyjnych oraz terenów zieleni naturalnej wyznaczonych w zmianie Studium.





granica zmiany studium



granice nowych terenów inwestycyjnych wyznaczonych w studium w stosunku do zmiany studium przyjętej uchwałą Nr XXXIX/429/2010 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 26 marca 2010 roku zmienionej uchwałą Nr XLII/465/2010 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 11 czerwca 2010 roku



granice terenów inwestycyjnych, z których zrezygnowano na rzecz terenów zieleni naturalnej

Zmiana studium wprowadza również poszerzenie terenu cmentarza, która wynika z wyczerpywania się miejsc na terenach istniejących cmentarza w mieście. Ze względów ekonomicznych oraz środowiskowych bardziej zasadne jest poszerzenie istniejącego cmentarza oraz wykorzystanie istniejącej sieci komunikacyjnej i infrastrukturalnej, niż wyznaczanie lokalizacji nowego cmentarza.

Na obszarze zmiany nr 2 Studium:

Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zmiana nr 2 Studium dotyczy terenu niezainwestowanego, dotychczas przeznaczonego pod usługi. W wyniku tej zmiany Studium dokonano zmiany przeznaczenia z terenu usług na teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług. Ze względów ekonomicznych zasadne jest rozszerzenie zakresu prowadzonej działalności obszaru zmiany nr 2 Studium przy drodze ekspresowej klasy „S” oraz uzupełnienie zabudowy z wykorzystaniem istniejącej sieci komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

IV.10.2. Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.

Ze względu na fakt, iż zmiana Studium zlokalizowana jest częściowo w terenie zabudowy usługowej, których ilość określa się na podstawie uwarunkowań lokalnych, potrzeb mieszkańców i polityki gminy, a także dostępności komunikacyjnej, a nie liczby mieszkańców oraz obejmuje częściowo tereny niezabudowane, które będą przeznaczone pod tereny cmentarza, w niniejszej zmianie nie przeprowadza się prognozy demograficznej dla tego obszaru.

Na obszarze zmiany nr 2 Studium

Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.

Obszar zmiany nr 2 Studium otaczają tereny o dominującej funkcji produkcyjno-przemysłowo-usługowej, zieleni naturalnej oraz teren o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej. Obszar zmiany nr 2 studium bezpośrednio graniczy z terenem drogi ekspresowej klasy „S”. Ilość zabudowy produkcyjno-usługowej określa się na podstawie potrzeb mieszkańców, uwarunkowań lokalnych, dostępności komunikacyjnej i polityki gminy, a nie liczby mieszkańców. Obszar zmiany nr 2 Studium obejmuje teren dotąd niezabudowany, który będzie przeznaczony pod teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług, bez możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej. W związku z tym w niniejszej zmianie nie przeprowadza się prognozy demograficznej dla tego obszaru.

IV.10.3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy.

Środki finansowe na te cele będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy. Omawiane nakłady inwestycyjne mogą być zrównoważone częściowo poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Finansowanie realizacji ww. inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Na obszarze zmiany nr 2 Studium

Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy.

Rada Miasta uchwaliła Wieloletnią Prognozę Finansową Miasta Tomaszów Lubelski na lata 2020-2028. We wspomnianej prognozie zaplanowano, że uzyskiwane w latach 2020-2028 dochody bieżące będą wyższe od wydatków bieżących. Nadwyżka ta pozwoli na spłatę zadłużenia i możliwość finansowania wydatków inwestycyjnych. Oznacza to, że w prognozie utrzymano relację równoważenia budżetu w części dotyczącej dochodów i wydatków bieżących. W związku z tym można stwierdzić, że kondycja finansowa Miasta Tomaszów Lubelski jest poprawna i pozwala na finansowanie usług publicznych i inwestycji związanych z realizacją zadań własnych gminy w obszarze zmiany nr 2 Studium.

Analizując możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, przy uzyskaniu dotacji z programów unijnych, z uwzględnieniem ustaleń Strategii Rozwoju Lokalnego Miasta Tomaszów Lubelski na lata 2017-2022 oraz biorąc pod uwagę fakt realizacji zamierzeń inwestycyjnych w dużym przedziale czasowym można stwierdzić, że Miasto Tomaszów Lubelski nie powinno mieć trudności z zapewnieniem wkładu finansowego na ich realizację.

IV.10.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. b (...) *gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1: przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu.* Obszar objęty zmianą Studium zlokalizowany jest częściowo w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Fragment terenu usług (ok. 19 500 m² – co odpowiada ok. 16 400 m² powierzchni użytkowej możliwej do zlokalizowania wg obowiązującego mpzp) został wyznaczony w ramach „przeniesienia” niewykorzystanych, a wyznaczonych w zmianie Studium z 2010 r., terenów budowlanych z obszarów przy ul. Folwarcznej i Rolniczej i wprowadzenia tam terenów zieleni naturalnej (ok. 19 500 m² – co w przypadku pozostawienia funkcji usługowej odpowiadałoby ok. 16 400 m² powierzchni użytkowej możliwej do zlokalizowania wg obowiązującego mpzp). Zmiana Studium obejmuje również tereny niezabudowane, przeznaczone pod cmentarz.

W związku z powyższym, nie jest konieczne sporządzanie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Na obszarze zmiany nr 2 Studium

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. b (...) gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1: przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, **i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami**, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu.

Zmiana nr 2 Studium dotyczy zmiany przeznaczenia terenu usług na teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług, polega więc na rozszerzeniu zakresu działalności prowadzonej na tym obszarze. Teren objęty zmianą nr 2 Studium zlokalizowany jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i nie wyznacza się poza nią nowych terenów zabudowy. W związku z powyższym, nie jest konieczne sporządzanie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

IV.10.4.a Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Na kierunki rozwoju gminy wpływają zróżnicowane czynniki zewnętrzne (stanowiące powiązania krajowe, regionalne i ponadregionalne), jak i wewnętrzne (aspekty ekonomiczne, społeczne oraz środowiskowe). Szczegółowe ich przeanalizowanie stanowi zatem niezbędną podstawę kształtowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy, związanych z poziomem jej rozwoju społeczno-gospodarczego oraz uwarunkowaniami środowiskowymi.

Analizy ekonomiczne

Miasto Tomaszów Lubelski jest gminą miejską zajmującą obszar o powierzchni 13,3 km². Zamieszkuje je 18 396 mieszkańców (stan na: 31.12.2021 r., źródło: GUS). Miasto położone jest w zachodniej części powiatu tomaszowskiego, którego jest siedzibą, w województwie lubelskim. Miasto otoczone jest gminą wiejską Tomaszów Lubelski. Miasto położone jest przy trasie ekspresowej S17 Warszawa-Lublin-przeście graniczne Hrebennie, stanowiącej obwodnicę miasta, w odległości ok. 125 km od Lublina i 28 km od przejścia granicznego w Hrebennie. Przez obszar miasta przebiega również droga ekspresowa S17 oraz trzy drogi wojewódzkie: nr 850 Tomaszów Lubelski – Hrubieszów, nr 853 Tomaszów Lubelski – Biłgoraj oraz nr 17 TL będąca odcinkiem dawnej DK17. Sieć drogową uzupełniają drogi powiatowe oraz gminne.

Pod względem gospodarczym Tomaszów Lubelski jest położony na terenie o charakterze typowo rolniczym. Stanowi rejon skupiający usługi przetwórstwa rolno - spożywczego szczególnie związane z uprawą zbóż oraz hodowlą zwierząt. Ważnym elementem gospodarki w Tomaszowie Lubelskim jest handel krajowy i zagraniczny, dlatego w mieście ma siedzibę kilkanaście firm handlowych prowadzących interesy m.in. na Ukrainie. W mieście jest kilka zakładów produkcyjnych m.in. SVZ Poland - produkujący koncentraty owocowe do dalszego przerobu, RST Roztocze - zakład metalurgiczny o wysokiej jakości produktów, kooperujący z zakładami w Polsce i za granicą oraz szereg firm usługowych i budowlanych. Miasto jest otwarte i przyjazne dla potencjalnych inwestorów, którzy mogą liczyć na profesjonalną obsługę i atrakcyjne warunki inwestowania. W Tomaszowie znajduje się Tarnobrzaska Specjalna Strefa Ekonomiczna - Podstrefa Tomaszów Lubelski o powierzchni 1,6931 ha.

Pod względem funkcjonalnym w mieście Tomaszów Lubelski możemy wyróżnić następujące obszary:

- Układ staromiejski - układ przestrzenny zabudowy staromiejskiej, powstały w początkach XVII wieku, stanowi główną wartość przestrzenną współczesnego miasta. Układ ten stanowią: rynek główny, rynek wodny, regularne kwartały zabudowy, główne osie traktów miejskich, fragmenty fosy miejskiej. Układ staromiejski w części

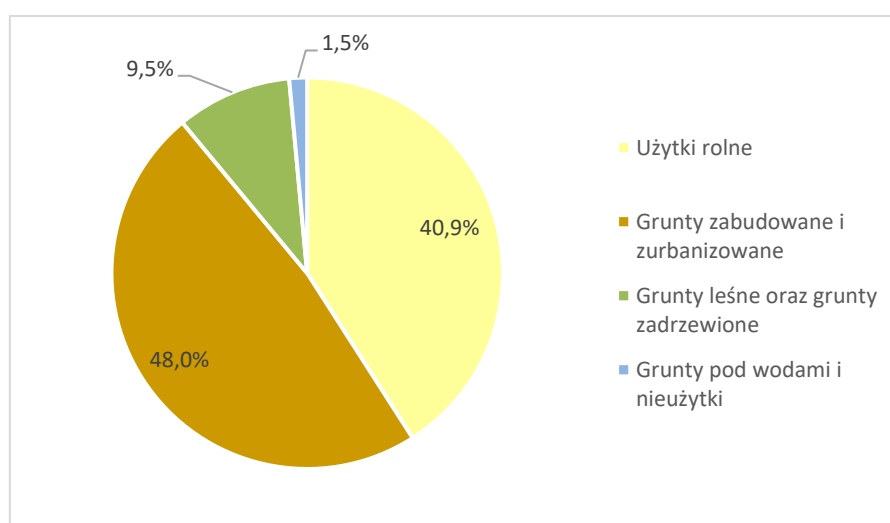
jest zdegradowany poprzez realizację współczesnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w części zachodniej. Obiekty te, zarówno gabarytem wysokości, jak i formą architektoniczną, nie pasują do obszaru staromiejskiego, i stanowią element dysharmonizujący. Elementem takim również jest dworzec autobusowy i Zakład Mleczarski. Przestrzeń rynku, będącego głównym elementem, wokół którego zabudowana została przestrzeń starego miasta, zdegradowany jest poprzez nadmierny ruch komunikacji kołowej.

- Główna oś kompozycyjna ulicy Lwowskiej - ulica Lwowska, stanowiąca fragment traktu lwowskiego, na odcinku od rynku do cmentarza rzymskokatolickiego stanowi główną oś kompozycyjną śródmieścia. Śródmieście ukształtowało się wzdłuż osi kompozycyjnej tej ulicy, pomiędzy ulicami Jana Pawła, Królewską i ograniczone jest od południa parkiem miejskim i cmentarzem. Ten obszar miasta stanowił dawne przedmieście lwowskie. Przy ulicy tej zachowały się zabytkowe, estetyczne wille piętrowe, powstałe w latach 1925 – 1934: Sejmiku Powiatowego, Związku Ziemiaków oraz willa przy ul. Lwowskiej 51. Mieści się w nich obecnie: Narodowy Bank Polski, Urząd Stanu Cywilnego, Sąd Rejonowy, Stacja Sanitarно-Epidemiologiczna. Szczególnie cennym terenem w obszarze zurbanizowanym jest Park Miejski, założony jako przedłużenie naturalnego ciągu ekologicznego, łączącego na kierunku wschód - zachód tereny łągów nadrzecznych rzeki Sołokiji z terenem zwartej zalesienia „Siwa Dolina”. Park charakteryzuje się znaczną ilością starodrzewia.
- Osie poprzeczne - osie poprzeczne wyprowadzone są z rynku staromiejskiego jako naturalne ciągi ulic, łączące przedmieście szczebrzeskie i przedmieście sokalskie z zespołem miejskim. Obecnie stanowią je ulice: Piłsudskiego i 29 Listopada. Przy ulicach tych koncentruje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przy rozwidleniu traktów józefowskiego i szczebrzeszyńskiego bierze początek zabytkowa aleja lipowa, doprowadzająca do terenów dawnych koszar wojskowych.
- Dzielnice mieszkaniowe - podstawową tkanką zabudowy obszaru miasta jest budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, ukształtowane w formie większych lub mniejszych osiedli. Jednym z podstawowych problemów w tych dzielnicach jest brak lokalnych ośrodków i zespołów usługowych. Zainwestowanie tych osiedli uniemożliwia prawidłową lokalizację usług podstawowych. Powoduje to zubożenie programu obsługi mieszkańców. W związku z zaistniałą sytuacją, część obiektów mieszkalnych przeznaczona jest głównie na usługi handlu, rzemiosła i gastronomii. Powstałe osiedla mieszkaniowe nie posiadają indywidualnych tożsamości przestrzennych, zarówno w kształcie urbanistycznym, jak i w formach architektury. Pozytywnie w tym względzie kontrastują obiekty willowe i jednorodzinne, powstałe w latach dwudziestych i trzydziestych XX wieku, zachowane nielicznie na terenach przedmieść: lwowskiego i sokalskiego.

Dzielnice przemysłowe – powstałe w drugiej połowie XX wieku, w okresie industrializacji i urbanizacji dwie dzielnice przemysłowe: północna i południowa. Oceniając ich przestrzenną lokalizację należy stwierdzić, że taki układ jest korzystny z uwagi na łatwą dostępność z obszarów mieszkaniowych.

W strukturze użytkowania gruntów wg danych na rok 2022 tereny zabudowane i zurbanizowane stanowiły 48,0% powierzchni miasta. Spośród terenów zabudowanych i zurbanizowanych 44,7% stanowiły tereny mieszkaniowe, 25,2% tereny komunikacyjne – drogi, 16,3% inne tereny zabudowane, 7,3% tereny przemysłowe. W przedstawianym roku użytki rolne stanowiły 40,9% ogólnej powierzchni miasta. Największą powierzchnię spośród użytków rolnych zajmują grunty orne, które stanowią 51,8% powierzchni wszystkich użytków rolnych. Mniejszy udział mają pastwiska i łąki trwałe – 42,3%. Tereny zabudowy zagrodowej obejmują 4,7% wszystkich gruntów rolnych. Grunty leśne oraz zadrzewione na obszarze miasta Tomaszów Lubelski stanowią jedynie 9,5% ogólnej jego powierzchni. Nieużytki oraz grunty pod wodami obejmują 1,5% powierzchni gminy.

Wykres 1. Struktura użytkowania gruntów miasta Tomaszów Lubelski wg stanu na dzień 08.06.2022 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych EGiB).



Na terenie miasta Tomaszów Lubelski obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski przyjęte uchwałą Nr XXXIX/429/2010 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 26 marca 2010 roku zmienione uchwałą Nr XLII/465/2010 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 11 czerwca 2010 roku, uchwałą Nr VI/67/2019 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 8 marca 2019 roku oraz uchwały Nr XXXIV/345/2021 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 10 września 2021 r.

W granicach miasta Tomaszów Lubelski obowiązuje 76 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują swoim zasięgiem 16,1% powierzchni miasta. 21 planów miejscowych sporządzono na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozostałe plany wykonano jeszcze w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Na pozostałych terenach miasta Tomaszów Lubelski, planowanie przestrzenne opiera się w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W latach 2011-2020 na terenie miasta wydano 556 decyzji o warunkach zabudowy, z czego 62,9% stanowiły decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W analogicznym okresie czasowym Burmistrz Miasta Tomaszów Lubelski wydał 178 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Przez obszar miasta Tomaszów Lubelski przebiega droga ekspresowa nr S17, pełniąca obwodnicę miasta. Droga ta zapewnia powiązania zewnętrzne miasta, a także stanowi element przyciągający inwestorów kierujących ofertę na wschód oraz ma także znaczenie w rozwoju turystyki

krajowej i zagranicznej. Na terenie miasta zlokalizowany jest jeden węzeł drogowy. Przez Tomaszów Lubelski wiodą także drogi wojewódzkie nr: 850 do Hrubieszowa i 853 do Biłgoraju, 17TL stanowiąca odcinek dawnej drogi DK17. Sieć drogową uzupełniają drogi powiatowe oraz gminne.

Przez teren miasta Tomaszów Lubelski nie przebiega żadna linia kolejowa. Najbliższa stacja kolejowa znajduje się w Bełżcu, położonym w odległości 7 km od Tomaszowa Lubelskiego.

Przez miasto przebiega linia wysokiego napięcia 110 kV. Linia była przebudowywana w związku z budową obwodnicy miasta w ciągu drogi S17. Linia zasilili dwie stacje GPZ 110/15kV (jedna poza terenem miasta). Sieć rozdzielcza średniego napięcia pracuje na terenie miasta na napięciu 15 kV, w centrum – w wykonaniu kablowym, a na obrzeżach miasta jako napowietrzna. Sieć ta pracuje w układzie otwartym, z możliwością dwustronnego zasilania. Istniejący układ i wielkość sieci wysokich i średnich napięć na terenie miasta stwarza kompletne warunki do jego obsługi i pokrycia zapotrzebowania na energię elektryczną dla odbiorców mieszkaniowych i przemysłu.

Tomaszów Lubelski posiada dobrze rozwiniętą sieć infrastruktury komunalnej. Według danych GUS na koniec 2020 r. relacja długości sieci kanalizacyjnej do wodociągowej wynosiła 109,75%. Długość czynnej sieci kanalizacyjnej na koniec 2020 r. wynosiła 70,9 km. Do sieci podłączonych jest 47,9% budynków mieszkalnych. Z sieci korzysta 84,3% mieszkańców miasta. Na terenie miasta istnieje jedna oczyszczalnia ścieków, będąca własnością i w eksploatacji Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Sp. z o.o. w Tomaszowie Lubelskim. Przepustowość oczyszczalni wynosi 6 300m³/d. Do oczyszczalni odprowadzanych lub dowożonych jest 100% miejskich ścieków. Na obszarach nieskanalizowanych ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych (w 2020 r. wg danych GUS ich liczba wynosiła 271), a następnie wywożone wozami asenizacyjnymi do punktów zlewnych na terenie oczyszczalni. Gęstość sieci wynosiła 5,33 km/km².

W zakresie zaopatrzenia ludności w dostęp do bieżącej wody na miasto Tomaszów Lubelski zaopatrzone jest w sieć wodociągową o długości 61,3 km (stan na 31 grudnia 2020 r.). Z sieci korzysta 93,3% ogółu mieszkańców miasta. Liczba przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania wg. stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiła 1616 (stanowi to 56,8% wszystkich budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego na terenie miasta) . Gęstość sieci wynosiła 4,61km/km². Miasto posiada ujęcie wód podziemnych „Siwa Dolina” zlokalizowane poza granicami miasta.

Na zachód od miasta Tomaszowa Lubelskiego przebiega główny magistralny gazociąg wysokiego ciśnienia z kierunku południowego na północ do miasta Zamościa. Jego odgałęzieniem G – Ø 200 mm obsługiwane jest miasto Tomaszów Lubelski. Główna stacja redukcyjno – pomiarowa zlokalizowana jest za granicą miasta przy drodze do Zwierzyńca. Ze stacji tej gaz rozprowadzany jest poprzez system magistralnych gazociągów średnioprężnych średniego ciśnienia do stacji II stopnia oraz dalej sieciami niskoprężnymi. Część odbiorców zasilana jest bezpośrednio z sieci średnioprężnych. Długość czynnej sieci dystrybucyjnej w mieście wynosi 88,056 km. Do sieci wg danych z dnia 31 grudnia 2020 r. podłączone jest 3528 budynków, z czego 3263 stanowią przyłącza do budynków mieszkalnych. Z sieci gazowej korzystało 18 054 mieszkańców, co stanowi 96,1% mieszkańców miasta. Gęstość sieci wynosiła 6,62 km/km².

Na terenie Tomaszowa Lubelskiego nie funkcjonuje centralny system ciepłowniczy. Gospodarstwa domowe ogrzewane są ze źródeł indywidualnych, głównie wykorzystujących gaz, węgiel, gaz, drewno oraz biomasę.

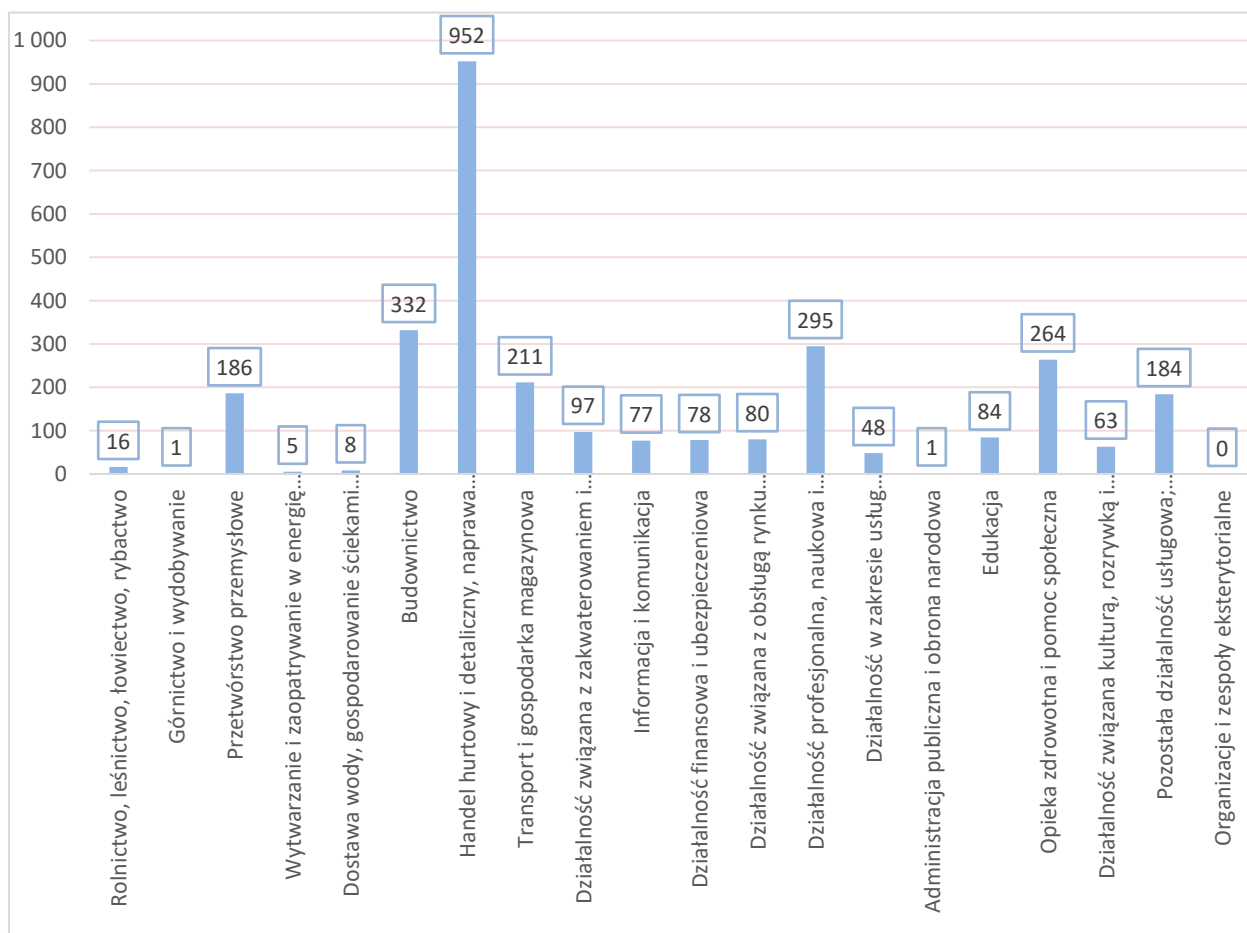
Według danych GUS z dnia 31 grudnia 2021 r. w mieście Tomaszów Lubelski zarejestrowanych było 3076 podmiotów gospodarczych. Wśród nich przeważającą większość stanowiły mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób (2973) – są to głównie osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (2434). Ponadto na terenie miasta działalność prowadzi 75 małych firm, zatrudniających od 10 do 49 pracowników, 27 firm średniej wielkości, w których pracuje od 50 do 249 osób oraz 1 firma, w której pracuje od 250 do 999 pracowników. Spośród firm zarejestrowanych na terenie Tomaszowa Lubelskiego 2984 podmiotów należy do sektora prywatnego. W 2021r. w rejestrze REGON na terenie miasta zarejestrowano 157 nowych podmiotów gospodarczych.

Tabela 1. Podmioty gospodarki narodowej wg klas wielkości zatrudnienia w mieście Tomaszów Lubelski w latach 2012-2021 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Klasy wielkości	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
0-9	2 867	2 848	2 824	2 807	2 778	2 814	2 858	2 872	2 922	2 973
10-49	79	75	79	81	80	77	80	79	78	75
50-249	32	32	31	31	30	30	29	28	27	27
250-999	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1000 i więcej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Najwięcej firm działa w sektorach: handlu hurtowego i detalicznego, naprawy pojazdów samochodowych, budownictwa, działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej.

Wykres 2. Podział firm z sektora prywatnego na terenie miasta Tomaszów Lubelski wg. sekcji i działów PKD (opracowanie własne na podstawie danych GUS wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r.).



Bodźcem dla wzmoczonego ruchu inwestycyjnego może być bardzo dobra dostępność komunikacyjna. Miasto jest otwarte i przyjazne dla potencjalnych inwestorów, którzy mogą liczyć na profesjonalną obsługę i atrakcyjne warunki inwestowania. W Tomaszowie Lubelskim znajduje się Tarnobrzaska Specjalna Strefa Ekonomiczna - Podstrefa Tomaszów Lubelski o powierzchni 1,6931 ha. Działka jest uzbrojona, przeznaczona do prowadzenia produkcji, usług, magazynowania.

Możliwości finansowe gminy są corocznie określone i przyjmowane uchwałą budżetową. W uchwale określa się m. in. dochód gminy i jego źródła, jak również planowane wydatki. Według

danych GUS, dochód budżetu miasta Tomaszów Lubelski w 2011 r. był równy 48 66 904,93 zł, z czego 24 840 968,11 zł stanowiło dochód własny. W roku 2020 suma dochodu budżetu gminy wynosiła już 116 551 697,76 zł, z czego dochód własny stanowił 49 388 110,30 zł. Zatem widoczny jest znaczny wzrost dochodów miasta w ciągu ostatnich 10 lat.

Analiza źródeł dochodu budżetu Tomaszowa Lubelskiego wykazała m. in. znaczny wzrost dochodów z majątku. W 2011 r. suma dochodów z majątku kształtowała się na poziomie 1 056 536,20zł. Natomiast w 2020 r. wynosiła ona 5 027 336,34 zł, co pokazuje wzrost tych dochodów aż o 376% w stosunku do roku 2011. Widoczny wzrost dochodów jest w zakresie podatku od nieruchomości. Suma dochodów tego podatku w 2011 roku kształtowała się na poziomie 7 625 962,53 zł, a już w 2020 roku na poziomie 10 490 749,32zł. Widoczny jest tu istotny wzrost w dochodach budżetu miasta, który odzwierciedla przyrost terenów zainwestowanych na terenie gminy, a także warunkuje dalsze możliwości rozwoju dając większe możliwości finansowania inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, wspomagających przyszłe procesy inwestycyjne. Znaczący przyrost odnotowano także w udziale w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych. W 2011 r. dochód ten wynosił 11 126 874,35 zł. W 2020 r. dochód był większy od tego z przed 10 lat o 6 721 170,85 zł i wynosił 17 848 045,20 zł.

Tak jak w przypadku dochodów można zaobserwować również tendencje wzrostową w przypadku wydatków. W 2011 r. miasto wydało 52 918 090,91 zł, natomiast już w 2020 r. wydatki kształtowały się na poziomie 111 106 389,91 zł.

Największe wydatki generują następujące działy: oświata i wychowanie, świadczenia rodzinne, gospodarka komunalna i ochrona środowiska, gospodarka mieszkaniowa, transport i łączność, administracja publiczna, pomoc społeczna.

Ponadto Rada Miasta w Tomaszowie Lubelskim uchwaliła Wieloletnią Prognozę Finansową Miasta Tomaszów Lubelski na lata 2021-2033. W powyższym dokumencie utrzymano relację równoważenia analizy budżetu w części dotyczącej dochodów i wydatków gminy. W związku z tym można stwierdzić, że kondycja finansowa miasta Tomaszów Lubelski jest poprawna i pozwala na finansowanie usług publicznych i inwestycji związanych z realizacją zadań własnych gminy.

Tabela 2. Dochód budżetu miasta Tomaszów Lubelski w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
dochód budżetu gminy [zł]	21 780 663,35	23 722 670,01	22 148 517,84	25 104 416,07	25 021 395,07	31 055 720,67	34 991 407,80	38 868 037,77	40 747 371,14	46 589 814,60

Tabela 3. Dochody i wydatki ogółem budżetu miasta Tomaszów Lubelski w latach 2011-2020 w przeliczeniu na mieszkańca (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
dochody ogółem budżetu miasta na 1 mieszkańca [zł]	2 374,81	2 759,87	2 689,28	2 996,61	3 371,23	3 708,09	3 803,66	4 227,04	5 207,88	6 153,41

wydatki ogółem budżetu miasta na 1 mieszkańca [zł]	2 582,25	2 942,66	2 626,38	2 818,91	3 439,46	3 528,92	3 712,31	4 442,18	5 613,22	5 865,92
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Analizy środowiskowe

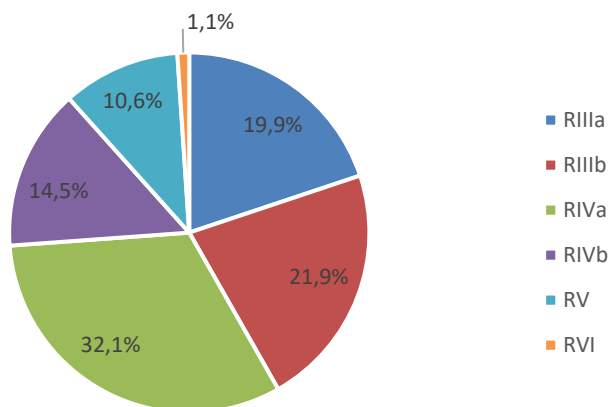
Na kształt oraz przyszłe możliwości rozwoju przestrzennego gminy w znacznym stopniu wpływają uwarunkowania środowiskowe. Przeprowadzenie analizy uwarunkowań przyrodniczych miasta umożliwia wskazanie terenów, które należy wykluczyć z obszaru predysponowanego do sytuowania nowej zabudowy. Należy ograniczyć rozpraszanie zabudowy oraz respektować ochronę prawną, której podlegają grunty leśne. Grunty leśne i grunty zadrzewione i zakrzewione stanowią zaledwie 9,5% powierzchni miasta.

Na terenie miasta Tomaszów Lubelski przeważają gleby wysokich klas bonitacyjnych. Są to głównie gleby brunatne rozwinięte na lessach i gezach kredowych oraz pseudo bielcowe na opokach. Na marglach wykształciły się rędziny. Podmokłe tereny dolin rzecznych i obniżeń sprzyjały powstaniu gleb pochodzenia organicznego. Wśród nich można wyróżnić gleby torfowe, murszowo-torfowe, mułowo-torfowe i murszowo- mineralne. Łąki, na chronionych glebach pochodzenia organicznego, występują głównie w dnach dolin rzecznych i w otoczeniu jezior. Mimo, że ochrona gruntów rolnych nie obowiązuje w granicach administracyjnych miast, należy ograniczyć zabudowę na najlepszych glebach występujących w granicach miasta.

Tabela 4. Zestawienie konturów wg klas bonitacyjnych na terenie miasta Tomaszów Lubelski wg stanu na dzień 08.06.2022 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych EGiB).

Kontur	Powierzchnia [ha]
łIII	34,9
łIV	94,2
łV	71,9
łVI	10,3
PsIII	9,6
PsIV	14,2
PsV	12,8
PsVI	3,5
RIIIa	61,2
RIIIb	67,4
RIVa	98,7
RIVb	44,7
RV	32,5
RVI	3,3

Wykres 3. Udział poszczególnych klas bonitacyjnych gruntów ornych w mieście Tomaszów Lubelski r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych EGiB).



Grunty orne klasy IIIa i IIIb stanowią 41,8% wszystkich gruntów ornych na terenie miasta, natomiast łąki i pastwiska klasy III stanowią 17,7% wszystkich łąk i pastwisk.

Miasto Tomaszów Lubelski odznacza się stosunkowo niskim udziałem obszarów prawnie chronionych w ogólnej powierzchni gminy. Zajmują one powierzchnię 117,4 ha, co stanowi 8,8% powierzchni miasta. Na system obszarów chronionych w mieście składają się:

- Natura 2000 – obszar ptasi „Roztocze” PLB060012, powołany rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 05.09.2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 z dnia 28.09.2007 r. Obszar ten zlokalizowany jest w północnej części miasta i obejmuje 7,12 ha jego powierzchni.
- Natura 2000 – obszar ptasi „Dolina Sołokiji” PLB060021, powołany rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 05.09.2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 z dnia 28.09.2007 r. Obszar ten zlokalizowany jest w południowo-wschodniej części miasta i obejmuje 110,3 ha jego powierzchni.

Uzupełnieniem obszarowych form ochrony przyrody na terenie miasta są pomniki przyrody:

- Grupa 4 klonów pospolitych oraz jednego wiązu górskiego rosnąca przed budynkiem Prokuratury Rejonowej przy ul. Żwirki i Wigury (działki nr 224/4 i 224/15 ark. ew. 19);
- Grupa 3 lip szerokolistnych rosnących przy kościele p.w. Zwiastowania NMP (działka nr 84/1 ark. ew. 21);
- Dąb szypułkowy rosnący przy bramie wjazdowej firmy NEKOPOL przy ul. 29-go Listopada (działka nr 85/1 ark. ew. 21).

Obszar miasta Tomaszów Lubelski znajduje się w obrębie zlewni źródłiskowego odcinka doliny Sołokiji. W dolinie występują liczne podmokłości oraz niewielkie, naturalne i sztuczne zbiorniki wodne. Rzeka Sołokija jest korytarzem ekologicznym łączącym Krasnobrodzki i Południoworoztoczański Park Krajobrazowy.

Cały obszar miasta położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość). Dla GZWP Nr 407 została sporządzona „Dokumentacja określająca warunki hydrogeologiczne dla ustalenia stref ochronnych GZWP nr 407 (Chełm-Zamość)” zatwierdzona decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 24 lipca 1997r. (znak: KDH1/013/601/97) oraz „Dodatek do dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych GZWP nr 407 (Chełm-Zamość) w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość)”, zatwierdzony przez Ministra Środowiska decyzją z dnia 1 września 2016 r. (znak: DGKII.4731.128.2015.AK). W ww. dodatku do dokumentacji wskazano projektowane obszary ochronne, podzielone na cztery podobszary A, B, C i D. Dla każdego z podobszarów zaproponowano wprowadzenie zróżnicowanych zakazów i nakazów, wynikających z warunków hydrogeologicznych oraz charakteru zagospodarowania terenu. Obszar objęty zmianą nr 3 Studium należy do

proponowanego podobszaru ochronnego C – do tego podobszaru włączono tereny położone w obrębie miast. Ze względu na duże znaczenie gospodarcze tych terenów dla całego regionu, możliwa jest w ich obrębie realizacja części działań, które nie zostały dopuszczone w pozostałych podobszarach, przy jednoczesnym zapewnieniu wodom Głównego Zbiornika Wód Podziemnych dobrej jakości. Obszary ochronne GZWP nr 407 na dzień uchwalenia zmiany nr 3 Studium nie zostały prawnie ustanowione.

W południowo-wschodniej części miasta rozpoznano wstępnie złożę czwartorzędowych piasków rzecznych „Tomaszów Lubelski” w kategorii C2, położone w dolinie rzeki Sołokiji w obszarze Natura 2000 PLB060021 Dolina Sołokiji oraz w korytarzu ekologicznym rzeki Sołokiji, wchodzące w przyrodniczy system miasta. W jego nadkładzie występują torfy i namuły osiągające miejscami grubość 6,5 m. Z racji położenia złoża w obszarze Natura 2000 oraz w korytarzu ekologicznym rzeki Sołokiji eksploatacja złoża jest niemożliwa. Na terenie miasta nie występuje zagrożenie powodziowe oraz klęskami żywiołowymi spowodowanymi stanami obsuwaniem się mas ziemnych.

Poza wymienionymi aspektami, wynikającymi ze względów środowiskowych, nie wskazuje się większych ograniczeń wpływających na możliwość realizacji zabudowy.

Biorąc pod uwagę aspekty środowiskowe oraz ekonomiczne, zasadne wydaje się być uzupełnianie już istniejącej zabudowy o nowe tereny budowlane na obszarach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i drogową. W przypadku, gdy tereny budowlane nie posiadają potrzebnej infrastruktury, znacznie łatwiej wyposażyć te tereny, które znajdują się w granicach zwartych kompleksów zabudowy niż w obrębie zabudowy rozproszonej.

Analizy społeczne

Niezbędną infrastrukturę społeczną na terenie miasta Tomaszów Lubelski stanowią usługi oświaty i ochrony zdrowia. W mieście znajdują się Samodzielny Publiczny Zespół Opieki Zdrowotnej, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej, Przychodnia Specjalistyczna, 25 aptek.

Na terenie miasta działa Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

W mieście zlokalizowane są: 3 publiczne szkoły podstawowe, 2 niepubliczne szkoły podstawowe, 4 zespoły szkół średnich, 3 przedszkola samorządowe, 2 niepubliczne przedszkola, niepubliczna szkoła specjalna przysposabiająca do pracy, Państwowa Szkoła Muzyczna I Stopnia, a także Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy.

W roku szkolnym 2019/2020 w przedszkolach przebywało 796 dzieci, do szkół podstawowych uczęszczało 1876 uczniów, zaś w szkołach średnich uczyło się 2088 osób (stan na rok szkolny 2019/2020, źródło: GUS).

W latach 2011-2020 można było dostrzec znaczący wzrost współczynnika skolaryzacji, który w 2020 roku wyniósł 134,48%. Tak wysoki współczynnik związany jest z dziećmi zamieszkującymi w gminie Tomaszów Lubelski, ale chodzącymi do szkoły w mieście Tomaszów Lubelski.

Należy zauważyć, że aktualna oferta edukacyjna gminy zaspokaja potrzeby mieszkańców w tym zakresie, jednakże mając na względzie zmiany struktury demograficznej mieszkańców gminy, w przyszłości konieczne będzie dostosowanie liczby miejsc dla uczniów w ww. placówkach.

Na terenie miasta działalność prowadzi Tomaszowski Dom Kultury wyposażony salę widowiskową na 340 miejsc siedzących ze sceną o powierzchni 112 m², gdzie mogą się odbywać koncerty, spektakle teatralne, przedstawienia; salę klubową o powierzchni 165 m², w której mogą się odbywać szkolenia, zebrania itp.; profesjonalną scenę estradową o wymiarach 10 m x 12 m. W mieście zlokalizowane jest także muzeum regionalne oraz kino „KADR”, działające przy Tomaszowskim Domu Kultury. Ofertę kulturalną miasta rozszerza Miejska Biblioteka Publiczna oraz Biblioteka Pedagogiczna.

W zakresie działalności sportowej, na terenie miasta funkcjonuje Ośrodek Sportu i Rekreacji Tomasovia, w którym znajdują się m.in. kryta pływalnia, okresowo lodowisko plenerowe, boisko do piłki nożnej, korty tenisowe, bieżnia lekkoatletyczna. W mieście znajduje się także Tomaszowska Akademia Sztuk Walki.

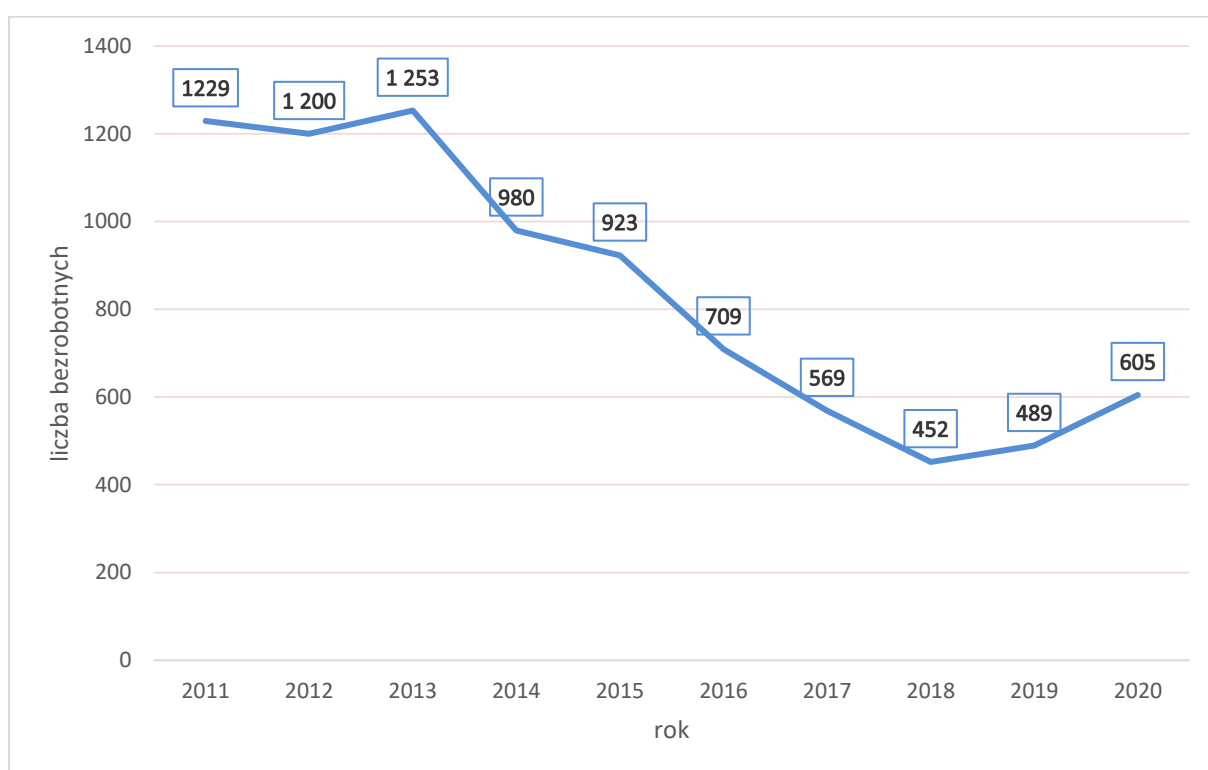
Za zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców w mieście Tomaszów Lubelski w zakresie ochrony przeciwpożarowej odpowiada Państwowa Straż Pożarna. W zakresie zapewnienia

bezpieczeństwa oraz porządku publicznego w Tomaszowie Lubelskim funkcjonuje Komenda Powiatową Policji w Tomaszowie Lubelskim.

Jednym z czynników umożliwiających właściwą ocenę sytuacji społecznej w mieście jest analiza stanu bezrobocia. Według danych GUS w 2020 r. udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wynosi 5,5% i jest nieznacznie niższy od wskaźnika dla powiatu tomaszowskiego, który jest równy 5,8%.

Analiza stopy bezrobocia w mieście w latach 2011 - 2020 wykazała, że wskaźnik ten charakteryzuje się tendencją spadkową. Najwięcej bezrobotnych w tym okresie zarejestrowano w 2013 r. (1253 osoby), zaś najmniejszą liczbę zanotowano w 2018 r. (452 osoby). W latach 2013-2018 zauważalny jest systematyczny spadek osób bezrobotnych. Od roku 2018 w kolejnych dwóch latach liczba bezrobotnych wzrastała.

Wykres 4. Liczba osób bezrobotnych w mieście Tomaszów Lubelski w latach 2011-2020 (źródło: opracowania własne na podstawie danych GUS)



I. Prognozy demograficzne

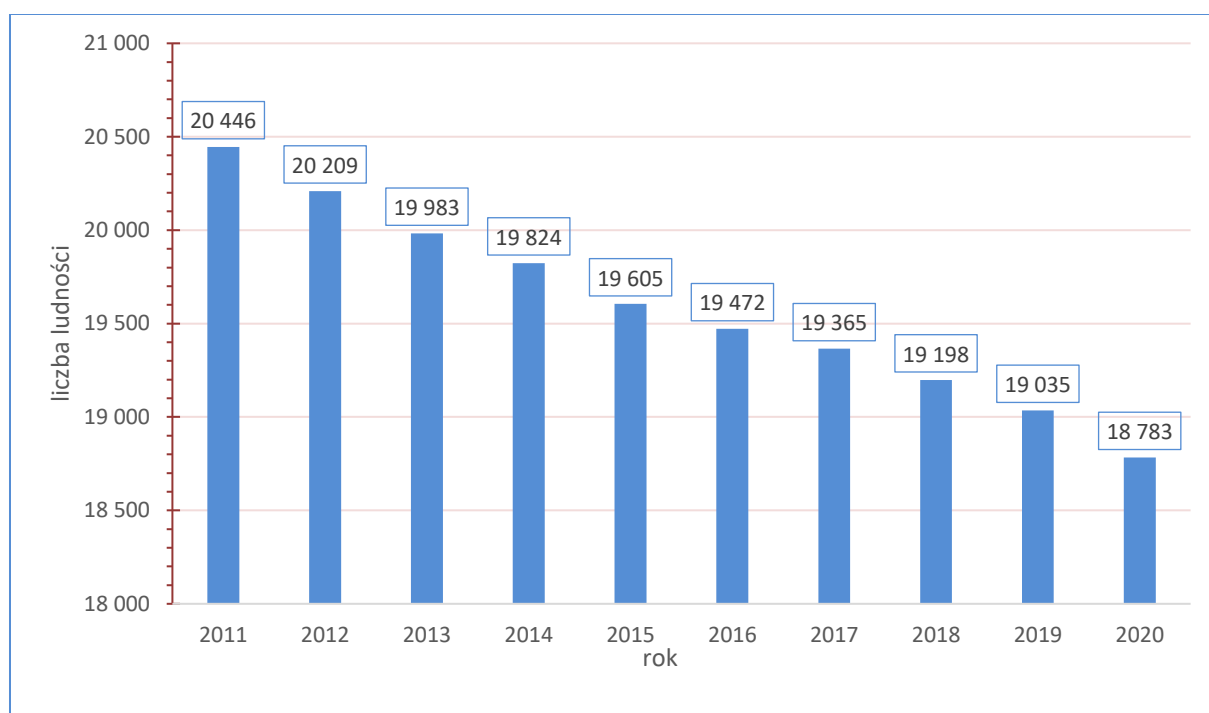
Prognozowanie demograficzne to jeden z elementów planowania potrzeb i możliwości rozwoju miasta w aspekcie realizacji zadań publicznych, dotyczących zaspokajania potrzeb lokalnej społeczności. Ocena aktualnej sytuacji demograficznej, a także prognoza przyszłego stanu i struktury ludności w granicach miasta Tomaszów Lubelski daje możliwość określenia potrzeb mieszkaniowych, a co za tym idzie również potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej w mieście.

Na potrzeby projektu studium prognoza obejmuje zmiany liczby ludności w mieście na okres do 30 lat. Analizę sytuacji demograficznej wykonano w oparciu o wskaźniki dotyczące miasta Tomaszów Lubelski, zgodnie z danymi GUS wg stanu na koniec 2021 r.

- **Stan i dynamika zmian ludności gminy**

Liczba ludności gminy według faktycznego miejsca zamieszkania w końcu 2020 r. wynosiła 18 783 osób. Na przestrzeni badanych 10 lat odnotowywany jest stały spadek liczby mieszkańców. W 2011r. liczba ludności wynosiła 20 446 osób, co oznacza że w 2020 r. liczba mieszkańców miasta była o 1663 mniejsza niż w 2011 r. W analizowanym okresie największy spadek liczby mieszkańców odnotowano pomiędzy latami 2019 i 2020 (252 osoby), zaś najmniejszy pomiędzy latami 2016-2017 (107 osób).

Wykres 5. Liczba ludności w mieście Tomaszów Lubelski według faktycznego miejsca zamieszkania w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



Szczegółowa analiza sytuacji demograficznej umożliwia określenie rocznego tempa zmian liczby ludności w gminie – przeanalizowano dane z ostatnich 20 lat. Zgodnie z danymi GUS na koniec 2021 r., miasto Tomaszów Lubelski cechuje ujemny przyrost bezwzględny. Od 2002 r. do 2021 r. wskaźnik ten był na poziomie dodatnim zaledwie w 3 latach, z czego największy w 2010 r. (611),. Najniższy przyrost bezwzględny odnotowano w 2021 r. (-387). Średnie roczne tempo zmiany liczby ludności w stosunku do roku 2001 wynosi ok. -0,53% (średnio rocznie ubywają 102 osoby), zaś w stosunku do roku 2012 wynosi ok -1,05% (w tym okresie średnio w roku ubyło 201 osób).

Tabela 5. Zmiany liczby ludności w mieście Tomaszów Lubelski w latach 2001-2021 według faktycznego miejsca zamieszkania (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

rok	liczba ludności	przyrost bezwzględny	tempo zmian [%]	tempo zmian w stosunku do roku bazowego (2012) [%]	roczne tempo zmian [%]
2002	20 332	x	x	x	x
2003	20 340	8	0,04%	100,65%	100,04%
2004	20 261	-79	-0,39%	100,26%	99,61%
2005	20 170	-91	-0,45%	99,81%	99,55%
2006	20 222	52	0,26%	100,06%	100,26%
2007	20 034	-188	-0,94%	99,13%	99,07%
2008	20 017	-17	-0,08%	99,05%	99,92%

2009	19 913	-104	-0,52%	98,54%	99,48%
2010	20 524	611	2,98%	101,56%	103,07%
2011	20 446	-78	-0,38%	101,17%	99,62%
2012	20 209	-237	-1,17%	100,00%	98,84%
2013	19 983	-226	-1,13%	98,88%	98,88%
2014	19 824	-159	-0,80%	98,09%	99,20%
2015	19 605	-219	-1,12%	97,01%	98,90%
2016	19 472	-133	-0,68%	96,35%	99,32%
2017	19 365	-107	-0,55%	95,82%	99,45%
2018	19 198	-167	-0,87%	95,00%	99,14%
2019	19 035	-163	-0,86%	94,19%	99,15%
2020	18 783	-252	-1,34%	92,94%	98,68%
2021	18 396	-387	-2,10%	91,03%	97,94%

- Ruch naturalny ludności**

Ruch naturalny ludności obejmuje szereg zjawisk, które powodują zmiany w stanie liczebnym oraz strukturze ludności. Liczba urodzeń i zgonów ma bezpośredni wpływ na zmiany liczby ludności. Przyrost naturalny, stanowiący stosunek tych dwóch wskaźników, daje ogólny pogląd na sytuację demograficzną w gminie.

W latach 2011-2020 wskaźnik urodzeń charakteryzował się tendencją spadkową. W 2020 r. liczba urodzeń wynosiła 116. W porównaniu z rokiem 2011 zmalała o 73. Największą liczbę urodzeń równą 202 odnotowano w roku 2012, zaś najniższą w 2020 roku (116). W analizowanym okresie urodziło się 1584 dzieci.

Wskaźnik liczby zgonów w badanym okresie, cechował się tendencją wzrostową. W badanym okresie największą liczbę zgonów zarejestrowano w 2020 r. – 233, najmniejszą z kolei w roku 2016, gdzie wynosiła ona 147. W 2020 r. w porównaniu do roku 2011, liczba zgonów była o 68 większa. W badanym okresie zmarło 1810 osób.

Wartość przyrostu naturalnego ludności, stanowiącego różnicę pomiędzy liczbą urodzeń i zgonów w mieście Tomaszów Lubelski miała tendencję spadkową. Najniższy przyrost naturalny odnotowano w 2020 roku, kiedy wyniósł -117, co było wynikiem szczególnie wysokiej liczby zgonów przy stosunkowo niskiej liczbie urodzeń. Najwyższy przyrost na naturalny przypadł na rok 2013 (29). W latach 2011 – 2020 zmarło o 226 osób więcej osób niż się urodziło.

Tabela 6. Ruch naturalny ludności w mieście Tomaszów Lubelski w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
urodzenia żywe	189	202	186	157	158	144	146	155	131	116
zgony ogółem	165	176	157	170	178	147	195	196	193	233
przyrost naturalny	24	26	29	-13	-20	-3	-49	-41	-62	-117

- Migracje**

Do czynników, które w znaczący sposób kształtują strukturę demograficzną ludności w gminach, należy zaliczyć ruchy migracyjne. Biorąc pod uwagę przepływy ludności w ciągu badanego okresu (lata 2011-2020) należy stwierdzić, że czynnik migracji ma bardzo istotny wpływ na stan populacji w mieście Tomaszów Lubelski.

W latach 2011-2020 wartość salda migracji na terenie miasta Tomaszów Lubelski, była nieustannie ujemna i charakteryzowała wahaniami. W analizowanym okresie do miasta napłynęły 1622 osoby, przy jednoczesnym odpływie ludności na poziomie 2975 osób, oznacza to że w przeciągu dekady współczynnik salda migracji wyniósł -1353. Największą liczbę zameldowań zanotowano w roku

2018 (195). Natomiast rokiem, który charakteryzowała największa liczba wymeldowań był 2013 r. (395). W tym roku zanotowano także najniższe saldo migracji wynoszące -271. Większą mobilność, zarówno w ruchu odpływowym, jak i napływowym wykazywały kobiety.

Tabela 7. Migracje w mieście Tomaszów Lubelski w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
zameldowania ogółem	175	166	124	155	149	139	185	195	171	163
wymeldowania ogółem	277	300	395	301	248	222	261	353	339	279
saldo migracji ogółem	-102	-134	-271	-146	-99	-83	-76	-158	-168	-116

Analiza migracji na pobyt stały w zależności od kierunku ruchu ludności wykazała, że do miasta napływa zdecydowana większość osób ze wsi. Stanowią oni ok. 75% wszystkich zameldowań. Największy napływ ludności ze wsi nastąpił w 2017 r. i wyniósł 135 osób, zaś najmniejszy w 2013 r. (91). W ruchu odpływowym na terenie miasta Tomaszów Lubelski nieznacznie przeważają wymeldowania do miast, które stanowią ok 50% wszystkich wymeldowań. Największą liczbę osób wymeldowujących się do miast zanotowano w 2018 r. (198), natomiast najmniejszą w 2016 r. (132).

Z zebranych danych wynika, że w przeciągu ostatnich 10 lat zarejestrowany ruch napływowy z zagranicy na obszarze miasta Tomaszów Lubelski był znikomy. We wskazanym okresie zamieszkały tylko 42 osoby z innych krajów (ok. 3% wszystkich zameldowań), natomiast w przypadku wymeldowań do innych krajów odnotowano 91 takich przypadków (ok. 3% wszystkich wymeldowań).

Tabela 8. Migracje na pobyt stały w mieście Tomaszów Lubelski w ruchu wewnętrznym i zagranicznym wg kierunku w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
zameldowania z miast	44	35	29	32	30	30	44	56	36	34
zameldowania ze wsi	126	129	91	122	119	104	135	132	126	126
zameldowania z zagranicy	5	2	4	1	X	5	6	7	9	3
wymeldowania do miast	140	136	189	139	134	132	133	198	162	137
wymeldowania na wieś	133	149	180	150	114	82	120	145	169	142
wymeldowania za granicę	4	15	26	12	X	8	8	10	8	0

X – brak danych

Do badania tendencji zmian demograficznych wykorzystuje się typologię przyrostu rzeczywistego według Webba. Jest to metoda, w której badany jest wzajemny związek pomiędzy dwoma następującymi komponentami przyrostu: przyrostem naturalnym a saldem migracji. Bazując na ocenie relacji obu zmiennych, określa się typ przyrostu rzeczywistego ludności poprzez klasyfikację jednostki osadniczej do jednego z poniższych ośmiu typów rozwoju ludności:

- Typ A – kiedy dodatni przyrost naturalny przewyższa ujemne saldo migracji,
- Typ B – kiedy dodatni przyrost naturalny jest wyższy od dodatniego salda migracji,
- Typ C – kiedy dodatni przyrost naturalny jest niższy od dodatniego salda migracji,
- Typ D – kiedy dodatnie saldo migracji z nadwyżką rekompensuje ujemny przyrost naturalny,
- Typ E – kiedy ujemny przyrost naturalny nie jest rekompensowany przez dodatnie saldo migracji,

- Typ F – kiedy ujemny przyrost naturalny z ujemnym, ale nie mniejszym (w wartości bezwzględnej) saldem migracji,
- Typ G – ujemny przyrost naturalny z ujemnym, ale nie większym (w wartości bezwzględnej) saldem migracji,
- Typ H – ujemne saldo migracji nie jest rekompensowane przez dodatni przyrost naturalny.

Zgodnie z typologią przyrostu rzeczywistego według Webba, na podstawie danych dla 2020 r., miasto Tomaszów Lubelski można zaliczyć do jednostki typu F. Jest to jednostka cechująca się ujemnym przyrostem naturalnym (-226), ale nie mniejszym (w wartości bezwzględnej) saldem migracji (-1353).

- **Struktura płci i wieku**

Istotną charakterystyką społeczeństwa z punktu widzenia rozwoju społeczno-gospodarczego jest podział ludności na ekonomiczne grupy wieku. Im większa liczba osób w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym, tym większe możliwości wzrostu demograficznego posiada dane społeczeństwo. Mieszkańcy miasta Tomaszów Lubelski w wieku produkcyjnym stanowią 10 962 osoby, podczas gdy ludność w wieku przedprodukcyjnym to 2 959, zaś w wieku poprodukcyjnym 4 862 osób. Liczba osób w wieku produkcyjnym stanowi ok 58,4% populacji całego miasta.

W podziale na płeć, ogólna liczba kobiet w mieście jest większa od liczby mężczyzn – wskaźnik feminizacji w 2020 r. był równy 111. Taką wartość wskaźnika spowodowała w szczególności struktura ludności w wieku poprodukcyjnym, gdzie liczba kobiet jest większa od liczby mężczyzn o 1724. W pozostałych grupach liczba mężczyzn jest większa od kobiet o 73 w wieku przedprodukcyjnym i 658 w wieku produkcyjnym.

Tabela 9. Ludność wg ekonomicznych grup wieku w mieście Tomaszów Lubelski wg stanu na dzień 31.12.2020 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	ludność w wieku przedprodukcyjnym (0-7 lat i młodszy)	ludność w wieku produkcyjnym	ludność w wieku poprodukcyjnym
ogółem	2 959	10 962	4 862
mężczyźni	1 516	5 810	1 569
kobiety	1 443	5 152	3 293

Z podziałem ludności według ekonomicznych grup wieku związany jest wskaźnik obciążenia demograficznego. Informuje on, jaki jest stosunek ludności w wieku nieprodukcyjnym do 100 osób w wieku produkcyjnym. W analizowanej dekadzie, wartość tego wskaźnika stale rosła. W 2011 r. wynosiła 51,8 natomiast w 2020 r. 71,3.

Ponadto nieprzerwanie wzrasta stosunek liczby ludności w wieku poprodukcyjnym do liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym. Sytuacja ta jest odzwierciedleniem ogólnych trendów panujących w Polsce, które wskazują na postępujące starzenie się społeczeństwa. W mieście Tomaszów Lubelski od 2011 r. do 2020 r. wskaźnik ten stale rósł i od wartości 92,5 w 2011 r., osiągnął wartość 164,3 w 2020 r.

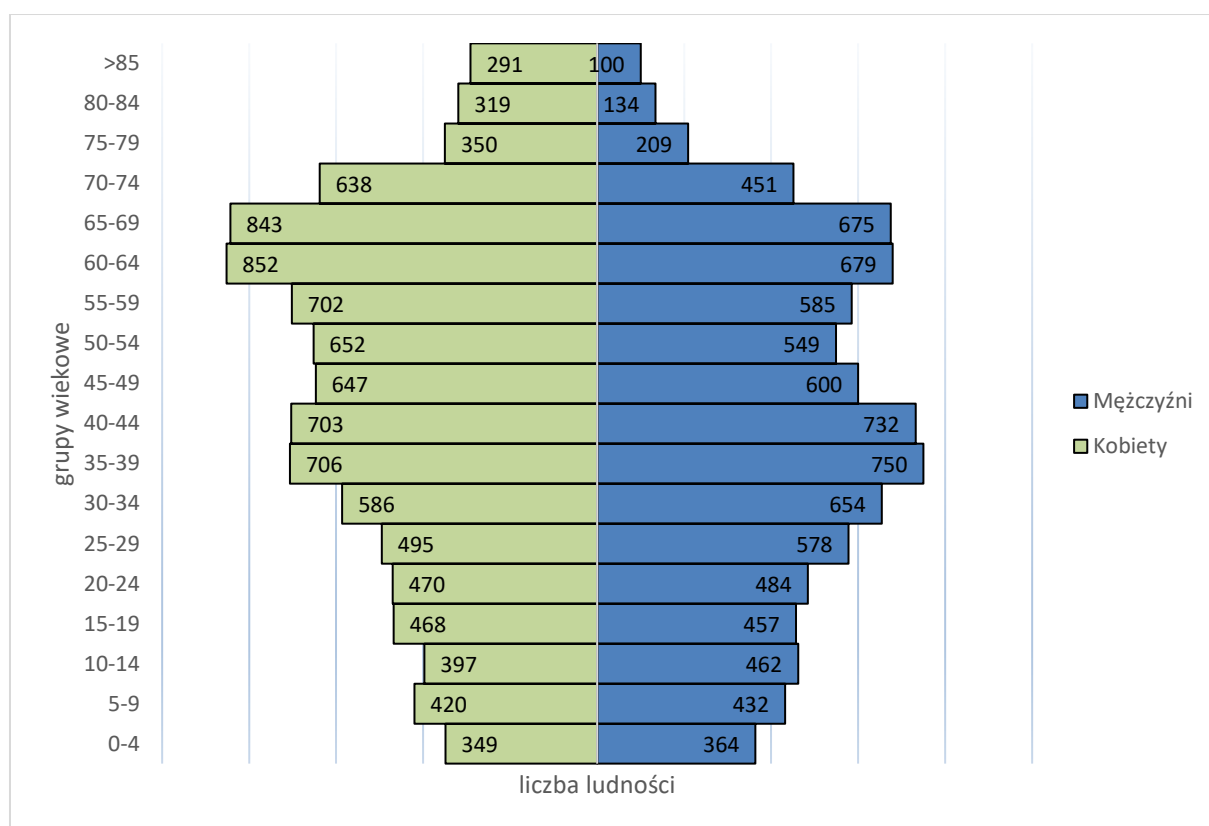
Tabela 10. Wskaźnik obciążenia demograficznego w mieście Tomaszów Lubelski w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020

wskaźnik obciążenia demograficznego	51,8	53,6	55,6	57,6	59,7	61,9	64,3	66,9	69,1	71,3
-------------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Rozkład ludności wg płci w poszczególnych przedziałach wiekowych w mieście Tomaszów Lubelski obrazuje jak kształtuje się sytuacja ludnościowa gminy i jakie procesy temu towarzyszą. Można stwierdzić, że liczba mężczyzn przewyższa liczbę kobiet w grupach wiekowych do 44 roku życia. Przewagę liczby kobiet nad mężczyznami zanotowano w grupach wiekowych powyżej 45 roku życia. Liczba kobiet w wieku powyżej 85 lat jest prawie 3 razy większa niż mężczyzn.

Wykres 6. Ludność wg płci oraz grup wiekowych w mieście Tomaszów Lubelski wg stanu na dzień 31.12.2020 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



- **Prognoza demograficzna**

Prognozę demograficzną liczby mieszkańców miasta Tomaszów Lubelski do roku 2050 przeprowadzono na podstawie analizy przyrostu liczby ludności według faktycznego miejsca zamieszkania w gminie w latach 2012-2021. W tym okresie odnotowano malejący trend zmiany liczby ludności gminy. Sporządzona prognoza zakłada kontynuację istniejących procesów demograficznych. W badanym okresie średni roczny spadek liczby ludności kształtował się na poziomie 1,05%. Wg stanu na koniec 2021 r. w stosunku do 2012 r. ogólna liczba mieszkańców miasta Tomaszów Lubelski zmniejszyła się o 8,97%. Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że do 2050 r. liczba mieszkańców gminy w stosunku do 2021 r. zmniejszy się o 4889 osoby (26,58%) i wyniesie 13 507 osób. Przewiduje się więc znaczący spadek liczby ludności, związany przede wszystkim z aktualnymi trendami dotyczącymi ujemnego przyrostu naturalnego oraz bardzo niskim współczynnikiem salda migracji.

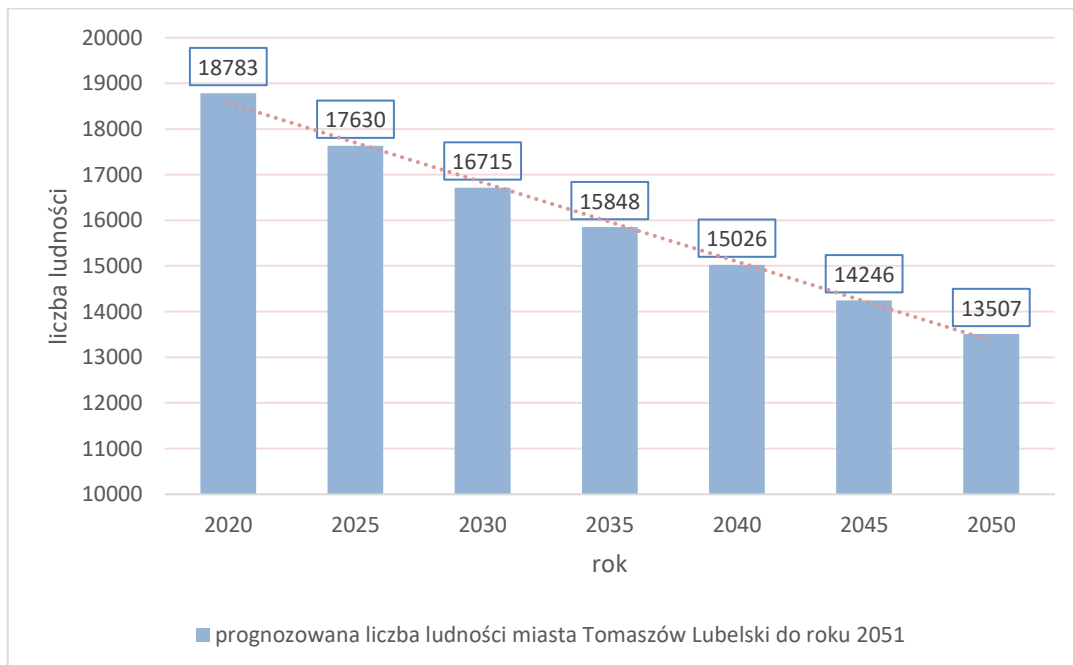
Wyliczenia opisane powyżej zostały przedstawione w poniższej tabeli oraz na poniższym wykresie.

Tabela 11. Prognoza liczby ludności w mieście Tomaszów Lubelski do roku 2051 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

	Rok	Liczba ludności miasta Tomaszów Lubelski
Dane statystyczne	2002	20332
	2003	20340
	2004	20261
	2005	20170
	2006	20222
	2007	20034
	2008	20017
	2009	19913
	2010	20524
	2011	20446
	2012	20209
	2013	19983
	2014	19824
	2015	19605
	2016	19472
	2017	19365
	2018	19198
	2019	19035
	2020	18783
	Prognoza	2021
2022		18203
2023		18010
2024		17819
2025		17630
2026		17443
2027		17258
2028		17075
2029		16894
2030		16715
2031		16538
2032		16363

2033	16189
2034	16018
2035	15848
2036	15680
2037	15514
2038	15349
2039	15187
2040	15026
2041	14866
2042	14709
2043	14553
2044	14399
2045	14246
2046	14095
2047	13946
2048	13798
2049	13652
2050	13507

Wykres 7. Prognozowana liczba ludności w mieście Tomaszów Lubelski do roku 2051 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



O atrakcyjności miasta jako miejsca zamieszkania świadczy stale rozwijający się rynek mieszkaniowy, na który wpływa zarówno ilościowy wzrost liczby mieszkań, jak i podwyższenie ich standardu i jakości. W latach 2011-2020 odnotowano przyrost liczby mieszkań o 3,5 %. Na koniec 2020 r. ich liczba wynosiła 6930, czyli o 237 więcej niż w roku 2011. Na polepszające się warunki mieszkaniowe w gminie wskazuje również rosnąca przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań,

która w 2020 r. kształtowała się na poziomie 82,8 m² (przy średniej dla powiatu 86,1 m²), a także przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę, która wyniosła 30,6 m² (przy średniej dla powiatu 29,7 m²). W odpowiedzi na aktualne trendy na rynku nieruchomości, jak i rosnący popyt, wskazuje się na potrzebę wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Kolejnym czynnikiem, który może wpłynąć na procesy demograficzne w mieście jest dostępność komunikacyjna. Miasto Tomaszów Lubelski znajduje się na szlaku drogi krajowej 17 (miasto ma zbudowaną obwodnicę w ciągu drogi S17, poza tym DK 17 do granicy z Ukrainą, docelowo będzie drogą klasy S), która umożliwi dojazd do Warszawy, Lublina, Zamościa, Hrebenne, znajdującego się tuż przy granicy z Ukrainą. Dużym udogodnieniem komunikacyjnym są również dwie drogi wojewódzkie: nr 850 Tomaszów Lubelski – Hrubieszów oraz nr 853 Tomaszów Lubelski – Biłgoraj.

Uwzględniając wyniki analiz dotyczących sytuacji demograficznej w mieście, tendencje zmian liczby ludności, a także mając na uwadze uwarunkowania rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Tomaszów Lubelski można stwierdzić, że liczba mieszkańców w perspektywie do roku 2051 będzie spadać. Głównym powodem takiego stanu będzie odpływ ludności do innych miast oraz panujące trendy w całym kraju, skutkujące zmniejszającą się liczbą urodzeń. W 2021 r. liczba ludności wynosiła 18 396, natomiast prognoza zakłada, że do roku 2050 liczba ta spadnie do 13 507 mieszkańców.

Należy jednak zaznaczyć, że posiadane walory przyrodnicze i wartości kulturowe oraz bliskość Zamościa i Lublina to atuty, które mogą być wykorzystane w celu zapewnienia rozwoju miasta, a tym samym do zniwelowania negatywnych procesów demograficznych.

II. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

1. Metodyka

Metodyka sporządzanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę została opracowana na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Ustawa nie określa jednoznacznie metod sporządzania bilansu ani niezbędnych materiałów wyjściowych, ograniczając się jedynie do sprecyzowania procedury sporządzania opracowania i sposobu interpretowania wyników analizy. Ze względu na zróżnicowany zasób materiałów, jakimi dysponują poszczególne gminy, sposób opracowywania bilansu powinien być dostosowany do dostępnych materiałów. Założeniem jest taki dobór materiałów, aby uzyskać jak najbardziej rzetelny obraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Sposób obliczania danych wskaźników przedstawiono w poszczególnych rozdziałach opracowania.

2. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, w podziale na funkcje zabudowy

- **Stan istniejący**

W strukturze użytkowania gruntów w mieście Tomaszów Lubelski dominują tereny zabudowane i zurbanizowane, stanowiące 48% powierzchni miasta, spośród których 44,7% stanowiły tereny mieszkaniowe. Użytki rolne stanowią 40,9% ogólnej powierzchni miasta, zaś grunty leśne oraz zadrzewione na obszarze miasta Tomaszów Lubelski stanowią jedynie 9,5% ogólnej jego powierzchni. Zwarta i intensywna zabudowa w mieście koncentruje się przede wszystkim w jego zachodniej części. W centralnej części miasta występuje głównie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi, zaś na pozostałym obszarze zurbanizowanym dominuje mieszkaniowa jednorodzinna. Na pozostałych terenach dominują rozległe obszary rolne, grunty leśne i zadrzewione oraz zabudowa zagrodowa. Na tereny zabudowane składają się również nieliczne tereny zabudowy usługowej i przemysłowej, zlokalizowanej przede wszystkim na północnych i południowych krańcach miasta.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę formułuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz szacuje się chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej czyli „wyodrębnionym przestrzennie obszarze zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkanym przez ludzi”¹. Zarówno zapotrzebowanie, jak i chłonność wyraża się w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy. W bilansie terenów pod zabudowę uwzględniono gminę miejską Tomaszów Lubelski w jej granicach administracyjnych.

Ustawa wskazuje konieczność obliczenia powierzchni użytkowej zabudowy, jednak termin ten nie został ustawowo sprecyzowany. Na potrzeby opracowania założono, iż powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi sumę powierzchni użytkowych budynków, jakie znajdują się w granicach wydzielonego obszaru objętego analizą.

W analizie zapotrzebowania na nową zabudowę wykorzystano dane udostępnione przez Główny Urząd Statystyczny, przedstawiające łączną powierzchnię użytkową budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie miasta z okresu 2011-2020 oraz łączną powierzchnię użytkową budynków niemieszkalnych, nowych oraz rozbudowywanych, oddanych do użytkowania w latach 2012-2021 w podziale na funkcje budynku.

Według danych GUS powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych w gminie miejskiej Tomaszów Lubelski w 2020 r. wyniosła 573 958 m². Dane odnośnie nowo oddanej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych zostały zestawione w tabeli poniżej.

Tabela 12. Powierzchnia nowych i rozbudowywanych budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 20012-2021 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

Funkcja	Jedn.	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Suma	Średnia
budynki hoteli	[m ²]	0	0	0	0	0	0	0	0	1 805	0	0	0
budynki biurowe	[m ²]	0	3 705	0	0	0	0	0	0	0	256	0	3 705
budynki handlowo-usługowe	[m ²]	5 971	469	692	3 828	8 072	1 699	477	1 064	942	3 100	5 971	469
budynki garaży	[m ²]	92	0	130	171	57	51	216	158	108	585	92	0
budynki przemysłowe	[m ²]	0	0	0	0	4 017	0	2 004	0	0	5 577	0	0
zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	[m ²]	3 663	220	525	98	108	352	141	1 371	0	249	3 663	220
budynki szpitali i zakładów opieki medycznej		0	665	0	0	0	0	1 250	0	3 374	0	0	665
budynki kultury fizycznej	[m ²]	3 331	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 331	0
budynki gospodarstw rolnych	[m ²]	0	0	0	0	122	0	0	0	0	64	0	0
pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej niewymienione	[m ²]	0	0	0	0	37	334	44	38	0	0	0	0

Zgodnie z zestawieniem w ostatnich latach wśród budynków niemieszkalnych do użytkowania oddawane są przede wszystkim nowe i rozbudowane budynki handlowo-usługowe, budynki przemysłowe, zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynki biurowe, budynki kultury fizycznej, budynki hoteli, budynki garaży, pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej niewymienione i budynki gospodarstw rolnych. W ostatnich latach na terenie miasta nie powstał żaden budynek mieszkalny jednorodzinny nieprzystosowany do stałego zamieszkania, zbiorowego zamieszkania, zakwaterowania turystycznego pozostały, łączności, dworców i terminali, ogólnodostępny obiekt kulturalny, muzeów i bibliotek, szkół i instytucji

¹ Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U.2003.166.1612)

badawczych, przeznaczony do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych. Oznaczać to może z jednej strony brak zapotrzebowania na powierzchnie użytkowe danych funkcji, z drugiej zaś może skutkować niedostateczną liczbą istniejących obiektów.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę formułuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz szacuje się chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej czyli „wyodrębnionym przestrzennie obszarze zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkanym przez ludzi” . Zarówno zapotrzebowanie, jak i chłonność wyraża się w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy.

- **Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową**

W roku 2021 liczba mieszkańców gminy miejskiej Tomaszów Lubelski wynosiła 18 396 osób. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w 2020 roku wynosiła 30,6 m², co jest wartością wyższą od średniej krajowej (29,2 m²), wojewódzkiej (29,4 m²), oraz średniej powiatowej (29,7 m²). Warunki mieszkaniowe w mieście są zbliżone do wskaźników dla powiatu tomaszowskiego, województwa lubelskiego oraz dla całego kraju. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w mieście wg danych GUS wynosiła 82,8 m², co jest wartością niższą od średniej powiatowej (86,1 m²) a znacznie wyższą od średniej wojewódzkiej (77,7 m²) i krajowej (74,5 m²). Zabudowę mieszkaniową w mieście stanowią w większości wolnostojące budynki jednorodzinne, w centrum miasta pomiędzy ulicami Lwowską, Ligowskiego, Rejtana, Kościuszki, Piekarską i Rogózieńską występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Na obrzeżach miasta nielicznie występuje zabudowa zagrodowa (m.in. wzdłuż ul. Szopena).

Statystyczna powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca ulega ciągłym zmianom, z zachowaniem wyraźnej tendencji wzrostowej. Związane jest to z bogaceniem się społeczeństwa oraz zmianą trybu życia, odchodzi się od wielopokoleniowych gospodarstw domowych. Tendencje te znajdują swoje potwierdzenie w analizie danych statystycznych za lata 2011-2020, które wskazują na wzrost średniej powierzchni użytkowej na 1 osobę. W badanych latach średni wzrost wynosił ok. 1,4 % w stosunku do roku poprzedniego. W związku z powyższym przyjęto założenie, że obecny trend nie ulegnie zmianie i do 2050 roku średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wzrośnie.

Wykres 8. Prognozowana przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m² na 1 osobę w mieście Tomaszów Lubelski i w powiecie tomaszowskim.

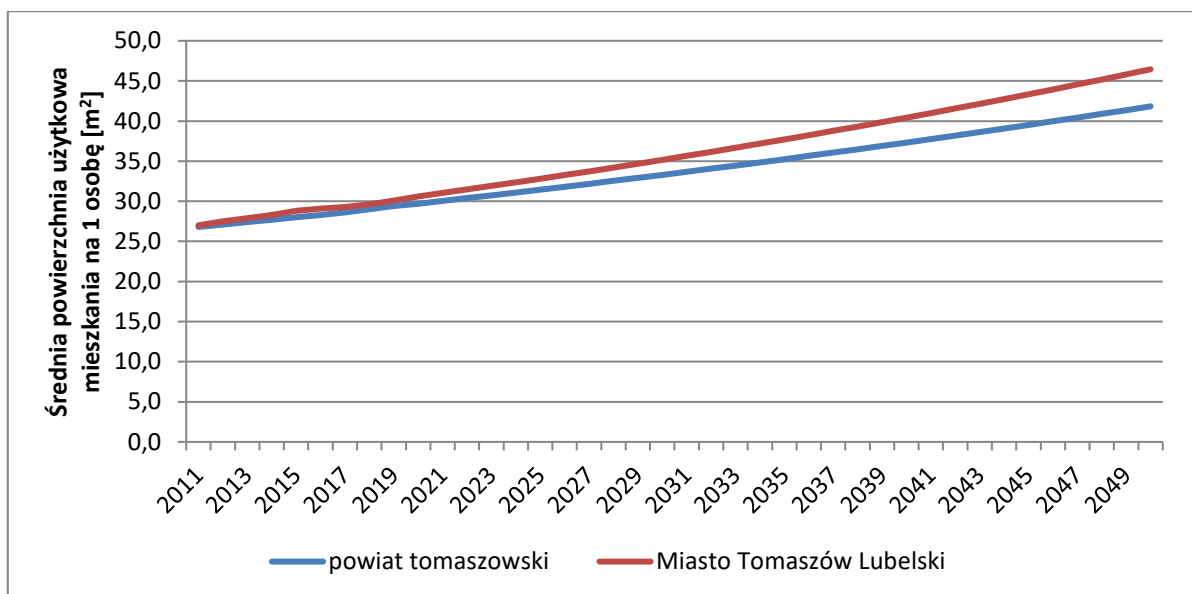


Tabela 13. Historyczne i prognozowane wartości średniej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę w mieście Tomaszów Lubelski i powiecie tomaszowskim (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	rok	Miasto Tomaszów Lubelski [m²]	powiat tomaszowski [m²]
dane	2011	27,0	26,8
	2012	27,5	27,1
	2013	27,9	27,4
	2014	28,3	27,7
	2015	28,8	28,0
	2016	29,1	28,3
	2017	29,3	28,6
	2018	29,6	29,0
	2019	30,1	29,4
	2020	30,6	29,7
prognoza	2021	31,0	30,0
	2022	31,5	30,4
	2023	31,9	30,7
	2024	32,4	31,1
	2025	32,8	31,4
	2026	33,3	31,8
	2027	33,7	32,2
	2028	34,2	32,5
	2029	34,7	32,9
	2030	35,2	33,3
	2031	35,7	33,7
	2032	36,2	34,1
	2033	36,7	34,5
	2034	37,2	34,8
	2035	37,7	35,2
	2036	38,2	35,7

2037	38,8	36,1
2038	39,3	36,5
2039	39,9	36,9
2040	40,4	37,3
2041	41,0	37,7
2042	41,6	38,2
2043	42,1	38,6
2044	42,7	39,1
2045	43,3	39,5
2046	43,9	40,0
2047	44,6	40,4
2048	45,2	40,9
2049	45,8	41,4
2050	46,5	41,8

Oszacowano, że przy zachowaniu obecnych trendów w 2050 roku w mieście Tomaszów Lubelski średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę wyniesie 46,5 m², co będzie wartością wyższą niż średnia dla powiatu tomaszowskiego (41,8 m²). Dla potrzeb wyliczenia zapotrzebowania na zabudowę przyjęto prognozowaną powierzchnię użytkową przypadającą na 1 osobę dla gminy miejskiej Tomaszów Lubelski.

Obecna powierzchnia użytkowa zabudowy, przy liczbie mieszkańców 18783 w 2020 r. wynosi 573 958 m². Do roku 2050 przewiduje się spadek liczby mieszkańców do 13507 osób (przy oparciu o dotychczas występujące czynniki ekonomiczno-społeczne). W odniesieniu do prognozowanej liczby ludności w 2050 r. oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę, powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej powinna wzrosnąć do 628 075,5 m². Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, czyli różnica pomiędzy istniejącą, a szacowaną powierzchnią użytkową wynosi 54117,5 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) szacuje się, iż zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wyniesie 70 352,75 m².

Dane statystyczne odnoszące się do powierzchni i liczby mieszkań zawierają w sobie dwa rodzaje zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinna, wielorodzinna). Biorąc pod uwagę uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne oraz aktualnie panujące trendy inwestycyjne w mieście Tomaszów Lubelski (ciągły wzrost liczby budynków mieszkalnych jednorodzinnych, spadek liczby aktywnych gospodarstw rolnych), a także politykę rozwoju miasta, dogodne połączenie komunikacyjne z dużymi ośrodkami miejskimi przy jednoczesnej niższej wartości gruntów, panujące aktualnie trendy demograficzne oraz ruch budowlany w gminie przyjęto, że 80% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową będzie w przyszłości realizowane jako zabudowa jednorodzinna, zaś 20% jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Szacunkowe zapotrzebowanie na zabudowę mieszkalną z podziałem na jej rodzaj przedstawia poniższa tabela.

Tabela 14 Szacunkowe zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową z uwzględnieniem jej typu.

łącznie zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową [m ²]	70 352,75 m ²
--	--------------------------

rodzaj zabudowy	wielorodzinna	jednorodzinna
procentowy udział	20%	80%
zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową [m ²]	14070,55	56282,2

Przy zastosowaniu opisanych powyżej założeń oszacowano, że w perspektywie do roku 2050 maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyniesie 14 070,55 m², a mieszkaniową jednorodziną 56 282,2 m² powierzchni użytkowej budynków.

- **Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową komercyjną**

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową (komercyjną). Wskaźniki urbanistyczne nie pozwalają określić maksymalnego zapotrzebowania. Ilość usług uzależniona jest od uwarunkowań lokalnych, w tym od potrzeb mieszkańców i polityki rozwoju gminy, a także od dostępności komunikacyjnej – duże obiekty usługowe koncentrują się zwykle w miejscach dobrze skomunikowanych (węzłach komunikacyjnych).

Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej (komercyjnej) zostało wyznaczone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej oddanych do użytkowania w latach 2011-2020, przy uwzględnieniu tendencji występujących w ostatnich latach oraz niepewności procesów rozwojowych zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do grupy tej zaliczone zostały budynki hoteli, budynki biurowe, budynki handlowo-usługowe i budynki kultury fizycznej.

Łączna powierzchnia użytkowa wymienionych budynków oddanych do użytkowania w latach 2012-2021 wyniosła 35 411 m², czyli średnio 3541,1 m² rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy usługowej (komercyjnej) do 2050 roku będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowywanych budynków usługowych w minionych latach. Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową o funkcji usług komercyjnych zgodnie z przyjętymi założeniami wyniesie 102 691,9 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) szacuje się, iż zapotrzebowanie na zabudowę usługową (komercyjną) wyniesie 133 499,47 m².

- **Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową publiczną**

Do zabudowy usługowej publicznej zaliczane są różnego rodzaju obiekty związane m.in. z oświatą, nauką, kulturą, opieką zdrowotną, kultem religijnym, administracją i inne. Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową tego typu. Wskaźniki urbanistyczne pozwalają jednak określić szacunkowe zapotrzebowanie na niektóre z rodzajów usług publicznych.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na usługi oświaty oraz usługi zdrowia określono na podstawie wskaźników urbanistycznych przedstawionych w poniższej tabeli.

Tabela 15. Wskaźniki urbanistyczne oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową publiczną (oświata i ochrona zdrowia).

Rodzaj placówki	Wskaźniki urbanistyczne (wartości wg. „Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia” dr hab. inż. arch. Grażyna Dąbrowska – Milewska, Politechnika Białostocka)	Zapotrzebowanie
szkoły podstawowe	4 miejsca na 2 500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań	1256 miejsc
przedszkola	1 miejsce na 2 500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań	314 miejsc
żłobki	60 miejsc na 20 000 mieszkańców	41 miejsc
podstawowa opieka zdrowotna	5 m ² powierzchni użytkowej dla pomieszczeń POZ, powyżej 2500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań, na każde kolejne 2500 m ²	1575,19 m ² powierzchni użytkowej na pomieszczenia POZ

Oszacowano, że w 2050 roku powierzchnia użytkowa mieszkań powinna wynosić 628 075,5 m², czyli zakładając stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej wynoszący 0,8, należy stwierdzić, że wartość ta odpowiada powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych równej 785 094,38 m².

Przy wykorzystaniu wskaźników zawartych w powyższej tabeli, zgodnie z prognozowaną liczbą ludności oraz powierzchnią mieszkań w 2050 roku, minimalna liczba miejsc w szkołach podstawowych powinna wynosić łącznie 1256 miejsc, natomiast w przedszkolach 314 miejsc.

Według danych GUS, w roku szkolnym 2019/2020 w mieście działało 5 szkół podstawowych, w tym 3 publiczne i 2 niepubliczne, do których w danym roku szkolnym uczęszczało 1876 uczniów, 4 zespoły szkół średnich, w których uczyło się 2088 osób oraz 5 przedszkoli, w tym 3 samorządowe a 2 niepubliczne, w których przebywało 796 dzieci. Ponadto na terenie miasta funkcjonuje niepubliczna szkoła specjalna przysposabiająca do pracy, Państwowa Szkoła Muzyczna I Stopnia, a także Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy.

Z porównania docelowego zapotrzebowania na miejsca w szkołach podstawowych (1256) z liczbą miejsc istniejących (1876) wynika, że w perspektywie do roku 2050 roku nie wystąpi zapotrzebowanie na nowe miejsca w szkołach podstawowych. Wynika to ze spadku ogólnej liczby ludności miasta oraz zmniejszania się udziału ludności w wieku szkolnym w całkowitej populacji miasta. W związku z powyższym należy stwierdzić, że istniejąca ilość usług oświaty w zakresie szkolnictwa podstawowego jest wystarczająca, a być może nawet w przyszłości wystąpi konieczność reorganizacji placówek polegającej na zamknięciu szkół o małej liczbie uczniów.

W przypadku miejsc w przedszkolach – przy docelowym zapotrzebowaniu na miejsca w przedszkolach równym 314 miejsc, obecnie przedszkola zapewniają opiekę 796 dzieciom. W związku z powyższym nie wykazuje się zapotrzebowania na nowe miejsca w przedszkolach.

Zapotrzebowanie w zakresie usług publicznych występuje przypadku żłobków, które stanowią znaczne udogodnienie dla osób zakładających rodziny. Placówki takie powinny być łatwo dostępne, lokalizowane w pobliżu miejsc zamieszkania. Spodziewany wzrost powierzchni funkcji mieszkaniowej będzie wiązać się ze wzrostem zapotrzebowania na żłobki. W mieście Tomaszów Lubelski od 2021 r. funkcjonuje 1 prywatny żłobek, zapewniający opiekę 20 dzieciom. W związku z tym zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi w perspektywie do 2050 roku istnieje zapotrzebowanie na 21 miejsc w żłobkach. Przyjęto zgodnie z „Podręcznikiem projektowania architektoniczno-budowlanego” P. Neuferta 2-3 m² powierzchni pomieszczeń żłobka na 1 dziecko oraz dodatkową powierzchnią na stół

do przewijania, kojec do raczkowania, szafki, regały na zabawki, stoliki i krzeselka dzieciinne. Zgodnie z tym założeniem przyjęto, że w mieście Tomaszów Lubelski istnieje zapotrzebowanie na około 150 m² powierzchni użytkowej żłobków.

W zakresie usług zdrowia, minimalna powierzchnia użytkowa przeznaczona dla pomieszczeń POZ, zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi, w 2050 r. powinna wynosić minimum 1 575,19 m². Powierzchnia użytkowa tylko nowych i rozbudowanych budynków szpitala i zakładów opieki medycznej w latach 2012-2021 wyniosła 5 289 m², co ponad trzykrotnie przekracza wyznaczoną minimalną powierzchnię użytkową przeznaczoną dla pomieszczeń POZ. W związku z tym nie ma zapotrzebowania na nowe budynki opieki zdrowotnej w perspektywie do roku 2050.

W przypadku usług administracji sakralnych wskaźniki urbanistyczne nie pozwalają na określenie przyszłych potrzeb mieszkańców. Na podstawie przeprowadzonych analiz, trendów panujących w kraju, nie przewiduje się zwiększania zapotrzebowania na powierzchnię użytkową usług publicznych z zakresu kultu religijnego. Powstawanie nowych obiektów nie miałyby ekonomicznego uzasadnienia, gdyż istniejące placówki są w stanie obsłużyć aktualną liczbę mieszkańców, a w przyszłości prognozuje się spadek populacji Tomaszowa Lubelskiego.

Łączne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową tj. komercyjną i publiczną wynosi **133 649,47 m²**.

- **Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną**

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną. Ilość terenów przeznaczonych pod tę zabudowę nie wiąże się bezpośrednio z liczbą mieszkańców. Wpływ na rozwój funkcji produkcyjnej ma m.in. polityka gminy, dostępność komunikacyjna, atrakcyjność gminy, co może zachęcić inwestorów do lokowania w danym miejscu swoich przedsiębiorstw.

Do obliczenia zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną wykorzystano łączną powierzchnię użytkową nowych i rozbudowywanych budynków o tej funkcji w latach 2012-2021. Do grupy tej zaliczone zostały budynki przemysłowe oraz zbiorniki, silosy i budynki magazynowe. Łączna powierzchnia użytkowa wymienionych budynków oddanych do użytkowania w analizowanym okresie wyniosła 18 325 m², czyli średnio około 1 832,5m² rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy produkcyjnej do 2050 roku będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowywanych budynków produkcyjnych w latach minionych.

Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji produkcyjnej, zgodnie z przyjętymi założeniami wyniesie 53 142,5 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) szacuje się, iż zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną wyniesie 69 085,25 m².

- **Podsumowanie**

Tabela 16. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (źródło: opracowanie własne).

Funkcja zabudowy	Zapotrzebowanie na nową zabudowę [powierzchnia użytkowa w m ²]
mieszkaniowa	70 352,75
usługowa (komercyjna)	133 499,47

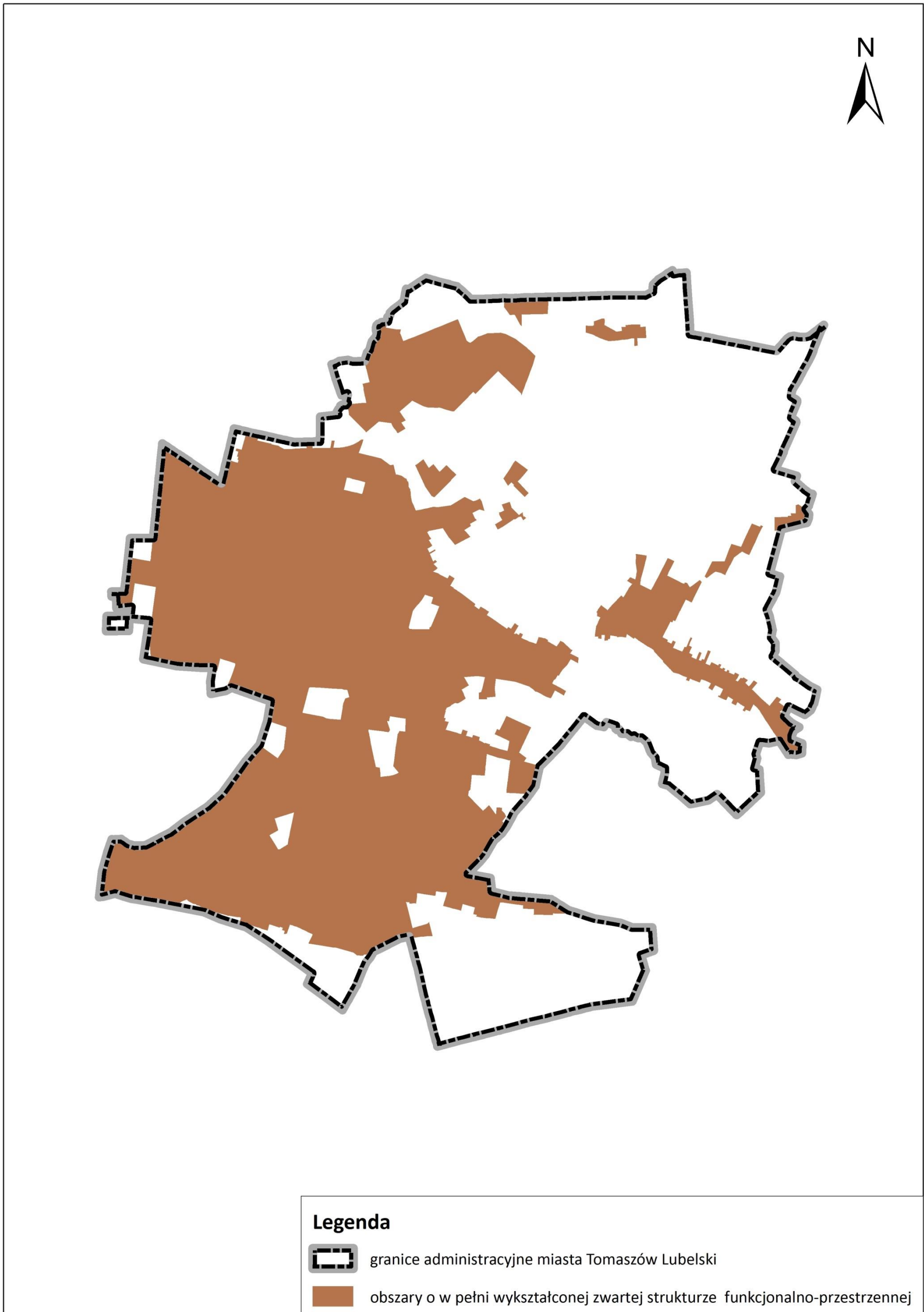
Usługowa publiczna, w tym:	150
usługowa publiczna (oświata)	150
usługowa publiczna (usługi zdrowia)	brak
usługowa publiczna (usługi administracji)	1 200
usługowa publiczna (usługi sakralne)	brak
produkcyjna	69 085,25

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy w perspektywie następnych 30 lat jest jedynie wartością szacunkową, opartą na analizach ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, opisanych w poprzednich rozdziałach. W przypadku istotnych zmian społeczno-gospodarczych wartości te wymagałyby aktualizacji.

3. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej

Na potrzeby wyliczenia chłonności na terenie gminy miejskiej Tomaszów Lubelski wyznaczono 9 obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Jako obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wskazano te tereny, na których występowało zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekraczała 100 m.

Rysunek 1. Wyznaczone obszary o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne).



Następnie celem wyliczenia chłonności konieczne było wykonanie analizy, na podstawie której wskazano tereny znajdujące się w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, aktualnie będące niezabudowanymi oraz możliwymi do zabudowania w przyszłości. Tereny przeanalizowano pod kątem ich kształtu i powierzchni. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

Pozostałe tereny zostały podzielone na dwie grupy. Pierwszą stanowią tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a drugą tereny nimi nie objęte. Dla każdej z grup przyjęto inną procedurę szacowania chłonności.

W przypadku niezabudowanych terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w celu wyliczenia chłonności posłużono się wartościami wskaźników urbanistycznych określonych w planach. Na terenie Tomaszowa Lubelskiego obowiązuje obecnie 76 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na różny czas powstania plany posługują się różnymi wskaźnikami.

Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku, kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. W przypadku, gdy ten wskaźnik również nie został określony użyto wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Uwzględniono zachowanie powierzchni niezbędnej do komunikacji wewnętrznej. Przyjęto wartość 15% powierzchni terenu na komunikację. W ten sposób otrzymano szacunkową wartość maksymalnej możliwej powierzchni zabudowy (powierzchnia terenu pomniejszona o powierzchnię biologicznie czynną oraz powierzchnię terenu przeznaczoną na komunikację).

Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że maksymalna intensywność zabudowy i maksymalna powierzchnia zabudowy określone w planach zostaną wykorzystane w 50%. W przypadku, gdy plan nie określa żadnych wskaźników urbanistycznych dla terenów, które posiadają przeznaczenie budowlane, przyjęto założenie, że tereny takie będą charakteryzować się powierzchnią zabudowy wynoszącą 40% oraz maksymalną liczbą kondygnacji równą 2 (takie przypadki zostały oznaczone w tabeli symbolem *). W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej. W przypadku funkcji mieszanych np. P/U przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50% dla zabudowy produkcyjnej oraz 50% dla zabudowy usługowej. W przypadku dopuszczonych funkcji przyjęto, że stanowiły one 25% przeznaczenia podstawowego.

Lokalizację i łączną powierzchnię terenów możliwych do zabudowania oraz wyliczoną dla tych terenów chłonność z podziałem na przeznaczenie zapisane w planie (tylko dla przeznaczeń dopuszczających nową zabudowę) przedstawia poniższy rysunek i tabela.

Rysunek 2. Działki chłonne zlokalizowane w obszarach o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne).

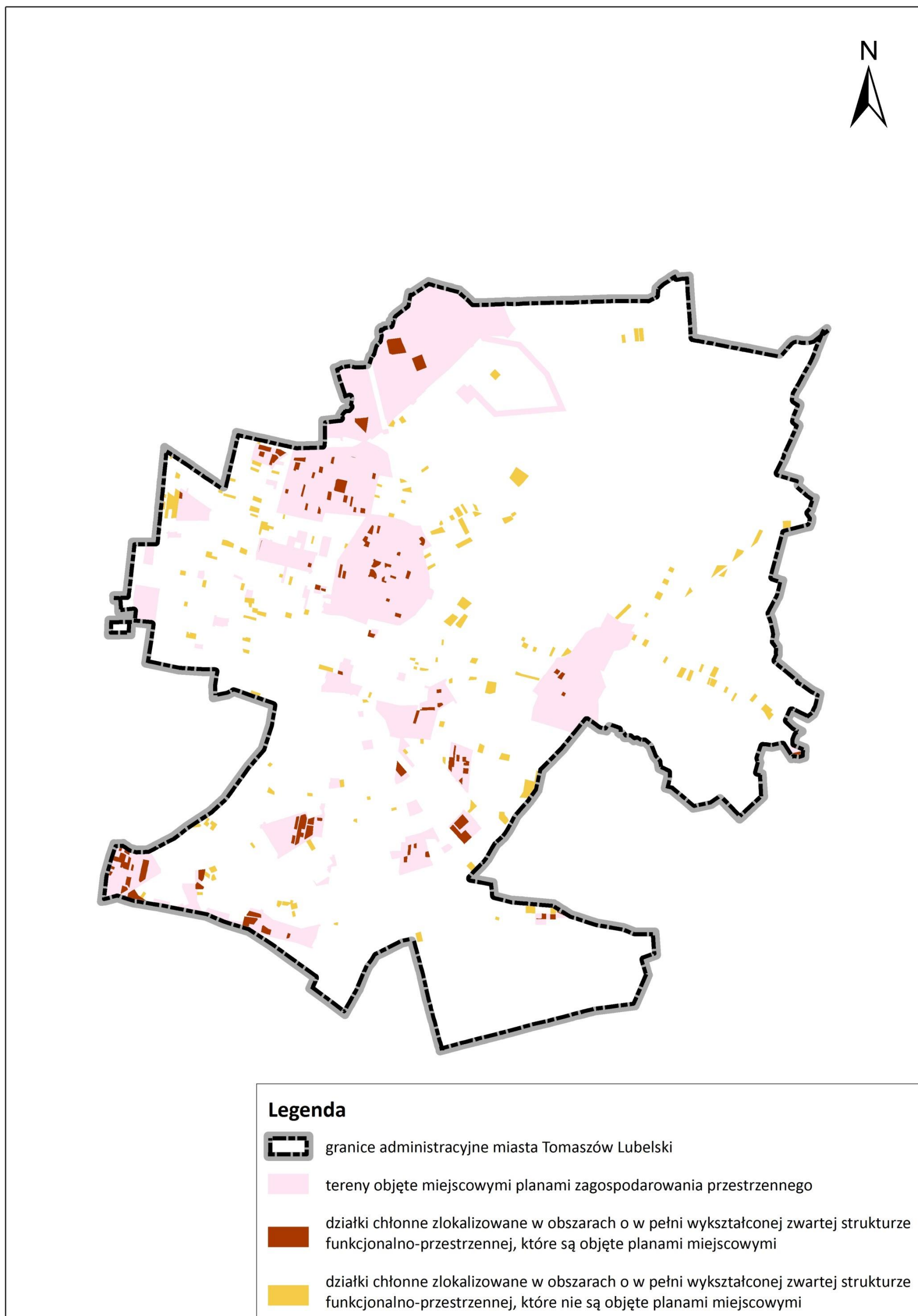


Tabela 17. Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i położonych w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne).

Nr uchwały planu	Symbol przeznaczenia terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m²]	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksymalna wysokość budynków [m]	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m²]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m²]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m2]					
													mieszkaniowa jednorodzinna	zagrodowa	mieszkaniowa wielorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna
XX/151/95	1MNn	tereny zabudowy mieszkaniowej	1604,21			40*			2	320,84	641,68	513,35	513,35					
	2MNn	jednorodzinnej, niskiej intensywności	844,31			40*			2*	168,86	337,73	270,18	270,18					
XX/153/95	10.1.MNn	teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, niskiej intensywności	730,91			40*			2,5	146,18	365,45	292,36	292,36					
XXI/173/95	16.1MNn	teren budownictwa mieszkaniowego	4003,85			40*			2,5	800,77	2001,92	1601,54	1601,54					
	16.2MNn	jednorodzinnego, niskiej intensywności	3036,58			40*			2,5	607,32	1518,29	1214,63	1214,63					
XXV/198/96	5MNn	teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, niskiej intensywności	740,68			40*			2,5	148,14	370,34	296,27	296,27					
XXV/199/96	1MNn	teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, niskiej intensywności	6453,80			40*			2,5	1290,76	3226,90	2581,52	2581,52					
XXV/201/96	1MNn	teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, niskiej intensywności	1688,39			40*			2,5	337,68	844,20	675,36	675,36					
XXXI/248/96	1UR, UH, UG, UI, A, B, S	teren usług rzemiosła, handlu, gastronomii, usług innych, administracji, baz (hurtowni) i składów	10585,52			40*			U -3, M - 2,5/3	2117,10	6351,31	5081,05				5081,05		
XXXI/250/96	1MNn	teren budownictwa mieszkaniowego	984,52			40*			2,5	196,90	492,26	393,81	393,81					
	2MNn	jednorodzinnego, niskiej intensywności	443,17			40*			2,5	88,63	221,58	177,27	177,27					
XXXII/256/96	K.1.2.UH, UI, MN	teren usług handlu, usług innych nieuciążliwych (kultury, turystyki, administracji itp.) oraz mieszkalnictwa jako funkcji uzupełniającej	631,63			40*			3,5	126,33	442,14	353,71	88,43			265,28		
XXXIII/277/97	1MNn	teren budownictwa mieszkaniowego	7440,548472			40*			2,5	1488,11	3720,27	2976,22	2976,22					
	2MNn	jednorodzinnego	6611,7574			40*			2,5	1322,35	3305,88	2644,70	2644,70					
	3MNn	jednorodzinnego, niskiej intensywności	4225,620206			40*			2,5	845,12	2112,81	1690,25	1690,25					
XLIII/368/98	40.1.MNn	teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego o niskiej intensywności zabudowy	2425,960363			40*			M-2, G-1	485,19	970,38	776,31	776,31					
XLVI/408/98	1.1.UR, UH, S	teren usług rzemiosła nieuciążliwego, usług handlu i składów	3329,834131			40*			2	665,97	1331,93	1065,55				1065,55		
III/14/98	1.1.MNn	teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego	603,3808115			40*			M-2, G-1	120,68	241,35	193,08	193,08					
III/15/98	1MNn	teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego	7297,807244			40*			M-2, G-1	1459,56	2919,12	2335,30	2335,30					
III/16/98	13MNn, UH, UI	teren pod usługi handlu i usługi inne z możliwością realizacji pomieszczeń mieszkalnych	2403,860822			40*			2	480,77	961,54	769,24	192,31			576,93		
	14UO, UZ	teren pod budowę przedszkola i żłobka osiedlowego	3994,309773			40*			2	798,86	1597,72	1278,18					1278,18	
	19MN	teren budownictwa jednorodzinnego w	2296,257406			40*			2	459,25	918,50	734,80	734,80					

		formie atrialnej lub dywanowej																	
	21MNn	teren budownictwa	572,7639455			40*			2	114,55	229,11	183,28	183,28						
	6MNn	teren budownictwa jednorodzinne	1653,059578			40*			2	330,61	661,22	528,98	183,28						
XIII/96/99	MR	teren budownictwa zagrodowego	1589,68725			40*			2,5	317,94	794,84	635,87		635,87					
XIII/97/99	1MNn	teren budownictwa jednorodzinne i niskiej intensywności zabudowy	636,2516648			40*			2,5	127,25	318,13	254,50	254,50						
XXXII/273/2001	1.1.MNn, UH, UI	teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne	2145,216812			40*			M-3(poddasze), I-1	429,04	1287,13	1029,70	1029,70						
XLIV/404/02	UA	teren usług administracji	1236,072833			40*			2*	247,21	494,43	395,54						395,54	
III/11/02	MN	teren zabudowy jednorodzinnej	2448,617811			30		12	M-3, G-1	367,29	1101,88	881,50	881,50						
XXIII/237/2005	29MNn	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy	2470,548189			40	40	11	M-2, G-1	494,11	988,22	790,58	790,58						
	31MNn		673,74485			40	40	11	M-2, G-1	134,75	269,50	215,60	215,60						
	32MNn		2100,32825			40	40	11	M-2, G-1	420,07	840,13	672,11	672,11						
	33MNn		5341,072612			40	40	11	M-2, G-1	1068,21	2136,43	1709,14	1709,14						
	36MNn		1425,09685			40	40	11	M-2, G-1	285,02	570,04	456,03	456,03						
	37MNn		1256,376069			40	40	11	M-2, G-1	251,28	502,55	402,04	402,04						
	39MNn		3184,544786			40	40	11	M-2, G-1	636,91	1273,82	1019,05	1019,05						
41MNn	1257,84335			40	40	11	M-2, G-1	251,57	503,14	402,51	402,51								
XV/157/2007	1MN	teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, niskiej intensywności	1367,70			40	40	M-12, G-5	M-3(poddasze), G-1	273,54	820,62	656,50	656,50						
	3U	teren usług nieuciążliwych i usług handlu	1588,16			40	40	12	3(poddasze)	317,63	952,90	762,32		762,32					
XXVI/261/2009	9.MW/U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	1525,92			70	30	M-18, I-9	M-5, I-2	534,07	MW - 1335,18, U -534,07	M - 1068,15, U 427,26		1068,15	427,26				
XLIV/494/2010	12MN(U)	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług	898,01	0,9		30	50	10, G-5			404,10	323,28	242,46				80,82		
	14U(MN)	teren usług, usług turystycznych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	382,18	3,2		80	10	12, G-5			611,48	489,19	122,30				366,89		
	1KP	plac z dopuszczeniem usług, usług kultury, usług turystycznych	3145,51	0,9		20	10	12			1415,48	1132,39					283,10		
	2KP		741,49	0,9		20	10	12			333,67	266,94					66,73		
	3KP		1396,64	0,9		20	10	12			628,49	502,79					125,70		
	3MN(U)	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolostojącej	1371,85	1,2		40	40	10, G-5			823,11	658,49	658,49						
	3U	teren usług, usług turystycznych	426,02	2,2		80, dz. nr 58 - 100	10	12			468,62	374,90					374,90		
	4MN(U)	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2995,06	1,2		30	50	12, G-5			1797,04	1437,63	1437,63						
4U(MN)	Teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	525,13	2,8		70	15	12			735,19	588,15	147,04				441,11			
5MN/U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1803,96	2		50	M- 30, U-10	10, G-5			1803,96	1443,17	1443,17							
XII/104/2011	1 MNn	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	698,14	0,6		40	40	10, G-7			209,44	167,55	167,55						
XXXVI/384/2013	5MW(U)	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	962,2319	0,45	1,35	34	40	12			649,51	519,61	519,61						
	7U	teren zabudowy usługowej	1266,762335	2,6		85, dz. Nr 325 - 100	5	10			1646,79	1317,43					1317,43		
XIII/98/2015	MN3	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2467,445773	0,6		60	40	M-11, G-5	M-2, G-1		740,23	592,19	592,19						
	MN4		6735,578979	0,6		60	40	M-11, G-5	M-2, G-1		2020,67	1616,54	1616,54						
	MN5		3276,229419	0,6		60	40	M-11, G-5	M-2, G-1		982,87	786,30	786,30						

	MN6		1554,415113		0,6	60	40	M-11, G-5	M-2, G-1		466,32	373,06	373,06					
XXXI/275/2017	1PU	obiekty produkcyjne, składy i magazyny, usługi	9236,6848	0,05	1,2	60	20	P,S,M - 15, U-10			5542,01	4433,61				2216,80	2216,80	
	2PU	obiekty produkcyjne, składy i magazyny, usługi	5761,38051	0,05	1,2	60	20	P,S,M - 15, U-10			3456,83	2765,46				1382,73	1382,73	
VII/75/2019	3U	teren usług	4676,64	0,2	1	50	20	12			2338,32	1870,66				1870,66		
												Suma	36609,83	635,87	1068,15	16705,26	1673,72	3599,54

W przypadku terenów niezabudowanych, a nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego chłonność wyliczono w inny sposób.

Przyjęto iż, perspektywie kolejnych 30 lat rozkład terenów dla poszczególnych funkcji zabudowy powstającej na chłonnych, nie objętych mpzp działkach w obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej będzie następujący: 50% zabudowa mieszkaniowa (z czego 80% zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i 20% zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna), 35% zabudowa usługowa komercyjna i 15% zabudowa produkcyjna. W ten sposób przydzielono funkcje terenom możliwym do zabudowania, ale nie objętymi planami.

W celu wyliczenia chłonności dla poszczególnych rodzajów zabudowy przyjęto wskaźniki urbanistyczne. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i produkcyjnej przyjęto średni wskaźnik powierzchni zabudowy równy 0,4. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej przyjęto średnią liczbę kondygnacji równą 2, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 3, zaś dla zabudowy produkcyjnej – 1. Są to wartości charakterystyczne dla już istniejącej zabudowy w mieście Tomaszów Lubelski. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej.

Tabela 18. Chłonność terenów nie objętych mpzp i położonych w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne)

Funkcja zabudowy	Pow. terenu [m ²]	Średni wskaźnik powierzchni zabudowy	Średnia liczba kondygnacji	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]
mieszkaniowa jednorodzinna	88915,39	0,4	2	71132,31	56905,85
mieszkaniowa wielorodzinna	22228,85	0,3	3	20005,96	16004,77
usługowa komercyjna	77800,97	0,3	2	46680,58	37344,46
produkcyjna	33343,27	0,3	1	10002,98	8002,38

Zsumowane wartości obliczonych chłonności obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z podziałem na funkcje przedstawia poniższa tabela.

Tabela 19 Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne)

Funkcja zabudowy	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]
mieszkaniowa jednorodzinna	93 515,68
mieszkaniowa wielorodzinna	17 072,92
zagrodowa	635,87
usługowa komercyjna	54 049,72
usługowa publiczna	1 673,72
produkcyjna	11 601,92
Suma:	178 549,83

4. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w rozdziale 3

Na terenie gminy miejskiej Tomaszów Lubelski obowiązuje 76 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują swoim zasięgiem ponad 12% jej obszaru. Wyliczenia chłonności położonych na terenie miasta obszarów przeznaczonych w planach pod zabudowę innych niż w rozdziale 3 dokonano podobnie jak w przypadku obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objętych planami. Plany ściśle określają przeznaczenie oraz wskaźniki urbanistyczne definiujące możliwość przyszłego zabudowania danych obszarów. Obliczenia chłonności dokonano poprzez porównanie terenów określanych przez mpzp jako możliwe do zabudowania z terenami obecnie zabudowanymi. Wyznaczono niezabudowane działki leżące w obszarach objętych planami oraz sprawdzono, na jakich zasadach (określone wskaźniki urbanistyczne) plany dopuszczają ich zabudowanie. Ponadto sprawdzono czy kształt oraz powierzchnia wyznaczonych terenów umożliwia ich zabudowanie. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku, kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. W przypadku, gdy ten wskaźnik również nie został określony użyto wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Uwzględniono zachowanie powierzchni niezbędnej do komunikacji wewnętrznej. Przyjęto wartość 15% powierzchni terenu na komunikację. W ten sposób otrzymano szacunkową wartość maksymalnej możliwej powierzchni zabudowy (powierzchnia terenu pomniejszona o powierzchnię biologicznie czynną oraz powierzchnię terenu przeznaczoną na komunikację).

Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że maksymalna intensywność zabudowy i maksymalna powierzchnia zabudowy określone w planach zostaną wykorzystane w 50%. W przypadku, gdy plan nie określa żadnych wskaźników urbanistycznych dla terenów, które posiadają przeznaczenie budowlane, przyjęto założenie, że tereny takie będą charakteryzować się powierzchnią zabudowy wynoszącą 40% oraz maksymalną liczbą kondygnacji równą 2 (takie przypadki zostały oznaczone w tabeli symbolem *). W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej. W przypadku funkcji mieszanych np. P/U przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50% dla zabudowy produkcyjnej oraz 50% dla zabudowy usługowej. W przypadku dopuszczonych funkcji przyjęto, że stanowią one 25% przeznaczenia podstawowego.

Lokalizację i łączną powierzchnię terenów możliwych do zabudowania oraz wyliczoną dla tych terenów chłonność z podziałem na przeznaczenie zapisane w planie (tylko dla przeznaczeń dopuszczających nową zabudowę) przedstawia poniższy rysunek i tabela.

Rysunek 3. Działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne).

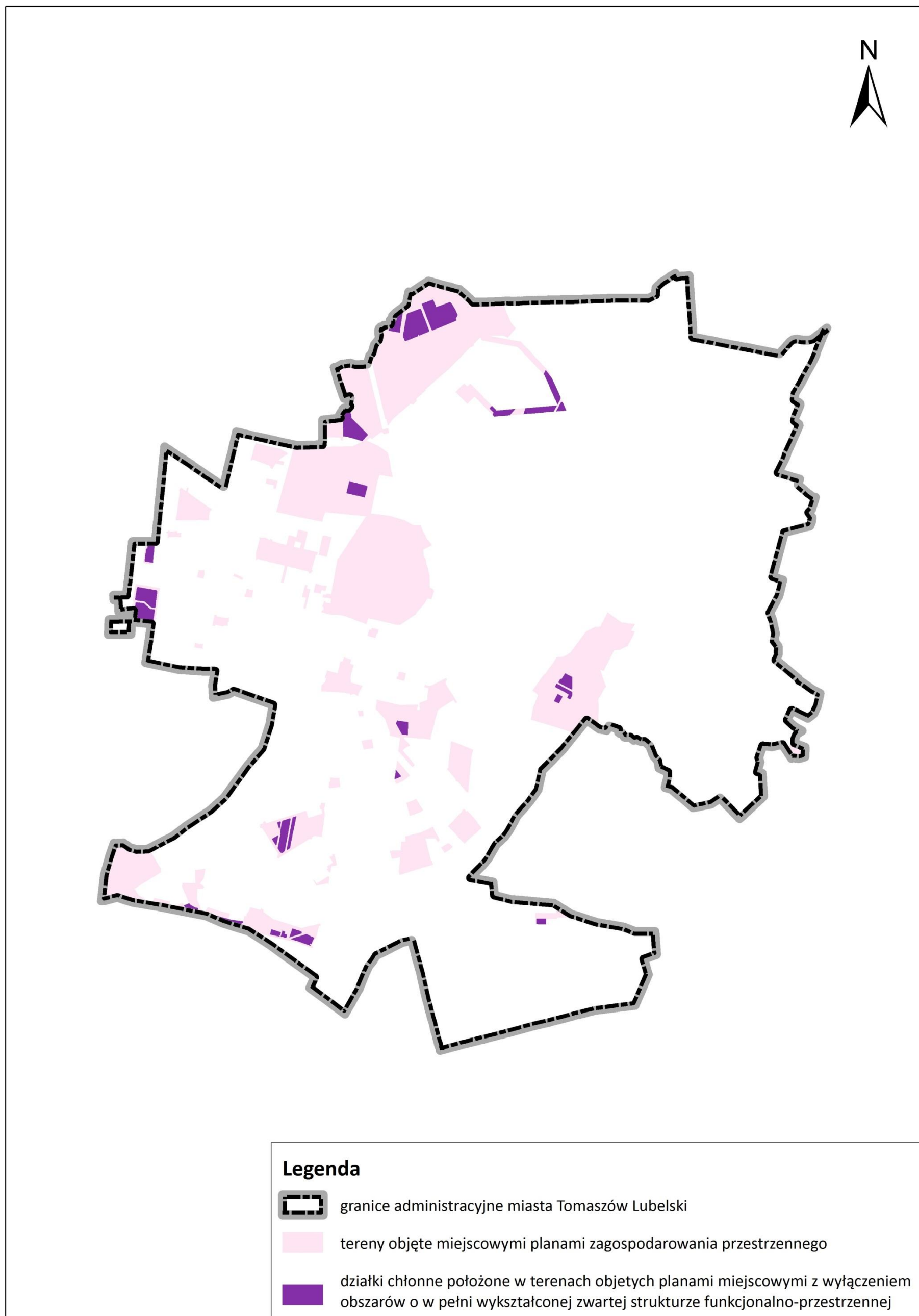


Tabela 20 Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne).

Nr uchwały planu	Symbol przeznaczenia terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m ²]	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksymalna wysokość budynków [m]	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m ²]					
													mieszkaniowa jednorodzinna	zagrodowa	mieszkaniowa wielorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna
XX/154/95	1MNn	teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego	6597,56			40*			2,5	1319,51	3298,78	2639,02	2639,02					
XLVI/408/98	1.1.UR, UH, S	teren usług rzemiosła nieuciążliwego, usług handlu i składów	1184,04			40*			2	236,81	473,62	378,89			378,89			
III/16/98	10MNn	teren budownictwa jednorodzinnego	1702,89			40*			2*	340,58	681,16	544,92	544,92					
	11US	teren urządzeń sportowych i rekreacyjnych	2557,69			40*			2*	511,54	1023,08	818,46				818,46		
	14UO, UZ	teren pod budowę przedszkola i żłobka	390,78			40*			2	78,16	156,31	125,05				125,05		
	19MN	teren budownictwa jednorodzinnego w formie atrialnej lub dywanowej	1937,79			40*			2	387,56	775,12	620,09	620,09					
	21MNn	teren budownictwa jednorodzinnego	3363,55			40*			2	672,71	1345,42	1076,33	1076,33					
	8MNn		2791,27			40*			2	558,25	1116,51	893,21	893,21					
XXXII/273/2001	1.1.MNn, UH, UI	Teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, usług handlu i usług innych nieuciążliwych	2088,58			40*			M-3, I-1	417,72	MN - 626,57, U-208,86	MN - 501,26, U-167,09	501,26		167,09			
III/11/02	MN	teren zabudowy jednorodzinnej	10275,18			30		M-12	M-3	2055,04	6165,11	4932,09	4932,09					
XXIII/237/2005	33MNn	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	8855,14			40*			2	1771,03	3542,06	2833,65	2833,65					
XXVI/261/2009	3.US/ZP	teren usług sportu i rekreacji wraz z terenem zieleni urządzonej	4967,69			40*		9	2	993,54	1987,08	1589,66			1589,66			

XXVII/284/2012	1MW/U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług komercyjnych z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego, kultury, oświaty, ochrony zdrowia itp.	12070,16		0,8	1,5	60	16	M-3		4828,07	3862,45			2896,84	965,61			
	2MW/U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług komercyjnych z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego, kultury, oświaty, ochrony zdrowia itp .	12405,92		0,6	1	60	60	13	M-3(poddasze)		6202,96	4962,37			3721,78	1240,59		
XIII/98/2015	MN1	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1225,94		0,6	60	40	M-11, G-5	M-2, G-1		367,78	294,23	294,23						
	MN2		9705,54		0,6	60	40	M-11, G-5	M-2, G-1		2911,66	2329,33	2329,33						
	MN3		4152,08		0,6	60	40	M-11, G-5	M-2, G-1		1245,62	996,50	996,50						
	Uo	teren zabudowy usług oświaty	606,89		0,9	30	60				273,10	218,48					218,48		
XXXI/275/2017	1MNU	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	6401,11	0,25	1,2	40	30	M-10, U-15, G-5			3840,66	3072,53	1536,27			1536,27			
	1U	tereny usług	2062,89	0,2	1,2	60	20	15			1237,73	990,19				990,19			
VII/75/2019	3U	tereny usług	17146,32	0,2	1	50	20	12			8573,16	6858,53				6858,53			
XXXIV/346/2021	1P/U	teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług	21268,32	0,1	1,2	60	20	15			12760,99	10208,79				5104,40		5104,40	
	2P/U		26154,88	0,1	1,2	60	20	15			15692,93	12554,34				6277,17		6277,17	
XXXIV/349/2021	2PU	teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług	7062,93	0,05	1,2	60	20	7			4237,76	3390,20				1695,10		1695,10	
	3PU		2091,74	0,05	1,2	60	20	7			1255,04	1004,04				502,02		502,02	
	4PU		6984,87	0,05	1,2	60	20	7			4190,92	3352,74				1676,37		1676,37	
	5PU		5112,74	0,05	1,2	60	20	7			3067,65	2454,12				1227,06		1227,06	
VI/66/2019	1MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5425,02	0,25	1,2	40	30	M-9, G-5			3255,01	2604,01	2604,01						
											Suma	21800,90	0,00	6618,62	30208,94	1161,99	16482,11		

5. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy

Tabela 21. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i chłonnością obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

	maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w 2051 r.	chłonność obszarów			możliwość zlokalizowania nowej zabudowy
		z ust. 5 pkt. 2 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 3 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 2 i 3 u.o.p.z.p	
	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	56 282,2	93 515,68	21800,90	115 316,58	0 (-59034,38)
Zabudowa mieszkaniowa zagrodowa	0	635,87	0	635,87	0 (-635,87)
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	14 070,55	17 072,92	6618,62	23 691,54	0 (-9620,99)
Zabudowa usługowa komercyjna	133 499,47	54 049,72	30208,94	84 258,66	49240,81
Zabudowa usługowa publiczna	150	1 673,72	1161,99	2 835,71	0 (-2 685,71)
Zabudowa produkcyjna	69 085,25	11 601,92	16482,11	28 084,03	41001,22

Porównując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę o danej funkcji z łączną chłonnością obszarów stwierdzono, że w przypadku funkcji zabudowy usługowej produkcyjnej zapotrzebowanie przekracza chłonność. Większość terenów wyznaczonych w planach jako budowlane nie zostało dotychczas skonsumowanych przez inwestorów i stanowi wystarczający zapas w perspektywie kolejnych 30 lat, z wyjątkiem terenów zabudowy usługowej komercyjnej oraz produkcyjnej, których w perspektywie kolejnych lat należy wyznaczyć więcej. Natomiast zapotrzebowanie na nową zabudowę pozostałych funkcji jest niższe niż chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, w związku z czym nie ma możliwości wyznaczenia nowych terenów budowlanych pod te funkcje.

III. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji, infrastruktury technicznej oraz pozostałych zadań własnych gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Miasta plany i programy, w tym m.in. Wieloletnia Prognoza Finansowa Miasta Tomaszów Lubelski na lata 2022- 2030.

Zgodnie z „Wykazem Przedsięwzięć do Wieloletniej Prognozy Finansowej na lata 2022 – 2030” zakłada się aktywizację społeczną i zawodową mieszkańców miasta, współpracę szkół europejskich i propagowanie wartości europejskich wśród młodzieży, rewitalizację budynków, przebudowę obiektów sportowych, budowa i przebudowa zewnętrznych obiektów OSiR, przebudowa drogi.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski

Ponadto zgodnie z informacjami wskazanymi w Wieloletniej Prognozie Finansowej w Tomaszowie Lubelskim, w latach 2022- 2023 miasto planuje realizację następujących inwestycji finansowanych ze środków miasta:

- Aktywizacja społeczna i zawodowa mieszkańców miasta Tomaszów Lubelski „Nowa Szansa”- Aktywizacja społeczna i zawodowa mieszkańców miasta Tomaszów Lubelski;
- Projekt Living European Values w ramach programu ERASMUS+ - Współpraca szkół europejskich, propagowanie wartości europejskich wśród młodzieży;
- Przebudowa budynku Tomaszowskiego Domu Kultury wraz z zakupem niezbędnego wyposażenia – Przebudowa TDK plus wyposażenie;
- Rewitalizacja budynku przy ulicy Lwowskiej 53- Rewitalizacja budynku;
- Przebudowa obiektów sportów nartorolkowych i wrotkarskich wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie OSiR w Tomaszowie Lubelskim – przebudowa obiektów sportowych;
- Budowa i przebudowa zewnętrznych obiektów OSiR w Tomaszowie Lubelskim;
- Przebudowa drogi gminnej Nr 111844L ul. Mickiewicza w Tomaszowie Lubelskim – Przebudowa drogi;
- Rewitalizacja osiedla Koszary;

Podstawą konstrukcji Wieloletniej Prognozy Finansowej są obowiązujące przepisy prawne, bieżący monitoring budżetu miasta oraz prognozowane przez Ministerstwo Finansów wskaźniki makroekonomiczne wpływające na planowanie wielkości dochodów i wydatków budżetu miasta.

Miasto Tomaszów Lubelski może się ubiegać o uzyskanie finansowania wybranych inwestycji z budżetu Państwa, programów Rządu RP oraz z Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014 – 2020 przedłużony na lata 2021-2022 i Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2021-2027. Istnieje także możliwość pozyskania finansowania ze środków z budżetu funduszy unijnych: w tym z Funduszu Europejskiego dla Lubelskiego 2021- 2027 w tym Programu Fundusze Europejskiej na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021 – 2027, Fundusze Europejskie na Rozwój Cyfrowy 2021- 2027, Program Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego 2021- 2027.

Analiza dochodów i wydatków miasta wykazała jego stabilną sytuację finansową.

Tabela 22. Wykaz dochodów i wydatków miasta Tomaszów Lubelski w latach 2012-2021 (źródło: Informacje z wykonania budżetu miasta Tomaszów Lubelski za lata 2012-2021).

Rok	Dochody [zł]	Wydatki [zł]	Wynik budżetu [zł]
2012	56 337 318,09	60 068 480,23	-3 731 162,14
2013	53 998 079,61	52 735 111,48	1 262 968,13
2014	59 608 550,45	56 073 779,40	3 534 771,05
2015	66 726 763,70	68 077 283,17	-1 350 519,47
2016	72 493 089,98	68 990 444,14	3 502 645,84
2017	73 798 630,50	72 026 165,33	1 772 465,17
2018	81 488 852,16	85 636 387,31	-4 147 535,15
2019	99 210 071,06	106 931 925,55	-7 721 854,49
2020	116 551 697,76	111 106 389,91	5 445 307,85
2021	107 511 103,95	103 125 838,86	4 385 265,09

**Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta
Tomaszów Lubelski**

Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2022-2030 zakłada spadek dochodów w latach 2023-2029 w porównaniu do szacowanych dochodów miasta w roku 2022. Prognoza zakłada spadek szacowanych wydatków w latach 2023-2030 w porównaniu do wydatków w 2022 roku. Od 2023 roku przewidziana została nadwyżka dochodów nad wydatkami.

Tabela 23. Wykaz szacowanych dochodów i wydatków miasta Tomaszów Lubelski w latach 2022-2030 (źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2022-2030”).

Rok	Dochody [zł]	Wydatki [zł]	Wynik budżetu [zł]
2022	100 688 943,22	100 736 692,79	-47 749,57
2023	87 565 817,00	85 031 011,00	2 534 806,00
2024	90 677 893,00	88 143 087,00	2 534 806,00
2025	92 510 196,00	89 475 390,00	3 034 806,00
2026	94 815 745,00	92 280 939,00	2 534 806,00
2027	96 867 654,00	93 832 848,00	3 034 806,00
2028	99 420 563,00	95 753 160,00	3 667 403,00
2029	100 277 943,00	97 277 943,00	3 000 000,00
2030	101 584 583,00	98 784 583,00	2 800 000,00

Prognozowany wskaźnik zadłużenia jest znacznie niższy niż maksymalny dopuszczalny przez ustawę o finansach publicznych. Najwyższa wartość prognozowanego indywidualnego wskaźnika zadłużenia po wyłączeniu będzie w 2023 roku (4,64 %), w roku 2025 (4,89 %) w roku 2027 (4,45 %) i w roku 2028 (4,98%). Prognozuje się, że wskaźnik ten w 2030 roku wyniesie 3,59 % a w porównaniu z 2022 rokiem – 3,08 % będzie wzrastał.

Tabela 24. Wykaz szacowanych wskaźników zadłużenia miasta Tomaszowa Lubelskiego w latach 2022-2030 (źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2022-2030”).

Lata objęte zadłużeniem	J.m.	Prognozowany indywidualny wskaźnik zadłużenia po wyłączeniach	Dopuszczalny maksymalny wskaźnik zadłużenia wyliczony wg art. 243 po wyłączeniach
2022	%	3,08	7,52
2023	%	4,64	5,82
2024	%	4,39	4,97
2025	%	4,89	6,62
2026	%	3,97	4,61
2027	%	4,45	4,55
2028	%	4,98	5,04
2029	%	3,95	6,65
2030	%	3,59	7,32

Nakłady związane z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną stanowią główne koszty realizacji dokumentów planistycznych. Nakłady te stanowią obowiązek samorządu terytorialnego i służą rozwojowi gminy. Wydatki mogą być rozłożone w czasie, nie muszą więc obciążać budżetu gminy od razu po uchwaleniu planu miejscowego. Realizacja wielu inwestycji może stanowić duże obciążenie dla

budżetu, dlatego istotne jest planowanie perspektywiczne i pozyskiwanie środków finansowych z zewnątrz.

Środki finansowe na cele związane z poprawą atrakcyjności inwestycyjnej gminy, wspieraniem lokalnej przedsiębiorczości, poprawą warunków życia mieszkańców gminy poprzez poprawę stanu infrastruktury drogowej, wodno-kanalizacyjnej oraz społecznej będą pochodziły w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy. Omawiane nakłady inwestycyjne mogą być zrównoważone częściowo poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Finansowanie realizacji ww. inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, będzie określone w uchwałach budżetowych i odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Zakłada się więc, iż miasto Tomaszów Lubelski posiada możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

Założenia analizy potrzeb i możliwości rozwoju miasta Tomaszów Lubelski, w tym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zakładają zachowanie dotychczasowych tendencji, m.in. w zakresie zmiany liczby mieszkańców i zagospodarowania nowych terenów budowlanych. Wiąże się to z koniecznością utrzymania obecnego tempa wyposażania terenów w niezbędne inwestycje z zakresu obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz podobnej wielkości środków finansowych potrzebnych na realizację ww. inwestycji. Przedstawione powyżej dane dotyczące budżetu miasta wskazują, że posiada ono możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, podobnie jak miało to miejsce w ostatnich latach.

Z przyrostem zainwestowanych terenów na obszarze miasta związany jest m.in. wzrost płaconego podatku od nieruchomości, co z kolei warunkuje większe możliwości rozwoju, pozwalając na finansowanie inwestycji z zakresu zadań własnych miasta, wspomagających przyszłe procesy inwestycyjne. Ze względów środowiskowych i ekonomicznych, uzasadnione jest uzupełnienie istniejącej zabudowy o nowe zwarte kompleksy terenów budowlanych, które będą wykorzystywały istniejącą infrastrukturę drogową i techniczną.

Podsumowując, biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne miasta wynikające z konieczności realizacji zadań własnych oraz możliwości finansowania inwestycji z zakresu sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej, zasadne jest stwierdzenie, że miasto Tomaszów Lubelski posiada wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych. Realizacja kolejnych działań rozłożona będzie w czasie i przeprowadzana etapowo, zgodnie z przyjętymi przez władze miasta wieloletnimi prognozami finansowymi oraz corocznymi uchwałami budżetowymi.

IV. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z realizacją nowej zabudowy

Potrzeby inwestycyjne miasta Tomaszów Lubelski, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, będą związane głównie z lokalizacją nowej zabudowy usługowej komercyjnej oraz produkcyjnej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Gmina posiada dobrze rozwiniętą sieć wodociągową i kanalizacyjną. Wprowadzenie nowej zabudowy będzie wiązać się z rozbudową sieci wodociągowej i kanalizacyjnej o brakujące odcinki w terenach

dotychczas nieuzbrojonych. Lokalizacja nowej zabudowy może wiązać się także z potrzebą rozbudowy sieci infrastruktury komunikacyjnej poprzez budowę nowych dróg lub poprawę stanu istniejących.

W przypadku realizacji nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej nie przewiduje się konieczności realizacji zadań własnych. Wynika to z faktu, iż obszary te są zaopatrzone w podstawowe media oraz posiadają dostęp do dróg. Ewentualne dodatkowe inwestycje mogą zaistnieć w przypadku, gdy nowa zabudowa będzie realizowana w oddaleniu od głównych ciągów komunikacyjnych. Jako priorytetowe do zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną (sieci wodociągowe i kanalizacyjne) wskazane są obszary o już istniejącej zwartej zabudowie. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną nowo wyznaczonych terenów zabudowy będzie zależne od tempa ich zabudowywania.

W perspektywie do roku 2050 w mieście Tomaszów Lubelski powstanie konieczność zapewnienia dodatkowego obiektu socjalnego – żłobka, mającego na celu zaspokojenie potrzeb lokalnej społeczności. W zależności od możliwości finansowych miasta, władze miasta zdecydują czy obiekt powstanie jako nowy budynek czy usługi, na które wystąpi dodatkowe zapotrzebowanie, będą realizowane w istniejących budynkach na zasadach najmu powierzchni. Okres realizacji inwestycji z zakresu usług społecznych będzie zależny od tempa zagospodarowywania terenów.

Podsumowując, biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne miasta wynikające ze realizacji zadań własnych oraz możliwości finansowania inwestycji gminnych związanych z zakresem sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej należy stwierdzić, że gmina posiada wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych. Realizacja kolejnych inwestycji będzie rozłożona w czasie i przeprowadzana etapowo zgodnie z przyjętymi przez władze miasta wieloletnimi prognozami finansowymi oraz corocznymi uchwałami budżetowymi.

V. Podsumowanie

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową, wielorodzinną oraz usługową publiczną, wyrażone w powierzchni użytkowej jest mniejsze niż wielkość powierzchni użytkowej możliwej do uzupełnienia w terenach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę o tych funkcjach. W związku z powyższym nie ma możliwości wyznaczenia nowych terenów o tej funkcji poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarami objętymi planami miejscowymi.

Z wyników bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika, że istnieje nadwyżka zapotrzebowania nad chłonnością w zakresie zabudowy o funkcji usług komercyjnych równa 49 240,81 m² powierzchni użytkowej oraz o funkcji produkcyjnej wynosząca 41 001,22 m² powierzchni użytkowej. Przy założeniu, że powierzchnia użytkowa zabudowy każdej z funkcji stanowi 80% powierzchni całkowitej budynku, budynek usługowy będzie miał 2 kondygnacje, zaś budynek produkcyjny 1 kondygnację i współczynnik powierzchni zabudowy działki będzie równy średnio 40%, wyliczone wartości pozwalają na wyznaczenie w kierunkach zagospodarowania przestrzennego nowych terenów zabudowy usługowej komercyjnej o powierzchni 7,69 ha oraz produkcyjnej o powierzchni 12,81 ha. Jednakże ze względu na występujące lokalne uwarunkowania spowodowane głównie przebiegiem trasy drogi krajowej S17 oraz jej węzłów przewidywany jest znaczny wzrost zapotrzebowania na tereny produkcyjne.

IV.10.5. ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 19 LIPCA 2019 R. O ZAPEWNIENIU DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, ZGODNIE Z UNIWERSALNYM PROJEKTOWANIEM

Na obszarze miasta Tomaszów Lubelski pomoc osobom niepełnosprawnym i ze szczególnymi potrzebami w myśl ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym zapewnia Powiat Tomaszowski.

Powiat tomaszowski realizuje następujące zadania w zakresie wspierania osób niepełnosprawnych:

- Opracowywanie i realizacja, zgodnych z powiatową strategią dotyczącą rozwiązywania problemów społecznych, powiatowych programów działań na rzecz osób niepełnosprawnych w zakresie:
 - rehabilitacji społecznej,
 - rehabilitacji zawodowej i zatrudniania,
 - przestrzegania praw osób niepełnosprawnych;
- Współpraca z instytucjami administracji rządowej i samorządowej w opracowywaniu i realizacji programów działań na rzecz osób niepełnosprawnych.
- Udostępnianie na potrzeby Pełnomocnika i samorządu województwa oraz przekazywanie właściwemu wojewodzie uchwalonych przez radę powiatu programów działań na rzecz osób niepełnosprawnych, oraz rocznej informacji z ich realizacji.
- Podejmowanie działań zmierzających do ograniczania skutków niepełnosprawności.
- Opracowywanie i przedstawianie planów zadań i informacji z prowadzonej działalności oraz ich udostępnianie na potrzeby samorządu województwa.
- Współpraca z organizacjami pozarządowymi i fundacjami działającymi na rzecz osób niepełnosprawnych w zakresie rehabilitacji społecznej i zawodowej tych osób.
- Dofinansowanie:
 - uczestnictwa osób niepełnosprawnych i ich opiekunów w turnusach rehabilitacyjnych,
 - sportu, kultury, rekreacji i turystyki osób niepełnosprawnych,
 - zaopatrzenia w sprzęt rehabilitacyjny, przedmioty ortopedyczne i środki pomocnicze przyznawane osobom niepełnosprawnym na podstawie odrębnych przepisów,
 - likwidacji barier architektonicznych, w komunikowaniu się i technicznych, w związku z indywidualnymi potrzebami osób niepełnosprawnych,
 - rehabilitacji dzieci i młodzieży,
 - usług tłumacza języka migowego lub tłumacza-przewodnika.
- Dofinansowanie kosztów tworzenia i działania warsztatów terapii zajęciowej.
- Pośrednictwo pracy i poradnictwo zawodowe dla osób niepełnosprawnych, ich szkolenie oraz przekwalifikowanie.
- Kierowanie osób niepełnosprawnych, które wymagają specjalistycznego programu szkolenia oraz rehabilitacji leczniczej i społecznej, do specjalistycznego ośrodka szkoleniowo-rehabilitacyjnego lub innej placówki szkoleniowej.
- Współpraca z organami rentowymi w zakresie wynikającym z odrębnych przepisów.

- Doradztwo organizacyjno-prawne i ekonomiczne w zakresie działalności gospodarczej lub rolniczej podejmowanej przez osoby niepełnosprawne.
- Współpraca z właściwym terenowo inspektorem pracy w zakresie oceny i kontroli miejsc pracy osób niepełnosprawnych.

Sposób realizacji tych zadań został określony w Programie Integracji Społecznej i Zawodowej Osób Niepełnosprawnych w Powiecie Tomaszowskim na lata 2016-2022”

Zadania w zakresie wspierania osób niepełnosprawnych wykonują:

- Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie w Tomaszowie Lubelskim,
- Powiatowy Zespół do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w Tomaszowie Lubelskim,
- Powiatowy Urząd Pracy w Tomaszowie Lubelskim.

Ponadto przy Staroście Powiatu Tomaszowskiego została powołana Powiatowa Społeczna Rada do Spraw Osób Niepełnosprawnych, która realizuje następujące zadania:

- inspirowanie przedsięwzięć zmierzających do:
 - integracji zawodowej i społecznej osób niepełnosprawnych,
 - realizacji praw osób niepełnosprawnych,
- opiniowanie projektów powiatowych programów działań na rzecz osób niepełnosprawnych,
- ocena realizacji programów,
- opiniowanie projektów uchwał i programów przyjmowanych przez radę powiatu pod kątem ich skutków dla osób niepełnosprawnych.

Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w mieście Tomaszów Lubelski jest realizowane również przez Urząd Miejski w Tomaszowie Lubelskim i polega na podejmowaniu działań mających na celu uwzględnianie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w planowanej i prowadzonej działalności oraz usuwanie barier oraz zapobieganie ich powstawaniu.

Zapewnienie dostępności jest realizowane przez miasto Tomaszów Lubelski m.in. poprzez sporządzanie nowych planów miejscowych, które zakładają realizację nowej zabudowy w gminie w oparciu o projektowanie uniwersalne oraz ustalają sposoby usuwania barier przestrzennych ograniczających dostęp.

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

V. KIERUNKI ROZWOJU DLA CAŁEGO MIASTA

V.1. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, wykorzystanie ich walorów

V.1.1. Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

Ochrona krajobrazu kulturowego łączy poszanowanie natury, jak również odrębności etnicznych, religijnych i lokalnych. Rozwój świadomości kulturowej powinien być realizowany w gminie poprzez pielęgnowanie tradycji regionalnych oraz ochronę dóbr kultury materialnej.

Do ogólnych zasad sformułowanych na potrzeby niniejszego studium a dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego należy zaliczyć: dokumentowanie, zachowanie, ochrona i propagowanie wartości dziedzictwa kulturowego jest obowiązkiem władz państwowych, samorządowych i społeczeństwa. Działalność ta z jednej strony stanowi element edukacji i rozbudzania poczucia tożsamości, z drugiej zaś musi godzić elementy ochrony z potrzebami adaptacji do wymogów współczesności. Dziedzictwo kulturowe stanowi wartość podlegającą ochronie prawnej. Ochrona dóbr kultury materialnej jest także zadaniem polityki przestrzennej. Dobra kultury powinny być wykorzystywane i użytkowane z zapewnieniem opieki konserwatorskiej, rewaloryzacji oraz nadania im odpowiednich funkcji użytkowych.

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku (Dz. U. 162 poz. 1568) działania prowadzone w sferze ochrony krajobrazu kulturowego powinny zmierzać do:

- zachowania istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych i kompozycyjnych,
- konserwacji, rewaloryzacji i porządkowania zabytkowych parków i cmentarzy, oraz innych terenów publicznych,
- zachowania i ochrony stanowisk archeologicznych,
- zachowania i konserwacji historycznych układów przestrzennych oraz dążenia do usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenia historyczne i rekonstrukcji obiektów zniszczonych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej,
- usunięcia lub przebudowy obiektów dysharmonijnych,
- dostosowania współczesnej funkcji do wartości obiektów zabytkowych.

Pod szczególną ochroną prawa znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków. Wszelkie działania przy nich muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Do obiektów wpisanych do rejestru zabytków na terenie miasta Tomaszów Lubelski zalicza się:

1. Układ urbanistyczny Tomaszowa Lubelskiego, pozostałości obronnych wałów miejskich – nr rejestru A/246
2. Zespół domów oraz części parcel i drzewostan – nr rejestru ZA/193
3. Dawna Szkoła Podstawowa (budynek ZSE) wraz z drzewostanem i otoczeniem – nr rejestru ZA/359
4. Dom zw. „herbaciarnią” w granicach ścian zewn. – nr rejestru ZA/261

5. Cerkiew prawosławna pw św. Mikołaja z wyposażeniem wnętrza, zadrzewienie – nr rejestru ZA/194
6. Kościół paraf. rzymskokatolicki p.w. Zwiastowania NMP wraz z wyposażeniem wnętrza, otoczenie z drzewostanem w granicach cmentarza kościelnego oraz dzwonnica – nr rejestru A/156
7. Grobowiec rodzinny Bujalskich i Bohlenów na cmentarzu paraf. – nr rejestru ZA/510

W obszarze zmiany Studium występuje obiekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków – cmentarz komunalny przy ul. Zamojskiej.

Na obszarze zmiany nr 3 Studium nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, ale na wskazanym terenie, zlokalizowany jest zamknięty cmentarz żydowski ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa lubelskiego.

Obiekty o walorach kulturowych należy weryfikować w gminnym programie ochrony zabytków. Również należy dążyć do upowszechniania, szczególnie wśród społeczności lokalnej, wiedzy w zakresie rozpoznawania walorów obiektów zabytkowych.

V.1.2. Uszczegółowione zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej, krajobrazu kulturowego w zapisie „Studium...”

Generalną zasadą w zakresie ochrony i opieki nad dziedzictwem kulturowym miasta Tomaszów Lubelski powinno stać się utrzymanie historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego.

Nowa zabudowa powinna nawiązywać w swojej formie do lokalnego historycznego dorobku budowlanego. Podobne wytyczne można sformułować w odniesieniu do nowej zabudowy usługowej i produkcyjnej. Powinna być ona zharmonizowana z krajobrazem.

Obszary i zasady ochrony zabytków na terenie miasta Tomaszów Lubelski

1. Zachowanie i ochrona, również prawna układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków, strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej,
2. W strefie przyznaje się bezwzględny priorytet wymaganiom konserwatorskim i uznaje za konieczne opracowanie rewaloryzacji dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny,
3. Zakaz zabudowy, nadbudowy i rozbudowy bez wcześniejszego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
4. Zachowanie i ochrona prawna obiektów wpisanych do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ogólne założenia systemu ochrony konserwatorskiej zakładają:
 - a. utrzymanie układu urbanistycznego miasta
 - b. utrzymanie regionalnego charakteru zabudowy o wysokości 1-3 kondygnacji, pierzei ulic wewnętrznych i rynku,

- c. utrzymanie istniejącej funkcji usługowo – mieszkalnej tej części miasta, eliminacja funkcji uciążliwych (przemysłowych)
 - d. ścisłą ochronę obiektów i zespołów wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków,
 - e. ewentualne rozszerzenie wpisu do rejestru zabytków o obiekty szczególnie cenne (wg uznania władz konserwatorskich)
 - f. utrzymanie istniejącej zabudowy drewnianej
 - g. restauracje istniejącej zabudowy murowanej i drewnianej z końca XIX i I połowy XX w.
 - h. ochronę zabytkowego drzewostanu
 - i. prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym
 - j. dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje:
 - trwale zachowanie historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej;
 - utrzymanie lub rewaloryzacja otoczenia obiektu zgodnie z historycznym zagospodarowaniem;
 - prowadzenie działań inwestycyjnych na podstawie zaleceń konserwatorskich i zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
5. Dla obiektów wpisanych oraz wskazanych do wpisania do ewidencji zabytków obowiązuje:
- a. zachowanie historycznej formy architektonicznej (gabaryty, forma dachu, stolarki okiennej i drzwiowej, wystrój elewacji);
 - b. zagospodarowanie na nowe funkcje przy utrzymaniu walorów zabytkowych.
6. Wskazuje się strefę ochrony ekspozycji krajobrazu miasta od strony Grzędy Sokalskiej.
7. Wskazuje się strefę ochrony ekspozycji zabytków dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków:
- a. Dom zw. „herbaciarnią” – ochrona ekspozycji od strony ul. Lwowskiej i Zamojskiej
 - b. Cerkiew prawosławna pw św. Mikołaja – ochrona ekspozycji od strony ul. Lwowskiej i Zamojskiej
 - c. Kościół paraf. rzymskokatolicki p.w. Zwiastowania NMP – ochrona ekspozycji od strony ul. Lwowskiej oraz od ul. 29 Listopada (z kierunku zachodniego).
8. W strefach ochrony ekspozycji zabytku i otoczenia widoku obowiązuje:
- utrzymanie widoku na zabytek, umożliwiającego jego ekspozycję;
 - zakaz wprowadzania zabudowy zakłócającej ekspozycje zabytku;
 - planowanie zagospodarowania otoczenia obiektami kubaturowymi, należy poprzedzić studiami krajobrazowymi.
9. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zalecane jest, zgodnie z „Lokalnym Programem Rewitalizacji Obszaru Miejskiego Tomaszowa Lubelskiego na lata 2006-2013”
- a. ratowanie od degradacji i zniszczenia cennych budynków związanych z historią miasta,
 - b. odtworzenie hal w centrum rynku,
 - c. realizacja detalu urbanistycznego kwartałów wewnątrz rynkowych w zakresie zieleni, małej architektury oraz ciągów pieszych i ich nawierzchni,

- d. przeniesienie komunikacji drogi krajowej poza obręb śródmieścia w realizacji drogi klasy lokalnej łączącej węzeł komunikacyjny drogi krajowej nr 17 i drogi wojewódzkiej nr 850 z drogą serwisową obwodnicy S17,
 - e. budowa monitoringu na terenie miasta
10. W strefie I - śródmiejskiej zespoły historycznej zabudowy mieszkaniowej małych domów jednorodzinnych różnej zabudowy, lokowanych w kwartałach zaleca się przewidzieć do wymiany (z zabudowy drewnianej), adaptacji i rozbudowy, zachowując w maksymalnym stopniu bryłę, elementy i wystrój o charakterze architektury zabytkowej i regionalnej. Wypełnienie kwartałów przez realizację nowych obiektów stwarzać powinno w wielu przypadkach możliwość uzyskania wewnętrznych dziedzińców i podwórz. Dopuszcza się w parterach budynków lokowanie usług podstawowych dla ludności.
11. W strefie I - śródmiejskiej zabudowa szeregowa kamieniczek mieszkaniowo – usługowych, zlokalizowanych w pierzejach rynku i okolicach ulic: Zamojskiej, Lwowskiej i Kościelnej przewidzieć do adaptacji i odnowy, zachowując formę i fragmenty wystroju architektonicznego w walorach historycznych i kulturowych.
12. W strefie I - śródmiejskiej zespoły osiedli mieszkaniowych budownictwa wielorodzinnego 3 – 5 kondygnacyjnego, zlokalizowanego przy: Rynku, ul. Lwowskiej, Jana Pawła II i Króla Zygmunta przeznaczyć do adaptacji stałej, maksymalnie rezygnując z dalszej jej rozbudowy.
13. Zabytkowe budowle użyteczności publicznej: należy dążyć, aby zabytkowe budowle użyteczności publicznej były we właściwy sposób użytkowane, adaptowane do pełnienia funkcji, która nie koliduje z zabytkowym charakterem danego obiektu.
14. Zabytkowa zabudowa mieszkaniowa: należy dążyć, aby obecni właściciele obiektów mieszkalnych byli zainteresowani ich właściwym utrzymaniem. Na rynku i w jego sąsiedztwie należy bezwzględnie zachować charakter wszystkich pierzei w obecnym stanie zabudowy. Pozwoli to na zachowanie dawnego charakteru zabudowy. Ponadto, należy dążyć do tego, by realizowana w ścisłym centrum nowa zabudowa została dostosowana do zachowanych relikwów zabudowy historycznej – głównie pod względem gabarytów, formy, układu brył oraz usytuowania w historycznym rozplanowaniu.

Zasady ochrony archeologicznej na terenie miasta Tomaszów Lubelski

1. W studium wskazuje się również ochronę w obszarach istniejących stanowisk archeologicznych. Obowiązuje przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach. Nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zasięg i forma ochrony archeologicznej nowoodkrytych stanowisk będzie określana przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zasady ochrony i kształtowania zespołów zieleni na terenie miasta Tomaszów Lubelski objętych ochroną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

1. *Cmentarz rzymskokatolicki: dawniej także prawosławny i grekokatolicki, o powierzchni 3,40 ha, tzw. „stary”, czynny, użytkowany do końca XVIII w. lub początku XIX w. ,zakres ochrony: ochrona istniejącego układu kwater i alejek, zachowanie i konserwacja najcenniejszych*

nagrobków sprzed 1945 r. (kamiennych, żeliwnych, drewnianych). Zachowanie istniejącego drzewostanu.

2. *Zespół zieleni przy dawnej Szkole Powszechnej, obecnie Zespół Szkół nr 2 (ul. Żwirki i Wigury): zakres ochrony dotyczy zachowania istniejącego drzewostanu w granicach działki szkolne.*

Zasady ochrony i kształtowania pozostałych zespołów zieleni na terenie miasta Tomaszów Lubelski objętych ochroną

1. *Cmentarz rzymskokatolicki „nowy”: czynny, użytkowany od 1941r., zakres ochrony: zachowanie układu kwater i alejek, ochrona nagrobków osób zasłużonych, ochrona istniejącego drzewostanu.*

2. *Cmentarz żydowski: o powierzchni 1,60 ha, nieczynny. Użytkowany w latach 1623 – 1943. Zdewastowany przez Niemców w okresie II wojny światowej. Odrestaurowany w 1993r. przez tomaszowskich Żydów w Izraelu. Zachowanych około 90 nagrobków, połowa w stanie szczątkowym. Przy bramie wejściowej ohel z 1992r. i pomnik martyrologii Żydów tomaszowskich z 1993r. zakres ochrony: utrzymanie istniejącej funkcji terenu oraz ochrona zachowanych macew sprzed 1943r.*

3. *Park miejski:, założony około 1930r., zakres ochrony obejmuje zachowanie funkcji i granic terenu, istniejącego układu wewnętrznej komunikacji pieszej, alejek i ścieżek oraz istniejącego drzewostanu.*

4. *Zieleń cmentarza przy kościele p.w. Najświętszego Serca Pana Jezus: zakres ochrony obejmuje zachowanie istniejącego drzewostanu.*

5. *Skwer miejski z pomnikiem poświęconym Tadeuszowi Kościuszce (ulice: Wyspiańskiego, Mickiewicza, Al. Grunwaldzkie: zakres ochrony obejmuje utrzymanie funkcji terenu, ochronę drzewostanu i pomnika.*

6. *Zespół zieleni przy Gimnazjum, obecnie Zespół Szkół nr 1 im. Bartosza Głowackiego przy Wyspiańskiego: zakres ochrony dotyczy istniejącego drzewostanu w granicach działki szkolnej.*

7. *Drzewa i zieleń towarzysząca kapliczkom i figurom przydrożnym oraz pomnikom: zakres ochrony dotyczy zachowania drzewostanu oraz figur, kapliczek, pomników.*

V.2. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

V.2.1. Przyjęty model układu komunikacyjnego i jego elementy składowe

1. Określa się, że wewnętrzny układ komunikacyjny miasta tworzyć będą dwa główne składowe elementy:

- a. sieć uliczno-drogowa, służąca głównie komunikacji indywidualnej oraz ruchowi samochodowemu;
 - b. komunikacja zbiorowa, w postaci linii autobusowych.
2. Określa się, że powiązania zewnętrzne zapewni układ :
- c. drogi krajowej nr 17 – klasy GP – głównej ruchu przyspieszonego, w granicach zmiany nr 3 drogi wojewódzkiej nr 17TL
 - d. drogi wojewódzkiej Nr 850 – klasy G – głównej
 - e. drogi wojewódzkiej NR 853 – klasy G – głównej
 - f. drogi S17 na odcinku obwodnicy miasta – klasy S – ekspresowa
 - g. planowanej drogi łączącej węzeł komunikacyjny drogi krajowej nr 17 (w granicach zmiany nr 3 drogi wojewódzkiej nr 17TL) i drogi wojewódzkiej nr 850 z drogą serwisową obwodnicy S17 – klasy L - lokalnej
3. Określa się, że komunikację zbiorową zapewniają:
- h. linie autobusowe kształtowane adekwatnie do potrzeb przewozowych i obsługi jednostek strukturalnych gminy.

V.2.2. Zasady kształtowania parametrów podstawowej sieci uliczno-drogowej i sytuowania obiektów budowlanych przy drogach i terenach kolejowych

Określa się zasady kształtowania parametrów podstawowej sieci uliczno-drogowej w zależności od wariantu, przedstawionej na rysunku Studium:

1. wariant A – przed wybudowaniem obwodnicy S17 miasta Tomaszów Lubelski
 - a. określa się, że powiązania zewnętrzne zapewni istniejący układ dróg:

Lp.	Przebieg drogi lub nazwa ulicy	Nr drogi	Klasa drogi
1.	Krajowa: Warszawa – Lublin – Zamość – Tomaszów Lubelski - Hrebenne	17	GP
2.	Wojewódzka: Tomaszów Lubelski – Hrubieszów	850	G
3.	Wojewódzka: Tomaszów Lubelski – Biłgoraj	853	G
	Powiatowe – ulice:		
4.	29 Listopada	2521L	G
5.	Sienkiewicza Henryka	2546L	G
6.	Sikorskiego Władysława	2562L	G
7.	Wojska Polskiego	2260L	G
8.	Żwirki i Wigury	2566L	G
9.	Bartłomowicza Franciszka	2553L	Z
10.	Rolnicza	2561L	Z
11.	Szopena Fryderyka	2542L	Z
12.	Ściegiennego Piotra	2543L	Z
13.	Wyzwolenia	2565L	Z
14.	Kościuszki Tadeusza	2555L	Z
15.	Kopernika Mikołaja	2554L	L
16.	Zygmunta III Wazy	2556L	L
17.	Leśna	2557L	L
18.	Lipowa	2558L	L
19.	Matejki Jana	2556L	L
20.	Moniuszki Stanisława	2545L	L

Lp.	Przebieg drogi lub nazwa ulicy	Nr drogi	Klasa drogi
21.	Obrońców Westerplatte	2559L	L
22.	Ordynacka	2560L	L
23.	Siwa Dolina	25622L	L
24.	Skłodowskiej-Curie Marii	2564L	L

2. Wariant B – po wybudowaniu obwodnicy S17 miasta Tomaszów Lubelski
- a) określa się, że po wybudowaniu obwodnicy S17 nastąpi zmiana klasy drogi krajowej nr 17 z drogi GP – głównej ruchu przyspieszonego - na drogę klasy G – głównej – na całej długości jej przebiegu w granicach miasta Tomaszów Lubelski;
 - b) określa się klasę obwodnicy S17 jako S – ekspresowa;
 - c) należy chronić planowaną zabudowę przed uciążliwościami powodowanymi przez ruch drogowy obwodnicy S17. Ochronę tą można realizować poprzez :
 - oddalenie obiektów budowlanych poza zasięg uciążliwości,
 - osłonę zabudowy zielenią izolacyjną,
 - właściwe kształtowanie terenu (nasypy, wały ochronne)
- W przypadku braku możliwości usytuowania budynków poza zasięgiem uciążliwości należy przewidzieć lokalizację, na terenach przyległych do drogi krajowej poza jej pasem drogowym, odpowiednich elementów zabezpieczających, zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych. Ewentualne urządzenia i inne środki techniczne zmniejszające zakres uciążliwości ruchu drogowego będą realizowane staraniem i na koszt inwestora.
3. Wariant C – po wybudowaniu obwodnicy S17 miasta Tomaszów Lubelski oraz po wybudowaniu drogi łączącej węzeł komunikacyjny drogi krajowej nr 17 i ul. Łaszczowieckiej z drogą serwisową obwodnicy S17
- a) określa się przebieg drogi łączącej węzeł komunikacyjny drogi krajowej nr 17 i ul. Łaszczowieckiej z drogą serwisową obwodnicy;
 - b) określa się klasę drogi jako droga L – lokalna;
 - c) określa się, że po wybudowaniu obwodnicy S17 oraz drogi łączącej węzeł komunikacyjny drogi krajowej nr 17 i ul. Łaszczowieckiej z drogą serwisową obwodnicy S17 nastąpi zmiana klas dróg wg poniższego schematu:

*Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta
Tomaszów Lubelski*

Lp.	Przebieg drogi lub nazwa ulicy	Nr drogi	Klasa drogi
1.	<p>Krajowa: Warszawa – Lublin – Zamość – Tomaszów Lubelski - Hrebenne</p> <p>a) na odcinku od granic miasta do skrzyżowania z ul. Łaszczowiecką oraz od skrzyżowania z ul. Sienkiewicza do granic miasta</p> <p>b) na odcinku od skrzyżowania z ul. Łaszczowiecką do granic strefy śródmiejskiej (ul. Armii Krajowej, Stawisko) i od granic strefy śródmiejskiej (ul. Sportowa, Żeromskiego) do skrzyżowania z ul. Sienkiewicza</p> <p>c) w granicach strefy śródmiejskiej (od ul. Armii Krajowej- Stawisko do ul. Sportowej – Żeromskiego)</p>	17	G L ograniczenie ruchu
2.	Wojewódzka: Tomaszów Lubelski – Hrubieszów	850	G
3.	<p>Wojewódzka: Tomaszów Lubelski – Biłgoraj</p> <p>a) na odcinku od granic miasta do skrzyżowania z ul. Sikorskiego</p> <p>b) na odcinku od skrzyżowania z ul. Sikorskiego do granic strefy śródmiejskiej</p> <p>c) w granicach strefy śródmiejskiej (od ul. Piekarskiej)</p>	853	G Z ograniczenie ruchu
Powiatowe – ulice:			
4.	<p>29 Listopada</p> <p>a) od granic miasta do skrzyżowania ul. Roweckiego</p> <p>b) od skrzyżowania ul. Roweckiego do granicy strefy śródmiejskiej (ul. Gałczyńskiego)</p> <p>c) w granicach strefy śródmiejskiej (od ul. Królewskiej)</p>	2521L	G Z ograniczenie ruchu
5.	Sienkiewicza Henryka	2546L	G
6.	Sikorskiego Władysława	2562L	G
7.	Wojska Polskiego	2260L	G
8.	<p>Żwirki i Wigury</p> <p>a) od ul. Lwowskiej do ul. Ordynackiej</p> <p>b) od ul. Ordynackiej</p>	2566L	L G
9.	Bartłomowicza Franciszka	2553L	G

*Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta
Tomaszów Lubelski*

Lp.	Przebieg drogi lub nazwa ulicy	Nr drogi	Klasa drogi
10.	Rolnicza a) od granic miasta do skrzyżowania z ul. Rzemieślniczą b) od skrzyżowania z ul. Rzemieślniczą do ul. Lwowskiej	2561L	Z G
11.	Szopena Fryderyka	2542L	G
12.	Ściegiennego Piotra a) od granic miasta do skrzyżowania z ul. Bartłomowicza i Obrońców Westerplatte b) od skrzyżowania z ul. Bartłomowicza i Obrońców Westerplatte	2543L	Z D
13.	Wyzwolenia	2565L	Z
14.	Kościuszki Tadeusza a) od granic miasta do skrzyżowania z ul. Żwirki i Wigury b) od skrzyżowania z ul. Żwirki i Wigury do granic strefy śródmiejskiej (ul. Piekarska) c) w granicach strefy śródmiejskiej (od ul. Piekarskiej)	2555L	Z L ograniczenie ruchu
17.	Leśna	2557L	L
21.	Obrońców Westerplatte	2559L	G
22.	Ordynacka	2560L	G
Strefa śródmiejska:			
23.	między ulicami: Stawisko, Świętojurska, Królewska, Żeromskiego do ul. Lwowskiej, Żwirki i Wigury do ul. Jana Pawła II, Jana Pawła II, Piekarska i jej przedłużenie do Armii Krajowej i Armii Krajowej do ul. Zamojskiej	Zakłada się ograniczenie dostępności strefy śródmiejskiej dla ruchu samochodowego poprzez wyznaczenie terenów pod parkingi buforowe zgodnie z rysunkiem studium. Należy dążyć do ograniczenia ruchu kołowego za wyjątkiem ruchu pojazdów specjalnych ratownictwa medycznego, pożarowego i technicznego. Dostawa towarów zgodnie z uchwalonym regulaminem, w ściśle określonych godzinach. Dojazd właścicieli do posesji za zezwoleniami.	

4. Ustala się

- 1) minimalne szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) droga klasy ekspresowej -S – min. 100-120m z poszerzeniami np. w rejonach węzłów, przejść dla zwierząt itp.
 - b) droga główna ruchu przyśpieszonego – GP - min. 30m,
 - c) droga główna – G – min. 25m,
 - d) droga lokalna – L – min. 12m,

- e) droga dojazdowa – D – także z ograniczeniem ruchu – min. 10m.
- 2) w liniach rozgraniczających ulic możliwość lokalizowania:
 - a) zieleni pod warunkiem nie utrudniania organizacji ruchu;
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych i za zgodą zarządcy drogi;
 - c) ścieżek rowerowych;
 - d) w odniesieniu do dróg krajowych dla prowadzenia infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi zarezerwować należy teren poza pasami dróg krajowych;
- 3) obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi, w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - a) dla terenów sąsiadujących z drogą klasy S, obiekty budowlane z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt stały ludzi – 90 m dla obiektów jednokondygnacyjnych, 110 m dla obiektów wielokondygnacyjnych, 250 m dla budynków szpitali i sanatoriów, obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt stały ludzi – 20 m w terenie zabudowy i 40 m poza terenem zabudowy;
 - b) dla terenów sąsiadujących z drogą klasy GP, obiekty budowlane z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt stały ludzi – 50 m dla obiektów jednokondygnacyjnych i 70 m dla obiektów wielokondygnacyjnych, 200 m dla budynków szpitali i sanatoriów, obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt stały ludzi – 10 m w terenie zabudowy i 25 m poza terenem zabudowy;
 - c) drogi powiatowej na terenie zabudowy 8 m, poza terenem zabudowy 20 m;
 - d) drogi gminnej na terenie zabudowy 6 m, poza terenem zabudowy 15 m;
 - e) w szczególnie uzasadnionych przypadkach zarządca drogi może dopuścić lokalizację zabudowy w mniejszej odległości;
- 4) Na terenach zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego pod warunkiem, że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m;
- 5) Przy trasowaniu nowych dróg oraz przebudowie istniejących należy uwzględnić wymagania ochrony środowiska;
- 6) Dopuszcza się inne niż określone przepisami odrębnymi szerokości dróg w liniach rozgraniczających, w sytuacjach gdy uwarunkowania terenowe uniemożliwiają wprowadzenie określonych szerokości;
- 7) Zapewnienie miejsc parkingowych dla prawidłowej obsługi poszczególnych terenów
- 8) Dopuszcza się możliwość przebudowy dróg serwisowych od obwodnicy S17 jako uzupełniającego układu komunikacyjnego miasta;
- 9) Utrzymuje się przebiegi dróg nie wskazanych na rysunku studium.

V.3. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

V.3.1. System wodociągowy, kanalizacyjny, gazowy, odpady

1. Stan zwodociągowania i zgazyfikowania w mieście Tomaszów Lubelski jest zadowalający. Należy przewidzieć w planach rozwoju na kolejne lata środki na rozbudowę infrastruktury na nowych terenach pod inwestycje, szczególnie na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i przemysłową,
2. Stan skanalizowania obejmuje tylko 60% zainwestowanej powierzchni miasta. Należy dążyć do skanalizowania całego obszaru oraz zlikwidowania bezodpływowych zbiorników na ścieki oraz przewidzieć środki na rozbudowę kanalizacji na nowych terenach pod inwestycje, szczególnie na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i przemysłową,

3. Zakłada się modernizację dotychczasowych urządzeń infrastruktury w tym oczyszczalnię ścieków, tak aby wykorzystać jej maksymalną przepustowość,
4. Zakłada się budowę Zakładu Zagospodarowania Odpadów w m. Rogóźno obsługującego miasto Tomaszów. Po wybudowaniu ZZO Rogóźno zakłada się zrekultywowanie terenu po wysypisku śmieci przy ul. Łaszczowieckiej o kierunku przemysłowym.

V.3.2. System elektroenergetyczny

1. Nie planuje się nowych inwestycji sieciowych WN (110kV). Istniejące sieci WN do zachowania i dalszej eksploatacji z możliwością remontu, modernizacji i rozbudowy zależnie od potrzeb,
 2. Przewiduje się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w ilości wynikających z potrzeb odbiorców i rezerwuje teren pod ww. stacje. W pasach drogowych przewiduje się miejsce pod sieci elektroenergetyczne,
 3. W celu zapewnienia odpowiednich standardów przewiduje się możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych oraz zastępowanie linii napowietrznych liniami kablowymi,
 4. Rozbudowa dotyczy również lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych SN/nn na części działek graniczących z drogami dojazdowymi do istniejącej i planowanej zabudowy,
 5. Zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznej napowietrzno – kablowej przewidzianych do zlokalizowania w pasach drogowych, z uwzględnieniem zachowania w obu rozwiązaniach odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
 6. W przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy przewidzieć miejsca na lokalizację stacji transformatorowych SN/nn z zaznaczeniem na mapie, stanowiącej załącznik do miejscowego planu. Stacje transformatorowe przewidzieć w wykonaniu napowietrznym lub wewnętrznym w zależności od architektury obiektów, oraz możliwości terenowych uwzględniając najdogodniejszy dojazd i w przypadku stacji wewnętrznych możliwość wydzielenia pod ich lokalizację odpowiednich terenów,
 7. Zachowuje się strefy wolne od zabudowy, **poza obszarem zmiany nr 2 Studium:**
 - dla linii dwutorowej 110 kV – pas 40,0 m (po 20,0 m od osi linii)
 - dla linii jednotorowej 110 kV – pas 36,0 m (po 18,0 m od osi linii)
 - dla linii 15 kV – pas 15,0 m (po 7,5 m od osi linii)
 - dla linii 0,4 kV – pas 10,0 m (po 5,0 m od osi linii)
 - 7a. W obszarze zmiany nr 2 Studium zachowuje się strefy ochronne:
 - dla napowietrznej linii 110 kV – pas 36,0 m (po 18,0 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznej SN 15 kV – pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
 - dla linii kablowej SN 15 kV (w przypadku skablowania napowietrznej linii SN) – pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
 - dla linii kablowej nN 0,4 kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii).
- W strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych zagospodarowanie i lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7b. W obszarze zmiany nr 3 Studium zachowuje się strefy ochronne:
 - dla napowietrznej linii 110 kV – pas 36,0 m (po 18,0 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznej SN 15 kV – pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
 - dla linii kablowej SN 15 kV (w przypadku skablowania napowietrznej linii SN) – pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
 - dla linii kablowej nN 0,4 kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii).

W strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych zagospodarowanie i lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewniać w trakcie budowy, użytkowania, eksploatacji, zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznej, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej.

Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla napowietrznej linii 110 kV — 11 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla linii napowietrznej SN 15 kV — 7 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla linii napowietrznej nn-0,4 kV — 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla linii kablowych SN i nn — 0,7 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla linii kablowej 110 kV — 1,5 m po każdej ze stron od osi linii.

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

8. Powiązania sieci elektroenergetycznej z istniejącą infrastrukturą energetyczną należy realizować na podstawie odrębnych projektów technicznych realizowanych w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez Zakład Energetyczny na wniosek Podmiotu Przyłączonego,
9. Przebudowa istniejącej infrastruktury energetycznej, kolidującej z projektowanymi obiektami może być realizowana przez właściciela sieci na koszt podmiotu, który tę zmianę w planie powoduje, po zawarciu stosownej umowy.

V.3.3. Telekomunikacja

1. Istniejącą sieć teletechniczną w miejscach kolizji z projektowanym układem komunikacyjnym oraz infrastrukturą techniczną należy przebudować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
2. Dopuszcza się lokalizację masztów telefonii komórkowej wyłącznie w terenach drobnej wytwórczości oraz w terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów.

V.3.4. Zabudowa i zagospodarowanie terenu

1. Zachowanie i ochrona struktury zabudowy obszaru śródmieścia.
2. Szczególna ochrona i opieka jest wskazana nad obiektami wpisanymi do rejestru zabytków. Jakakolwiek rozbudowa, modernizacja i przebudowa powinna przebiegać za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
3. Zachowanie układu miasta na nowych terenach pod budownictwo – lokalizowanie zabudowy wielorodzinnej w pobliżu centrum miasta, w miarę oddalania się od centrum realizowanie zabudowy jednorodzinnej,
4. Zwiększenie udziału zieleni w zabudowie oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy zielenią, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni publicznych (place, skwery, parki). Zalecane jest stworzenie bulwaru spacerowego w ciągu korytarza rzeki Sołokiji,
5. Wskazanie terenów dla lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym terenów sportowych – boiska sportowe z towarzyszącym zapleczem technicznym, oraz pod usługi i przemysł.

V.4. Polityka kształtowania struktur przestrzennych

V.4.1. Instrumentalizacja polityki w zakresie utrzymania dotychczasowych tendencji koncentracji zabudowy

1. W ciągach zabudowy dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych służących obsłudze ludności, oraz obiektów działalności gospodarczej, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości nie wykraczającej poza granicę działki,
2. Rozwój funkcji usługowych przede wszystkim na terenach północno-wschodnich miasta,
3. Koncentracja zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zorganizowanych osiedli mieszkaniowych,
4. Przygotowanie bazy terenowej pod inwestycje związane z działalnością gospodarczą, produkcją.

V.4.2. Instrumentalizacja polityki w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych

1. Przygotowanie terenów pod inwestycje mieszkaniowe szczególnie pod zorganizowane osiedla mieszkaniowe poprzez wyposażenie terenów rozwojowych w infrastrukturę techniczną,
2. Wspieranie modernizacji i remontów istniejących zasobów mieszkaniowych, szczególnie tych najstarszych.

V.4.3. Instrumentalizacja polityki w zakresie poprawy obsługi ludności

1. Tworzenie warunków dla rozwoju handlu, gastronomii i rzemiosła o uciążliwości nie wykraczającej poza granice danej działki inwestycyjnej, poprzez dopuszczenie lokalizacji usług w terenach mieszkaniowych, przejmowanie na cele usługowe niezagospodarowanych obiektów gospodarczych,
2. Wskazanie terenów dla lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym terenów sportowych – boiska sportowe z towarzyszącym zapleczem technicznym.

V.4.4. Instrumentalizacja polityki w zakresie rozwoju miasta

1. Przygotowanie oferty dla inwestorów w zakresie terenów rozwojowych przeznaczonych pod zorganizowane osiedla mieszkaniowe, tereny usługowe i produkcyjne.

V.5. Polityka ochronna i kształtowanie środowiska przyrodniczego

V.5.1. Polityka dotycząca ochrony przyrody i krajobrazu

Krajobraz przyrodniczy i przyrodniczo-kulturowy podlega ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody. Pomniki przyrody są chronione na zasadach określonych w ustawie o ochronie przyrody. Pomnikami przyrody mogą być pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych,

źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głązy narzutowe oraz jaskinie. Formą ochrony może być park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu lub zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Park krajobrazowy jest obszarem chronionym ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe, a celem jego utworzenia jest zachowanie, popularyzacja i upowszechnianie tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju. Obszar chronionego krajobrazu jest terenem chronionym ze względu na wyróżniające się krajobrazowo tereny o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe w szczególności ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z masową turystyką i wypoczynkiem lub ze względu na istniejące lub odtwarzane korytarze ekologiczne. Celem może być w szczególności zapewnienie powiązania terenów poddanych ochronie w system obszarów chronionych. Zespół przyrodniczo - krajobrazowy wyznacza się w celu ochrony cennych fragmentów krajobrazu naturalnego i kulturowego dla zachowania jego wartości estetycznych. W/w obszary tworzy rozporządzeniem wojewoda lub uchwałą rada gminy, jeśli wojewoda nie skorzystał ze swoich uprawnień o obszar mieści się w granicach administracyjnych danej gminy.

Na badanym terenie ochronie prawnej na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody podlegają:

- Rozległe obszary łąkowo – leśne, położone płytkiej dolinie Sołokiji objęte ochroną w ramach NATURA 2000 – Dolina Sołokiji (PLB060021).
- Rozległe obszary leśne, objęte ochroną w ramach NATURA 2000 – Roztocze (PLB060012).

Na obszarach tych należy chronić przestrzeń życiową ptaków, zachować określony typ krajobrazu, zachować bądź odtworzyć niektóre elementy tego krajobrazu, ultymatywnie dla określonych ptaków, szczególnie te, które zaspokajają ich wymogi gniazdowe, wymogi pokarmowe oraz wymogi odpoczynku (noclegowiska). Zagrożeniem dla tych terenów mogą być: wypalanie roślinności, intensyfikacja gospodarki stawowej, zalesianie łąk, pastwisk, bagien, wycinanie drzew, penetrowanie siedlisk, płoszenie, niszczenie gniazd, zmiana użytkowania ziemi, silna presja turystyczno-rekreacyjna.

Gleby chronione przed zmianą użytkowania na nierolnicze i nieleśne,
Gleby organiczne chronione przed zniszczeniem.

Lokalny układ powiązań ekologicznych - /korytarzy/ oparty na dolinach rzecznych, ułatwiających migracje oraz ostojach faunistycznych (lasy, zarośla i zadrzewienia śródpolne, bagna, mokradła, trzcinowiska), zapewniających ochronie i pożywienie

Zakres pożądanej ochrony planistycznej wskazany w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” – Kierunki zagospodarowania obejmie strefę harmonijnego krajobrazu rolniczego, zróżnicowanego przyrodniczo. Ochronie przed nową zabudową będą podlegać :

- kameralne wnętrza krajobrazowe oraz punkty i panoramy widokowe, obszary chronione (według odrębnych przepisów),
- przyrodnicze elementy krajobrazu wiejskiego decydujące o jego różnorodności /zadrzewienia śródpolne, śródłąkowe i przydomowe, drobno przestrzenna struktura lasów, enklawy innej roślinności o charakterze naturalnym, zbiorniki wodne
- otwarte tereny rolne,
- korytarze ekologiczne - doliny Sołokiji wraz z dopływami.

Na obszarze korytarzy :

- zakazuje się składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych, lokalizowania wylewisk gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt
- zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- eksploatacji surowców mineralnych,
- nakazuje się likwidację obiektów destrukcyjnych,
- nakazuje się poszerzenia (lub wykonywania) przepustów w przecinających korytarze nasypach drogowych i kolejowych,
- zaleca się prowadzenie dróg po estakadach,
- zaleca się kształtowanie pasmowych struktur przyrodniczych,
- zaleca się restytucji pasmowych struktur przyrodniczych (łąk, zadrzewień).

W/w zakres jest wiążący dla opracowywanych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze gminy oraz w przypadku wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji lokalizacyjnych inwestycji celu publicznego.

Szczegółnej ochrony planistycznej wymaga cały system przyrodniczy miasta i okolic, ze szczególnym zwróceniem uwagi na strefy łącznikowe poszczególnych ogniw systemu / węzły ekologiczne – lasy, zarośla, grupy zadrzewień i zakrzewień śródpolnych - korytarze ekologiczne/ w aspekcie drożności funkcjonalnej systemu i powiązań z obszarami cennymi przyrodniczo w otoczeniu.

Funkcjonowanie człowieka w środowisku oparte na korzystaniu z jego zasobów oraz przekształcaniu polegającym na dostosowywaniu do swoich potrzeb spowodowało negatywne zjawiska w środowisku naturalnym, w tym w biocenozach, takie jak:

- przekształcenie naturalnych zbiorowisk roślinnych (lasów, łąk) na grunty orne wykorzystywane w produkcji rolnej, co ograniczyło zasadniczo obszar występowania biocenoz o charakterze naturalnym,
- przekształcenie dolin cieków i obniżeń - z siecią wód powierzchniowych - powodując zmiany w stosunkach glebowo – wodnych i osuszanie terenów, a tym samym obniżanie poziomu wód podziemnych i w konsekwencji zmiany siedliskowe powodujące przekształcenia naturalnych biocenoz,
- zmiany w strukturze nasadzeń hodowanych drzewostanów, nie zawsze odpowiadające naturalnym warunkom siedliskowym,
- zanieczyszczenie środowiska, a zwłaszcza wód powierzchniowych odprowadzaniem nie oczyszczonych ścieków, spływy nawozów i środków ochrony roślin z pól, zanieczyszczenie lasów i nieużytków odpadami (tzw. dzikie wysypiska śmieci) oraz powietrza gazami negatywnie oddziałujące na biocenozy lub lokalnie stwarzające zagrożenia.

Obecnie biocenozy o charakterze naturalnym lub pół naturalnym /lasy, użytki zielone, wody/ występują sporadycznie. Stan zachowania fitocenoz i zoocenoz jest przeciętny, miejscami dobry, kwalifikujący się do ochrony planistycznej (system przyrodniczy gminy, strefa harmonijnego krajobrazu rolniczego)

Stan zasobów przyrody żywej /flora, fauna/, nieożywionej oraz zasobów krajobrazu należy ocenić jako przeciętny, miejscami dobry /często spotykane dzikie zwierzęta/.

Wprowadza się na rysunku Studium strefę ochronną terenów podmiejskich w postaci „zielonego pierścienia” oraz Systemu Przyrodniczego Miasta (Obszary Natury 2000, korytarz ekologiczny rzeki Sołokiji, tereny zieleni naturalnej na terenie miasta) w celu poprawy warunków życia w

mieście Tomaszów Lubelski. „Zielonemu pierścieniowi” przypisuje się poza stabilizacyjnym wpływem na środowiskowe warunki życia również:

- Funkcję ochrony struktury ekologicznej z pozostałościami przyrody zbliżonej do naturalnej i osobliwościami przyrodniczo – krajobrazowymi,
- Funkcję buforową, osłabiającą presję miasta na tereny wiejskie,
- Funkcję ochrony przed nadmierną urbanizacją,
- Funkcję buforową, osłabiającą presję miasta na tereny zielone,
- Funkcję wypoczynku codziennego i świątecznego dla mieszkańców miasta.

„Zielony pierścień „ traktuje się jako strefę czynnej ochrony fizjonomii krajobrazu, co oznacza konieczność wzbogacania przyrodniczo tych terenów, głównie drogą fitomelioracji (zadrzewień i zakrzewień). Doliny rzeczne i zwarte tereny leśne, znajdujące się na obrzeżach terenów zurbanizowanych bądź układające się pasmowo w kierunku miast, traktuje się jako główne kierunki zasilania ekologicznego systemu przyrodniczego miasta. Struktura ekologiczna zielonego pierścienia podlega ochronie i kształtowaniu w kierunku wzbogacenia.

Zagrożenia

- scalenie gruntu stwarzają zagrożenie likwidacji zbiorowisk w obszarze miedz i zakrzaczeń śródpolnych, co w konsekwencji prowadzić będzie do zmniejszenia bioróżnorodności obszaru,
- drogi publiczne przecinające cenne obszary przyrodnicze ograniczają komunikowanie się biocenoz,
- prace związane z utrzymaniem rzek i akwenów oraz utrzymaniem urządzeń melioracji podstawowych i szczegółowych stwarzają zagrożenia dla biocenoz obszarów objętych pracami oraz na długi okres zakłócają funkcjonowanie przyrody,
- piętrzenie wód w dolinach rzek, zamiana ekosystemów wodno-łąkowych na wielko przestrzenny ekosystem wodny, który w dłuższym horyzoncie czasu może charakteryzować się większą bioróżnorodnością niż obecne ekosystemy,
- nielegalna eksploatacja surowców mineralnych oraz nielegalne wysypiska odpadów i wylewiska w lasach, na terenach poeksploatacyjnych lub na nieużytkach prowadzą do zniszczenia punktowego biocenoz.

Możliwości ograniczenia zagrożeń

- w trakcie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego należy chronić przed zabudową i antropopresją System Przyrodniczy Miasta obejmujący obszary z biocenozami o charakterze naturalnym pełniące funkcje korytarzy ekologicznych (ciągów ekologicznych umożliwiających przemieszczanie się flory i fauny) oraz węzłów ekologicznych (miejsc rozrodu i regularnego przebywania gatunków, zasilających przyrodniczo obszary otaczające),
- kształtowanie powiązań (luk w zabudowie) umożliwiających komunikowanie się biocenoz
- zmniejszenie antropopresji poprzez realizację zbiorczych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków, zapewnienia dostępu do paliw niskoemisyjnych, modernizacji dróg /przepusty ekologiczne, oczyszczanie wód opadowych z koron dróg/, zmniejszenia

- wodochłonności, energochłonności, materiałochłonności gospodarki oraz sektora komunalnego,
- podejmowanie działań wzmacniających strukturę oraz prężność ekologiczną obszaru – zalesienia, zadrzewienia śródpolne, kształtowanie roślinności nadrzecznej oraz zieleni w terenach zurbanizowanych, retencja wód powierzchniowych itp.,
 - kształtowanie struktury przyrodniczej rolniczej przestrzeni produkcyjnej umożliwiające zachowanie istniejących zasobów biocenozy o charakterze naturalnym i wykształcenie się nowych,
 - prowadzenie zalesień i ewentualnych scaleń z uwzględnieniem potrzeb ochrony przyrody (np. wyłączenie z zalesień łąk torfowiskowych, zachowanie części miedz i zakrzaczeń oraz zadrzewień śródpolnych),
 - nadzorowanie eksploatacji indywidualnych systemów gromadzenia ścieków /bezodpływowe zbiorniki i oczyszczalnie przydomowe/.

V.5.2. Polityka ochrony wód otwartych i podziemnych

Na terenie Tomaszowa występują zagrożenia zanieczyszczenia wód otwartych i podziemnych wiążące się z takimi brakami infrastruktury technicznej jak:

- niepełne objęcie jednostek osadniczych zbiorowymi systemami odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- brak kontroli bezodpływowych zbiorników na ścieki oraz oczyszczalni przydomowych, na obszarach posiadających sieć wodociągową,
- niewłaściwe rolnicze użytkowanie ścieków, w szczególności gnojowicy na stromszych stokach oraz w dolinach rzek,
- składowanie odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych i nie urządzonych "dzikie" wysypiska głównie w wyrobiskach poeksploatacyjnych /infiltracja odcieków/,
- przymywanie obornika i kiszzonek na nie uszczelnionym podłożu,
- spływ ścieków nie oczyszczonych zawierających ropopochodne i metale ciężkie /z dróg do rowów przydrożnych i infiltracja w głąb lub odprowadzenie do rowów melioracyjnych,
- infiltracja w głąb i spływ do wód powierzchniowych soli używanej przez zarządy dróg do zwalczania zimowej śliskości jezdni,
- niewłaściwe stosowanie nawozów i środków chemicznej ochrony roślin.

Możliwości ograniczenia zagrożeń

- zwiększenie retencji powierzchniowej i podziemnej poprzez retencję wód w zbiornikach dolinowych oraz zwiększanie lesistości,
- likwidacja strat wody na sieciach wodociągowych,
- racjonalizacja zużycia wody, zmniejszenie wodochłonności sektora komunalnego,
- budowa systemów zbiorowego odprowadzania i oczyszczania ścieków obejmującego wszystkie zwarte jednostki osadnicze,
- budowa przydomowych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na ścieki w zabudowie rozproszonej i kolonijnej,
- wdrożenie systemu nadzoru nad funkcjonowaniem indywidualnych obiektów gromadzenia i oczyszczania ścieków,
- budowa płyt obornikowych i zbiorników na gnojowicę w gospodarstwach prowadzących hodowlę zwierząt,
- wykluczenie składowania soli, nawozów i innych środków chemicznych bezpośrednio na powierzchni ziemi,

- zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych,
 - wykluczenie przyzmożenia kiszzonek bezpośrednio na powierzchni ziemi,
 - likwidacja studni kopanych w zwodociągowanych miejscowościach z pozostawieniem niektórych jako awaryjnych źródeł zaopatrzenia w wodę pod warunkiem zabezpieczenia w sposób uniemożliwiający skażenie warstwy wodonośnej,
 - zwiększenie zdolności samooczyszczania się wód powierzchniowych w dolinach rzek poprzez odpowiednie kształtowanie stosunków wodnych i biocenotycznych,
 - tuż za granicami miasta występuje ujęcie wody „Siwa Dolina” do którego w 2001 decyzją Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Lubelskim zostały ustanowione strefy ochrony bezpośredniej dla poszczególnych studni. W decyzji zawarto zasady ochrony i zakazy odnoszące się do strefy:
 - o ustanawia się strefy ochrony bezpośredniej dla poszczególnych studni o powierzchni od 228 m² do 528 m² od poszczególnych ujęć
 - o strefy bezpośrednie należy ogrodzić i na ogrodzeniu powiesić tablice informacyjne o strefach,
 - o w strefie bezpośredniej grunty mogą być użytkowane jedynie na cele związane z eksploatacją ujęcia (studni) wody,
 - o ustanawia się strefę ochrony pośredniej zewnętrznej w kształcie elipsy o powierzchni 62,75 ha
 - o strefę ochrony pośredniej należy w terenie oznaczyć tablicami informacyjnymi usytuowanymi na przecięciu się z drogami, ścieżkami i duktami leśnymi,
 - o w strefie ochrony pośredniej wprowadza się zakazy:
 - wprowadzania ścieków do ziemi,
 - rolniczego wykorzystania ścieków,
 - stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
 - wydobywania kopalin,
 - lokalizacji wysypisk i wylewisk odpadów ciekłych,
 - lokalizacji nowych ujęć wody,
 - lokalizowania cmentarzy i grzebowisk,
 - budowy obiektów budowlanych i dróg bez zgody organu ustanawiającego strefę,
 - wykonywania robót melioracyjnych i wykopów ziemnych.
- obszar planu znajduje się w zasięgu Zbiornika GZWP nr 407, zakwalifikowany jako obszar najwyższej ochrony (ONO). Ze względu na Zbiornik GZWP zakazuje się:
- lokalizacji obiektów potencjalnie uciążliwych dla wód podziemnych,
 - rolniczego wykorzystywania ścieków,
 - lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych oraz oczyszczalni ścieków,
 - lokalizowania mogiłników środków ochrony roślin i lokalizowania mogiłników zwierząt,
 - składowania substancji chemicznych,
 - lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe w rozumieniu przepisów szczególnych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, służącej obsłudze mieszkańców i użytkowników terenu.

Obszar zmiany Studium położony jest w projektowanym obszarze ochronnym GZWP nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość). Do czasu ustanowienia obszaru ochronnego zasady użytkowania terenów powinny być zgodne z wytycznymi zawartymi w zatwierdzonej Dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407.

Obszar zmiany nr 2 Studium znajduje się w projektowanym obszarze ochronnym GZWP nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość). Do czasu ustanowienia obszaru ochronnego zasady użytkowania terenów powinny być zgodne z wytycznymi zawartymi w Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych GZWP nr 407 (Chełm – Zamość), zatwierdzonej przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 24.07.1997 roku.

Obszar zmiany nr 3 Studium znajduje się w projektowanym obszarze ochronnym GZWP nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość). Do czasu ustanowienia obszaru ochronnego zasady użytkowania terenów powinny być zgodne z wytycznymi zawartymi w Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych GZWP nr 407 (Chełm – Zamość), zatwierdzonej przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 24.07.1997 roku.

V.5.3. Polityka ochrony terenów leśnych i zadrzewień

Ochrona lasów polega na trwałym utrzymywaniu lasów i zapewnieniu ciągłości ich użytkowania. Lasy zajmują niewielką część powierzchni miasta. Stanowiące własność Państwa pozostają w zarządzie Nadleśnictwa Tomaszów Lubelski. Zasady gospodarki leśnej, zgodnie z ustawą o lasach określa plan urządzeniowy lasów w/w Nadleśnictwa oraz uproszczone plany zarządzania lasów nie stanowiących własności Państwa. Gospodarka lasami prywatnymi winna odbywać się zgodnie z uproszczonymi planami urządzenia lasów oraz mapami gospodarczymi, sporządzonymi dla wszystkich lasów prywatnych, w horyzoncie czasowym do końca 2013 r.

W skład terenów przeznaczanych pod dolesienia należy włączać obszary naturalnej sukcesji roślinnej, wśród której gatunkowo dominuje brzoza, olcha i sosna.

Ochrona gruntów leśnych polega na:

- ograniczaniu przeznaczania na cele nierolnicze i nieleśne,
- zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej,
- przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej,
- poprawianiu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżania ich produktywności.

V.5.4. Polityka ochrony gleb

Ochronie podlegają grunty rolne, grunty leśne oraz torfowiska i oczka wodne, stale lub okresowo podmokłe.

Ochrona gruntów rolnych polega na:

- zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej i ruchów masowych ziemi,
- rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze,

- zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych,
- ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania terenu.

Ochrona gruntów leśnych polega na:

- zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym na skutek działalności nieleśnej i ruchów masowych ziemi,
- przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej;
- poprawianiu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżania ich produktywności;
- ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

Czynniki obniżające wartość uprawową gleb dzielimy na antropogeniczne i naturalne.

Do czynników naturalnych należy głównie erozja wodna i wietrzna powierzchni ziemi i gleb.

Powierzchnia ziemi jest w różnym stopniu przekształcona przez czynniki erozji. W wyniku spływu wód na terenach o większym nachyleniu niszczonej jest profil glebowy, mają miejsce też obrywy, spływy, spełzywanie i osuwiska mas ziemnych. W przypadku mniejszych nachyleń gleby są przemylwane.

Erozja wodna ze względu na małe zróżnicowanie hipsometryczne i powierzchniową budowę geologiczną ma niewielką intensywność procesów erozyjnych. Erozją wodną objęte są grunty na stokach zbudowanych z lessu oraz zboczach dolin i obniżeń.

Powierzchnia ziemi jest również w znacznym stopniu przekształcona w wyniku działalności człowieka. Antropogeniczne formy urzeźbienia to: nasypy drogowe, wysypisko odpadów komunalnych rowy melioracyjne, wyrobiska po eksploatacji surowców itp.

Zagrożenia

Do podstawowych zagrożeń powierzchni ziemi oraz gleb w obszarze miasta należą:

- erozja wodna na lessowych stokach powodująca przeobrażenia w rzeźbie terenu oraz degradację fizyczną i chemiczną gleb,
- ewentualne scalanie gruntów i likwidacja istniejących miedz śródpolnych /możliwość uruchomienia zjawisk erozyjnych/,
- przeznaczanie obszarów z glebami chronionymi pod inwestycje i budownictwo mieszkaniowe,
- zanieczyszczanie gleb związkami chemicznymi, w tym metalami ciężkimi w terenach zabudowanych, wzdłuż dróg oraz w obszarach intensywnie użytkowanych rolniczo /nieprawidłowe dawkowanie nawozów, chemizacja/,
- składowanie odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych i nie przygotowanych /"dzikie" składowiska odpadów, wylewiska/,
- zanieczyszczanie gleb ściekami bytowymi odprowadzanymi do ziemi w obszarach osadnictwa wiejskiego nie posiadających systemów kanalizacyjnych,
- zanieczyszczenie gleb odciekami z obornika lub kiszonek przyzmożonych na nie uszczelnionym podłożu,
- zanieczyszczenia gleb wodami deszczowymi z koron dróg lub stacji paliw.

Możliwości ograniczenia zagrożeń

Zagrożenia powierzchni ziemi i gleb można powstrzymać poprzez:

- zalesienie obszarów zagrożonych erozją wodą oraz gruntów marginalnych dla rolnictwa,
- zakładanie pasów zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, na liniach spływu wód,
- zmiana układu pól i dróg dojazdowych do pól na poprzeczno stokowy,
- projektowanie ewentualnych scaleń z uwzględnieniem zjawisk erozyjnych oraz potrzeb ochrony przyrody,
- przeznaczanie pod zabudowę nieużytków i gruntów najniższych klas bonitacyjnych,
- realizację zgodnie z wymogiem ustawy o nawozach i nawożeniu płyt obornikowych i szczelnych zbiorników na gnojowicę o pojemności co najmniej 6-miesięcznej,
- likwidacja „dzikich” wysypisk odpadów,
- rekultywacja nieużytków,
- renaturyzacja gleb poprzez wapnowanie, nawożenie i odpowiednie procesy agrotechniczne.

V.5.5. Polityka dotycząca eksploatacji surowców i rekultywacji

Problemy i zagrożenia:

Wyklucza się eksploatację piasku ze wstępnie rozpoznanego złoża piasku w Dolinie Sołokiji ze względu na wymogi ochrony przyrody w obszarze Natura 2000 PLB060021 Dolina Sołokiji oraz funkcje doliny jako korytarza ekologicznego.

„Dzika” eksploatacja surowców mineralnych i energetycznych może stanowić zagrożenie dla równowagi przyrodniczej, walorów krajobrazowych i bioróżnorodności.

„Dziki” wyrobiska poeksploatacyjne, z których część zamieniała się w „dzikie”, wysypiska śmieci wymagają rekultywacji w kierunku rolnym lub leśnym.

V.5.6. Polityka dotycząca ochrony środowiska atmosferycznego i ochrony przed hałasem

Powietrze jest mieszaniną gazów oraz cząstek stałych, z których składa się atmosfera ziemiska. Wprowadzone do powietrza substancje, które nie są jej naturalnymi składnikami lub ich stężenia przekraczające właściwy dla nich zakres, są to zanieczyszczenia powietrza.

Emitowane do atmosfery substancje występują w postaci stałej, ciekłej lub gazowej, mogą być przenoszone na znaczne odległości w wyniku ruchów mas powietrza i wpływają na inne elementy środowiska np. na: zdrowie ludzi, klimat, przyrodę ożywioną, glebę, wodę lub powodują inne szkody w środowisku. Do głównych substancji zanieczyszczających należą: gazy, w tym: dwutlenek węgla, dwutlenek siarki, tlenki azotu, tlenek węgla, amoniak, pyły, w tym: pyły ze spalania paliw stałych, pyły metalurgiczne oraz z produkcji nawozów i cementu, aerozole.

Dwutlenek siarki podobnie jak dwutlenek azotu i amoniak wskutek przemian chemicznych w powietrzu dociera do powierzchni ziemi w postaci jonów obniżających odczyn gleby i wody, powodując ich zakwaszenie oraz uszkodzenia lasów, korozje konstrukcji, obiektów zabytkowych (efekt „kwaśnych deszczy”).

Dwutlenek węgla, metan, podtlenek azotu oraz freony powodują wzmocnienie efektu cieplarnianego, który sprzyja powstawaniu m.in. katastrofalnych powodzi i susz. Ponadto związki zawierające chlor i brom są powodem zubażania warstwy ozonowej.

Zanieczyszczenia te najsilniej odczuwalne są w wielkich aglomeracjach miejskich oraz w ośrodkach przemysłowych ze względu na ich bezpośredni wpływ na zdrowie ludzi. Głównymi

źródłami emisji zanieczyszczeń są: ciepłownie, zakłady przemysłowe, usługowe, stacje paliw, rozproszone źródła emisji z terenów zabudowy mieszkaniowej oraz pojazdy silnikowe.

Tomaszów Lubelski charakteryzuje się znacznym stopniem lokalnego zagrożenia czystości powietrza mimo braku przemysłu ciężkiego, wielkiej energetyki i przemysłu chemicznego. Emitowane substancje pochodzą głównie ze spalania paliw:

- tlenek węgla – jako produkt niepełnego spalania paliw pochodzi ze źródeł przemysłowych, kotłowni komunalnych, palenisk domowych oraz środków transportu,
- dwutlenek siarki- pochodzi głównie z energetycznego spalania paliw,
- tlenki azotu – emisja w różnym stopniu rozkłada się na transport samochodowy i energetyczne spalanie paliw,
- pyły –głównymi źródłami są ciepłownie przemysłowe i komunalne oraz przemysł /popioły lotne ze spalania paliw/,

Ponadto emisja ma miejsce w procesach technologicznych np.:

- chłodzenie - emisja amoniaku,
- nakładanie powłok ochronnych /malowanie, lakierowanie/- emisja chlorowcopochodnych węglowodorów,
- procesy wędzarnicze –emisja aldehydów, kwasów organicznych.

W strukturze emitowanych zanieczyszczeń dominują zanieczyszczenia gazowe ze spalania paliw, a wśród nich tlenek węgla, dwutlenek siarki oraz tlenki azotu.

Zagrożenia

- brak w obszarach o niskim stopniu urbanizacji scentralizowanych źródeł ciepła,
- zwiększanie się liczby emitorów niskich w wyniku rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usługowego oraz brak wyposażenia małych kotłowni w urządzenia oczyszczające powietrze,
- niekorzystna struktura cen nośników energii cieplnej, co zmniejsza wykorzystywanie gazu ziemnego do celów grzewczych na rzecz węgla kamiennego, który w procesie spalania uwalnia do powietrza 67 razy więcej zanieczyszczeń,
- małe zainteresowanie pozyskiwaniem energii ze źródeł odnawialnych /energia wiatru, wody, słońca, geotermalna, biomasa/,
- przestarzałe systemy grzewcze,
- niedostateczna termoizolacja większości budynków,
- znaczna energochłonność sektora przemysłowego i usługowego.

Możliwości ograniczenia zagrożeń

- zapewnienie powszechnego dostępu do gazu ziemnego,
- popularyzacja energii ze źródeł odnawialnych,
- modernizacja systemów grzewczych i docieplenie budynków,
- zmniejszanie energochłonności sektora komunalnego, rolniczego i przemysłowo-usługowego,
- utrzymanie luk w zabudowie umożliwiających ruchy mas powietrznych,
- poprawa struktury biocenotycznej obszaru i zdolności pochłaniania dwutlenku węgla przez zbiorowiska roślinne, szczególnie leśne.

Hałas jest czynnikiem w znacznym stopniu wpływającym na jakość warunków zamieszkania i wypoczynku człowieka.

W świetle definicji, ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 roku (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późn. zmianami), hałas są to dźwięki o częstotliwości od 16 Hz do 16 kHz, które należy traktować jako zanieczyszczenie energetyczne środowiska i dlatego należy przyjmować takie same ogólne zasady, obowiązki i formy postępowań związanych z hałasem, jak w pozostałych dziedzinach ochrony środowiska. Ochrona przed hałasem polega na utrzymaniu poziomu hałasu poniżej poziomu dopuszczalnego, a co najwyżej na poziomie tego hałasu oraz zmniejszenie hałasu, co najmniej do poziomu dopuszczalnego, gdy został on przekroczony. Działania te mają na celu zapewnienie jak najlepszego stanu akustycznego środowiska. Dopuszczalne wartości hałasu w środowisku określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku /Dz.U Nr 120, poz.826/.

Państwowy Zakład Higieny, na podstawie ankiet, opracował także subiektywną skalę uciążliwości hałasu. Wynika z niej, że najbardziej dokuczliwy jest hałas komunikacyjny, znaczny wpływ na utrzymanie klimatu akustycznego ma hałas sąsiedzki, osiedlowy a także hałas przemysłowy. Dlatego grupą najbardziej narażoną na hałas są mieszkańcy dużych miast oraz miejscowości położonych wzdłuż ruchliwych tras komunikacyjnych i w pobliżu niektórych obiektów przemysłowych. Hałas drogowy jest głównym źródłem zakłóceń środowiska akustycznego. Poziom hałasu komunikacyjnego zależy zarówno od czynników, takich jak natężenie ruchu, prędkość pojazdów, ich stan techniczny czy rodzaj i stan nawierzchni, po której poruszają się owe pojazdy, jak i od rodzaju otaczającej zabudowy.

Do terenów chronionych przed nadmiernym hałasem należą tereny zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej, tereny związane z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, domy opieki, szpitale, tereny ochrony uzdrowiskowej /A/ oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny mieszkaniowo - usługowe. Zasięg i rodzaj terenów chronionych przed hałasem określa się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego / art.113 i 114 Prawa ochrony środowiska/.

~~Dla terenów MNW/U dopuszczalny poziom hałasu ustala się jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.~~

Możliwości ograniczenia zagrożeń.

W celu ograniczenia emisji hałasu mogą być stosowane następujące środki:

- montaż ekranów oraz obudów przeciwhałasowych,
- wymiana maszyn i urządzeń na nowe, emitujące mniejsze ilości hałasu,
- zwiększanie izolacyjności akustycznej przegród budowlanych poprzez zabudowę otworów okiennych lub wymianę stolarki budowlanej,
- utrzymanie stanu technicznego maszyn i urządzeń na wysokim poziomie, przenoszenie maszyn i urządzeń stolarskich do wnętrza pomieszczeń, likwidacja tym samym pracy na otwartym powietrzu,
- ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego standardów akustycznych terenu oraz minimalnych linii zabudowy dla poszczególnych kategorii dróg oddzielnie dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi /mieszkalne, użyteczności publicznej /jednokondygnacyjnych, wielokondygnacyjnych, wymagających specjalnej ochrony oraz pozostałych obiektów budowlanych/,
- modernizacja dróg publicznych,

- odtworzenie zadrzewień przydrożnych jako naturalnych ekranów ograniczających rozprzestrzenianie się hałasu, zakładanie zieleni wysokiej ochronnej przy zakładach przemysłowych i usługowych,
- odtwarzanie zadrzewień przydrożnych oraz tworzenie enklaw zieleni publicznej w obszarach zabudowanych.

V.6. Koncepcja strategii rozwoju lokalnego dla miasta Tomaszów Lubelski

Strategia Rozwoju Lokalnego dla miasta Tomaszów Lubelski jest etapem planowania kompleksowego i długofalowego rozwoju miasta, odpowiedzią na potrzebę całościowego podejścia do planowania rozwoju miasta przy założeniu wielu szybko zmieniających się czynników gospodarczo – społeczno – politycznych dzisiejszego świata. Określa nie tylko ogólne cele, lecz konkretne zadania, terminy ich realizacji oraz sposoby finansowania. Poszerza to możliwości inwestycyjne, umożliwia koncentrację inwestycji, a tym samym zwiększa szybkość ich realizacji, jednocześnie zmniejszając koszty.

Podjęcie opracowania Strategii Rozwoju Lokalnego powinno oznaczać podjęcie partnerskich współdziałań w procesie planowania, budowania, a następnie wdrażania zasad i celów wyznaczonych strategią na okres najbliższych 5-20 lat. Strategia dla miasta Tomaszów Lubelski definiowana jest jako stan gotowości gminy do kreowania społecznych programów rozwoju i przyjmowania programów strukturalnych Unii Europejskiej. Strategia Rozwoju Lokalnego dla miasta Tomaszów Lubelski jest dokumentem uchwalanym przez Radę Miasta.

Strategia Rozwoju Lokalnego:

- a) przedstawia sytuację społeczno – ekonomiczną Tomaszowa Lubelskiego,
- b) diagnozuje najważniejsze problemy/bariery oraz szanse rozwoju miasta,
- c) formułuje cele,
- d) zawiera opis, szacunkowy koszt oraz przewidywany termin podjęcia działań zmierzających do osiągnięcia rozwoju społecznego i ekonomicznego.

Wieloaspektowość i wielopodmiotowość strategii w trakcie jej formułowania i wypracowania wymaga szerokich konsultacji społecznych, które przeprowadzone powinny być w jak najszerszych kręgach mieszkańców gminy. Cele strategii muszą być społecznie akceptowalne, ekonomicznie realne oraz dopuszczalne z punktu widzenia ochrony zasobów naturalnych. Muszą być zgodne z ogólnokrajowymi i regionalnymi wytycznymi oraz możliwe do przeprowadzenia w konkretnej rzeczywistości politycznej muszą być również wykonywalne z punktu widzenia techniki i technologii.

Cele wyznaczone i określone w strategii realizowane są głównie przez publiczne środki finansowe, które mogą być wspomagane przez różnego rodzaju przedsięwzięcia publiczno – prywatne, prywatne dotacje, współpracę międzygminną, pozyskiwanie środków pozabudżetowych, zlecenie zadań publicznych organizacjom społecznym, interwencje władz centralnych, regionalnych lub powiatowych, a także coraz częściej spotykaną formę współpracy z równorzędnymi jednostkami terytorialnymi za granicą oraz finansowanych przez fundusze Unii Europejskiej.

Z materiałów dotyczących tworzenia „Strategii Rozwoju Lokalnego dla miasta Tomaszów Lubelski” korzystano w trakcie opracowywania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski”.

„Misją miasta Tomaszów Lubelski jest:

Poprawa jakości życia mieszkańców Tomaszowa Lubelskiego poprzez społeczno – gospodarczy i przestrzenny rozwój miasta

Określono 3 główne cele strategiczne w ramach których wyróżniono działania:

- a) Tomaszów Lubelski jako miasto przyjazne dla mieszkańców
 - a. Poprawa funkcjonowania systemu oświaty i wychowania
 - b. Poprawa warunków bytowych mieszkańców
 - c. Kształtowanie tożsamości kulturowej mieszkańców
 - d. Tworzenie społeczeństwa informacyjnego
 - e. Tomaszów Lubelski miastem bez barier
 - f. Poprawa stanu środowiska naturalnego
 - g. Polepszenie zarządzania lokalnej administracji publicznej

- b) Tomaszów Lubelski turystyczną stolicą Roztocza
 - a. Promocja oferty turystycznej miasta - aktywne włączenie się w prace nad promocją Roztocza wraz z partnerami samorządowymi, biznesowymi i lokalnymi NGO
 - b. Poprawa bazy infrastruktury turystyki, kultury, rekreacji i sportu w mieście poprzez nowe inwestycje
 - c. Rozwój różnorodnych form zagospodarowania czasu wolnego, wypoczynku, sportu i rekreacji
 - d. Zwiększenie dostępności komunikacyjnej miasta

- c) Tomaszów Lubelski miasto wspierające przedsiębiorczych
 - a. Opracowanie i realizacja lokalnej polityki rozwoju gospodarki w Tomaszowie Lubelskim opartej na wykorzystaniu walorów turystycznych
 - b. Przygotowanie miasta do inwestycji
 - c. Ożywienie gospodarki miasta i wszechstronny rozwój usług
 - d. Współpraca z zagranicą oraz wykorzystanie położenia przy granicy z Ukrainą

Mocne i słabe strony miasta Tomaszów Lubelski

Położenie, środowisko naturalne

Mocne strony

- Położenie na atrakcyjnym turystycznie terenie jakim jest Roztocze Środkowe
- Położenie przy drodze o znaczeniu krajowym
- Położenie blisko przejścia granicznego
- Urozmaicone środowisko naturalne
- Korzystny klimat

Słabe strony

- Niska świadomość mieszkańców o potrzebie ochrony środowiska naturalnego
- Znaczne oddalenie od dużych ośrodków miejskich
- Brak linii kolejowej
- Przebieg drogi krajowej nr 17 przez centrum miasta wpływający na zbyt duży ruch samochodów w mieście i duże zanieczyszczenie
- Małe ilości zieleni towarzyszącej zabudowie
- Niedostępność części atrakcyjnych przyrodniczo terenów wypoczynku codziennego

Infrastruktura techniczna, gospodarka komunalna

Mocne strony

- Dobrze rozwinięta sieć telefoniczna
- Dobra jakość usług komunalnych
- Pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, z rezerwą na nowych odbiorców
- Dobrze rozwinięta sieć wodociągowa

Słabe strony

- Niski standard nawierzchni dróg
- Zły stan techniczny zasobów mieszkaniowych i brak mieszkań
- Zabytkowe budynki wymagające remontu
- Zbyt mały dostęp do Internetu
- Nierównomierne obciążenie sieci kanalizacyjnej, zła jakość techniczna niektórych odcinków
- Zbyt mała ilość miejsc parkingowych w centrum miasta
- Ujemne saldo budżetu miasta i trudności w zapewnieniu wkładu własnego do projektów finansowanych z funduszy strukturalnych
- Brak doświadczenia w pozyskiwaniu i realizacji projektów finansowanych ze środków UE

Gospodarka

Mocne strony

- Wysoki stopień prywatyzacji i restrukturyzacji przemysłu
- Tereny własne miasta pod dzielnicę przemysłową
- Silny przemysł przetwórczy

- Dobre warunki dla rozwoju przemysłu spożywczego z uwagi na zaplecze rolnicze i tradycyjne
- Wysoki wskaźnik aktywizacji gospodarczej
- Działanie na terenie miasta oddziały celnego

Słabe strony

- Brak specjalizacji w produkcji
- Dominacja bardzo małych firm w ogólnej liczbie przedmiotów
- Brak nowych inwestorów z zewnątrz
- Brak alternatyw w aktywizacji zawodowej ludności
- Zmniejszające się zasoby siły roboczej

Kultura, sport, turystyka

Mocne strony

- Ciekawe zabytki m.in. cenny zespół zabytkowy architektury sakralnej
- Możliwość współpracy w zakresie turystyki z sąsiednimi gminami Roztocza
- Organizacja imprez sportowych
- Wolne tereny rekreacyjne do zagospodarowania
- Istnienie klubów sportowych, stowarzyszeń kulturalnych
- Współpraca z zagranicą
- Dobrze rozwinięty amatorski ruch artystyczny

Słabe strony

- Zbyt skromna baza noclegowa
- Niedostatecznie rozwinięta infrastruktura turystyczna
- Brak kąpielisk
- Brak krytej pływalni
- Brak zindywidualizowanych miejsc tożsamości mogących przyciągać turystów i inwestorów (tj. np. zabytkowe hale targowe)
- Brak spójnej strategii promocji miasta oraz całego Roztocza

Warunki socjalno-bytowe, potencjał ludzki

Mocne strony

- Dobrze rozwinięta i funkcjonująca sieć szkół podstawowych, gimnazjalnych
- Walka z alkoholizmem i narkomanią
- Dobry poziom wykrywalności przestępstw
- Silny sektor organizacji pozarządowych w mieście
- Wzrost jakości zarządzania samorządem
- Zmniejszające się bezrobocie
- Wydział Zamiejscowy Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego
- Duża aktywność społeczna ludności

Słabe strony

- Systematyczny wzrost liczby osób korzystających z pomocy społecznej
- Powiększenie się różnic w dochodach ludności
- Zły stan infrastruktury szkół i przedszkoli

- Pogarszające się warunki ludności w niektórych dzielnicach miasta
- Brak miejsc pracy dla ludzi młodych i wykształconych
- Odpływ z regionu ludzi młodych i wykształconych
- Niebezpiecznie niskie saldo migracji
- Pogarszający się poziom kształcenia na poziomie średnim
- Niskie zarobki

Szanse rozwoju miasta w latach 2008-2015:

- Położeniem sprzyjającym rozwojowi – miasto leży na Roztoczu, 22 km od przejścia granicznego z Ukrainą,
- Współpracą z partnerami takimi jak sąsiednie gminy, lokalne NGO szczególnie z sektora turystycznego, przedsiębiorcami oraz Katolickim Uniwersytetem Lubelskim, nad projektami takimi jak turystyczna promocja Roztocza, Budowa Zakładu Zagospodarowania Odpadów,
- Integracją europejską, która stwarza możliwości pozyskania środków pomocowych,
- Zbudowaniem obwodnicy miasta, która pozwoli na odbudowę i rewitalizację zabytkowej starówki,
- Dopływem zagranicznego kapitału i technologii,
- Zwiększeniem siły nabywczej mieszkańców,
- Utrzymaniem lobby proekologicznego,
- Rozwojem informatyzacji i telekomunikacji,
- Rozwiniętym rynkiem dóbr konsumpcyjnych, szczególnie działem spożywczym,
- Wzrostem liczby turystów przyjeżdżających do Polski,
- Rozwojem i powszechnością edukacji na poziomie wyższym,
- Promocją przedsiębiorczości,
- Promocją funduszy strukturalnych dla przedsiębiorców,
- Wysoką pozycją Polski w ocenach atrakcyjności inwestycyjnej,
- Rozwojem systemów infrastruktury technicznej,
- Możliwością zewnętrznego finansowania działań ukierunkowanych na rozwój zasobów ludzkich

Zagrożenia rozwoju miasta w latach 2008-2015:

1. Niewystarczające środki przekazywane z budżetu państwa na zadania własne lub dodatkowo zlecone samorządowi na podstawie wprowadzonych aktów prawnych,
2. Zahamowanie niezbędnych reform pozwalających na zmiany nieefektywnej struktury polskiej gospodarki,
3. Drogie kredyty, trudny dostęp do kredytów preferencyjnych co przekłada się na brak efektywnego systemu pożyczkowo-kredytowego,
4. Niska siła nabywcza społeczeństwa gminy,
5. Duża niepewność działania wynikająca z wielu zmian gospodarczych, społecznych i politycznych,
6. Brak sprawnego systemu aktywizacji bezrobotnych,
7. Niebezpieczeństwo niepełnego wykorzystania szans jakie dają środki UE,
8. Silniejsze uzależnienie produkcji od obcego kapitału,
9. Niedostateczny postęp w reformowaniu finansów publicznych i nadmierny wzrost obciążeń podatkowych,

10. Przenoszenie przez państwo na gminy więcej zadań bez zabezpieczenia odpowiedniej ilości środków,
11. Zbyt niski wzrost gospodarczy dla zapewnienia odpowiedniego tempa tworzenia miejsc pracy,
12. Niebezpieczeństwa dla środowiska przyrodniczego,
13. Dalsze uszczuplanie przez rząd środków finansowych na działalność placówek oświatowych i pomoc społeczną,
14. Niedostateczne finansowanie pomocy społecznej, przy niedoskonałości rozwiązań systemowych,
15. Brak spójności i luki w prawie o zagospodarowaniu przestrzennym,
16. Odpływ specjalistów różnych branż za granicę.²

Realizacja Strategii Rozwoju miasta Tomaszów Lubelski uzależniona jest od wysokości pozyskanych środków zarówno krajowych jak i z funduszy strukturalnych. Za wdrażanie Strategii Rozwoju Lokalnego odpowiedzialny będzie Urząd Miasta Tomaszów Lubelski.

Dla obszaru zmiany nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski, w związku z podjęciem w dniu 9 czerwca 2017 r. przez Radę Miasta Tomaszów Lubelski uchwały nr XXXII/281/2017, obowiązują ustalenia Strategii Rozwoju Lokalnego Miasta Tomaszów Lubelski na lata 2017-2022. Dokument ten stanowi kontynuację działań realizowanych w latach 2008-2015 w ramach Strategii Rozwoju Lokalnego dla Miasta Tomaszowa Lubelskiego na lata 2008-2015. Nowa Strategia wyznacza podstawowe kierunki rozwoju miasta na lata 2017-2022 przy uwzględnieniu istotnych aspektów demograficznych, społecznych oraz gospodarczych. Misją Strategii niezmiennie pozostaje: „poprawa jakości życia mieszkańców Tomaszowa Lubelskiego poprzez społeczno-gospodarczy i przestrzenny rozwój miasta”. Wśród celów strategicznych określonych w Strategii wskazano „zwiększenie aktywności społecznej i gospodarczej mieszkańców”, w ramach którego wyznaczono cel operacyjny „przygotowanie infrastruktury na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej”. Jeden z projektów wskazanych do realizacji ww. celu operacyjnego pn.: „przygotowanie terenów inwestycyjnych przy ul. Łaszczowieckiej” dotyczy bezpośrednio obszaru zmiany nr 2 Studium.

Dla obszaru zmiany nr 3 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski, w związku z podjęciem w dniu 9 czerwca 2017 r. przez Radę Miasta Tomaszów Lubelski uchwały nr XXXII/281/2017, obowiązują ustalenia Strategii Rozwoju Lokalnego Miasta Tomaszów Lubelski na lata 2017-2022. Dokument ten stanowi kontynuację działań realizowanych w latach 2008-2015 w ramach Strategii Rozwoju Lokalnego dla Miasta Tomaszowa Lubelskiego na lata 2008-2015. Nowa Strategia wyznacza podstawowe kierunki rozwoju miasta na lata 2017-2022 przy uwzględnieniu istotnych aspektów demograficznych, społecznych oraz gospodarczych. Misją Strategii niezmiennie pozostaje: „poprawa jakości życia mieszkańców Tomaszowa Lubelskiego poprzez społeczno-gospodarczy i przestrzenny rozwój miasta”. Wśród celów strategicznych określonych w Strategii wskazano „zwiększenie aktywności społecznej i gospodarczej mieszkańców”, w ramach którego wyznaczono cel operacyjny „przygotowanie infrastruktury na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej”.

V.7. Polityka przestrzenna jako element polityki rozwoju miasta

² Strategia Rozwoju Lokalnego dla Miasta Tomaszowa Lubelskiego na lata 2008-2015

1. Uznaje się, że generalnym celem polityki rozwojowej miasta Tomaszów Lubelski jest cel uniwersalny, „podnoszenie standardu warunków życia mieszkańców gminy przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju” także i poprzez realizację polityki przestrzennej w zakresie:
 - a) uzyskiwania coraz to wyższej sprawności funkcjonowania struktur przestrzennych poprzez przekształcanie a co najmniej korektę układu komunikacyjnego, podnoszenie stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną terenów i zainwestowania kubaturowego;
 - b) wykorzystania położenia i funkcji miasta w strukturze osadniczej województwa, różnorodnych jej związków zewnętrznych oraz terytorialnych warunków jej rozwoju dla podnoszenia atrakcyjności jako obszaru korzystnego do inwestowania i koncentracji funkcji regionalnych;
 - c) przeciwdziałanie degradacji walorów miasta w zakresie środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego, potencjału intelektualnego mieszkańców.

2. Uznaje się, że konkretyzacja celu generalnego następuje poprzez dążenie do osiągnięcia celów pośrednich (także wyrażanych w polityce przestrzennej) a przede wszystkim:
 - a) rozpoznawanie stanu przestrzeni miasta, jego zagospodarowania i użytkowania, powiązań zewnętrznych i zależności wewnętrznych, oceny, ochrony i efektywnego wykorzystania występujących walorów w myśl zasady zrównoważonego rozwoju, przeciwdziałania konfliktom i barierom związanym z użytkowaniem przestrzeni, a w konsekwencji określenie rejonów predysponowanych dla rozwoju podstawowych funkcji miasta (szczególnie poprzez diagnozę środowiska przyrodniczego i kulturowego, ich ochronę, kształtowanie i racjonalne wykorzystanie dla celów rozwojowych; układu komunikacyjnego; infrastruktury technicznej);
 - b) integrowanie polityki przestrzennej państwa z interesami miasta poprzez wpływanie na formułowanie zadań rządowych i wojewódzkich związanych z priorytetami rozwoju miasta;
 - c) wykorzystanie dla rozwoju miasta zewnętrznych powiązań funkcjonalno-przestrzennych, w tym w ramach powiatu, województwa;
 - d) prowadzenie monitoringu gospodarki przestrzennej.

3. Powyższe cele zbieżne są z ogólną wizją rozwoju województwa lubelskiego, określonymi zarówno w cytowanym uprzednio „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego” oraz aktualnymi poglądami na kierunki rozwoju miasta zawartymi w „Strategii rozwoju ...”.

W ten sposób respektowana jest generalna zasada kontynuacji i rozwijania zasadniczych kierunków rozwoju miasta i stałej oceny uwarunkowań tego rozwoju.

VI. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ W ODNIESIENIU DO POSZCZEGÓLNYCH STREF

VI.1. Zasady podziału na strefy

W granicach administracyjnych miasta wydzielono 15 stref funkcjonalnych. Tereny w obrębie wydzielonych stref charakteryzują się jednorodną funkcją podstawową oraz istniejącymi i projektowanym zainwestowaniem oraz sposobem użytkowania terenu.

Podział obszaru miasta na strefy wynika z konieczności zasad kształtowania struktury funkcjonalnej miasta zgodnie z potrzebami rozwoju społeczno – gospodarczego, warunkami naturalnymi i przyrodniczymi.

Strefy pokrywają się z kwartałami wyznaczonymi przez główny układu komunikacyjny i zostały podzielone na trzy podgrupy.

- Strefy o ukształtowanej strukturze urbanistycznej, które należy uzupełnić zabudową. Do stref tych zaliczamy strefy nr: I, II, III, IV, V, VI

- Strefy o częściowo ukształtowanej strukturze urbanistycznej, posiadające duże zasoby wolnych terenów do uzupełnienia zabudową. Do stref tych zaliczamy strefy nr: VII, VIII, IX, X, XI

- Strefy do ukształtowania struktury urbanistycznej, które nie są zainwestowane. Do stref tych zaliczamy strefy nr: XII, XIII, XIV, XV

VI.2. Kierunki zmian dla stref o ukształtowanej strukturze urbanistycznej – strefy I - VI

VI.2.1. Strefa I – Śródmiejska

Opis granic obszaru

Obszar ograniczony ulicami Stawisko, Gałczyńskiego, wschodnimi granicami działek 85/1, 84/3, 84/1 wpisanych do rejestru zabytków, ul. Królewska, Żeromskiego do ul. Lwowskiej, Żwirki i Wigury do ul. Jana Pawła II, Jana Pawła II, Piekarska i jej przedłużenie do Armii Krajowej i Armii Krajowej do ul. Zamojskiej

Kierunki rozwoju i zasady kształtowania ładu przestrzennego

- Na obszarze strefy (będącej strefą ochrony konserwatorskiej) należy zachować wszystkie zabytkowe budynki wraz z ich otoczeniem. Rewaloryzacje, modernizacje i przystosowanie do aktualnych potrzeb należy prowadzić wyłącznie pod nadzorem konserwatorskim,
- Należy dążyć do utrzymania układu urbanistycznego oraz odtworzyć funkcję rynku,
- *Należy przewidzieć realizację w obszarze rynku obiektu jako odtworzenie dawnych hal handlowych o funkcjach handlowo – usługowych;*
- *W północnej części strefy (w obszarze historycznego układu zabytkowego miasta) należy bezwzględnie zrezygnować z lokalizacji zabudowy wielorodzinnej blokowej. Budownictwo wielorodzinne można dopuścić jako uzupełnienie zabudowy kamienic rynku głównego i solnego oraz w pierzejach ul. Lwowskiej. Dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy przyjąć zasadę realizacji obiektów, uwzględniając wysokie dachy oraz nawiązanie do zabytkowych form architektonicznych. Zaleca się kompleksową organizację zieleni,*
- Zabudowę realizowaną w tej strefie należy kształtować w formie pierzei w charakterze kamieniczek. Dopuszcza się realizację w obiektach usług podstawowych dla ludności, głównie handlu, gastronomii, turystyki, drobnego rzemiosła itp.,
- Obiekty użyteczności publicznej lub mieszczące funkcje komercyjne należy lokalizować pod warunkiem utrzymania charakteru strefy śródmiejskiej ze szczególnym uwzględnieniem zabytkowych form architektonicznych,
- Zaleca się lokalizację parkingu publicznego w pobliżu usług przy ul. Królewskiej,

- *Należy dążyć do odnowy i uatrakcyjnienia byłego rynku solnego, wiążąc go ciągami pieszymi z rynkiem głównym oraz ulicą Starozamojską z ciągiem ekologicznym rzeki Sołokiji,*
- *Głównie ciągi piesze bądź pieszo – jezdne powinny kształtować głównie komunikację obszaru dawnego śródmieścia. Należy dążyć do ograniczenia ruchu kołowego na terenie strefy, przez wyznaczenie terenów pod parkingi buforowe zgodnie z rysunkiem studium. Koniecznym jest wyłączenie z ruchu tranzytowego ulicy Lwowskiej, która powinna być ulicą dojazdową, a w miarę modernizacji układu komunikacyjnego całego miasta, stać się pasażem handlowym,*
- *Należy dążyć do nasycenia strefy obiektami centrotwórczymi. W celu zwiększenia ilości obiektów usług podstawowych dla ludności należy dążyć do powiększenia zasobów gruntów komunalnych na terenie strefy i gospodarować nimi w sposób racjonalny i funkcjonalny,*
- *Należy nasycić strefę zielenią uzupełniającą gęstą zabudowę oraz tworzącą miejsca małego wypoczynku.*

VI.2.2. Strefa II

Opis granic obszaru

Obszar ograniczony ulicami: ul. Zamojską, zachodnią granicą obszaru śródmieścia (ul. Armii Krajowej, Piekarska, Jana Pawła III), ul. Żwirki i Wigury i dalej ul. Sikorskiego do ul. Zamojskiej.

Kierunki rozwoju i zasady kształtowania ładu przestrzennego

- Strefa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową z usługami oraz zabudowę usługową,
- Zabudowę mieszkaniową należy przewidzieć jako rozbudowę istniejących dzielnic oraz w rejonach ulic: Wasilewskiego, Zarzecze, Polna,
- W terenach budownictwa mieszkaniowego dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą usługi (w budynkach mieszkalnych lub obiektach wydzielonych). Osiedla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego przewiduje się do adaptacji, rozbudowy, uzupełnienia,
- Tereny usług oświaty, zdrowia, handlu, rzemiosła i innych dopuszcza się do adaptacji i rozbudowy,
- Istniejące tereny zieleni naturalnej w ciągu rzeki Sołokiji powinny zostać bezwzględnie zachowane oraz objęte zakazem lokalizowania obiektów kubaturowych. Wyjątek stanowić mogą linie przemysłowe infrastruktury technicznej,
- Należy na obszarze strefy przewidzieć nasycenie zielenią towarzyszącą, przydomową i przydrożną.

VI.2.3. Strefa III

Opis granic obszaru

Obszar ograniczony rzeką Sołokiją od północy, ulicami: Sikorskiego, Żwirki i Wigury i Kościuszki oraz zachodnią granicą miasta między ulicą Kościuszki i rzeką Sołokiją.

Kierunki rozwoju i zasady kształtowania ładu przestrzennego

- Strefa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową z usługami, zabudowę usługową oraz zabudowę usługową z dopuszczeniem lokalizacji terenu produkcyjno – przemysłowo-usługowego,
- W terenach budownictwa mieszkaniowego dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą usługi (w budynkach mieszkalnych lub obiektach wydzielonych). Osiedla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego przewiduje się do adaptacji, rozbudowy, uzupełnienia.
- W północnej i zachodniej części obszaru przewiduje się możliwość realizacji zwartych kompleksów zabudowy mieszkaniowej z usługami,
- Przewiduje się rezerwę terenu pod obiekt kościoła rzymskokatolickiego w rejonie ulic: Józefowska – Wojska Polskiego,
- Istniejąca na obszarze strefy baza remontowo – garażowa Przedsiębiorstwa Drogowego powinna być przeznaczona docelowo do przeniesienia w inne dzielnice miasta (tereny przemysłowo – składowe) a rezerwa terenu przeznaczona pod tereny o dominującej funkcji produkcyjno – przemysłowo – usługowych o niskiej uciążliwości,
- Istniejące tereny leśne przy ulicach Kościuszki i Żołnierzy Września powinny podlegać maksymalnej ochronie i uzupełnieniu,
- Istniejące tereny zieleni naturalnej w ciągu rzeki Sołokiji powinny zostać bezwzględnie zachowane oraz objęte zakazem lokalizowania obiektów kubaturowych. Wyjątek stanowić mogą linie przemysłowe infrastruktury technicznej,
- Należy na obszarze strefy przewidzieć nasycenie zielenią towarzyszącą, przydomową i przydrożną. Teren o dominującej funkcji produkcyjno – przemysłowo – usługowej należy oddzielić od terenów mieszkaniowych zielenią izolacyjną o szerokości minimum 10m.

VI.2.4. Strefa IV

Opis granic obszaru

Obszar ograniczony ul. Kościuszki, Żwirki i Wigury do ul. Lwowskiej, ul. Żeromskiego, ul. Obrońców Westerplatte, ul. Bartłomowicza, ul. Sienkiewicza oraz zachodnią granicą miasta między ul. Sienkiewicza i Kościuszki.

Kierunki rozwoju i zasady kształtowania ładu przestrzennego

- Strefa przeznaczona pod tereny usług, usług oświaty, usług publicznych, tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej i terenów zabudowy uzupełniającej – mieszkaniowej z usługami,
- W terenach budownictwa mieszkaniowego dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą usługi (w budynkach mieszkalnych lub obiektach wydzielonych). Osiedla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego przewiduje się do adaptacji, rozbudowy, uzupełnienia,
- Istniejące budynki i zespoły zabudowy obiektów usługowych i usług oświaty przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i uzupełnienia. Obiekty (zespoły) zabytkowe podlegają ochronie konserwatorskiej. Dopuszcza się lokalizację usług i usług publicznych w ciągu ulic przebiegających przez strefę oraz lokalizacji parkingów

publicznych w pobliżu ul. Żwirki i Wigury, ul. Papieża Jana Pawła II, ul. Ordynackiej oraz przy ul. Żeromskiego służących obsłudze ww. usług,

- Przewiduje się rezerwę terenu pod zespół obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych w rejonie ulic : Sportowej, Brygady i Ordynacka oraz przy ulicy Klasztornej,
- Zaleca się lokalizację parkingów publicznych po południowej stronie ulicy Żeromskiego,
- Istniejące formy zieleni parkowej urządzonej w obszarze strefy przy ul. Słowackiego zaleca się maksymalnie chronić, uzupełniać i wzbogacać. Należy chronić i uzupełniać również zieleń towarzyszącą obiektom usługowym,
- Istniejąca zieleń cmentarna, a zwłaszcza nagrobki i kaplica, podlegają ścisłej ochronie. Posiadają one walory zabytkowe, kulturowe i środowiskowe. Obiekty zabytkowe na terenie cmentarza podlegają ochronie konserwatorskiej,
- Istniejące na terenie obszaru urządzenia zaopatrzenia w wodę pitną należy objąć strefą ochrony bezpośredniej,
- Należy na obszarze strefy przewidzieć nasycenie zielenią towarzyszącą, przydomową i przydrożną.

VI.2.5. Strefa V

Opis granic obszaru

Obszar ograniczony ul. Sienkiewicza, ul. Lwowską oraz południowo-zachodnią granicą miasta między ul. Lwowską a Sienkiewicza.

Kierunki rozwoju i zasady kształtowania ładu przestrzennego

- Strefa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową z usługami oraz pod zabudowę usługową, w tym usług oświaty. Przeważającą część terenu stanowią będą osiedla domków jednorodzinnych oraz zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalizacji terenu produkcyjno – przemysłowo – usługowego,
- W terenach budownictwa mieszkaniowego dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą usługi (w budynkach mieszkalnych lub obiektach wydzielonych). Osiedla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego przewiduje się do adaptacji, rozbudowy, uzupełnienia,
- Dopuszcza się lokalizowanie usług i usług publicznych w ciągu ulicy Lwowskiej i Moniuszki,
- Istniejąca na obszarze strefy baza remontowo – garażowa taboru komunikacji osobowej PKS powinna być przeznaczona docelowo do przeniesienia w inne dzielnice miasta (tereny przemysłowo – składowe), a rezerwa terenu przeznaczona pod tereny o dominującej funkcji produkcyjno – przemysłowo – usługowych o niskiej uciążliwości,
- Istniejące tereny leśne – „Szkoci Dół”- powinny podlegać maksymalnej ochronie i uzupełnieniu,
- Istniejące formy zieleni parkowej urządzonej w obszarze strefy przy ul. Dolnej zaleca się maksymalnie chronić, uzupełniać i wzbogacać. Należy chronić i uzupełniać również zieleń towarzyszącą obiektom usługowym,
- Należy na obszarze strefy przewidzieć nasycenie zielenią towarzyszącą, przydomową i przydrożną. Teren o dominującej funkcji produkcyjno – przemysłowo – usługowej

należy oddzielić od terenów mieszkaniowych zielenią izolacyjną o szerokości minimum 10m.

VI.2.6. Strefa VI

Opis granic obszaru

Obszar ograniczony obwodnicą miasta S17, ulicą 11 listopada do ulicy Majdańskiej, północną granicą istniejącej zabudowy po północnej stronie ulicy Szopena do granic miasta, południowo-wschodnią granicą miasta między ul. Szopena a obwodnicą miasta S17.

Kierunki rozwoju i zasady kształtowania ładu przestrzennego

- Strefa przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz tereny zieleni naturalnej i lasów,
- W terenach budownictwa mieszkaniowego dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą usługi (w budynkach mieszkalnych lub obiektach wydzielonych). Osiedla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego przewiduje się do adaptacji, rozbudowy, uzupełnienia,
- Na obszarze strefy ~~przewiduje się realizację odcinka obwodnicy S17 jako drogi ekspresowej — klasy S~~ przebiega droga ekspresowa S17 na odcinku obwodnicy miasta, o szerokości w liniach rozgraniczających 100 - 120. Zakazuje się bezpośredniego zjazdu z obwodnicy S17 na tereny przyległe,
- Istniejące tereny zieleni naturalnej oraz leśne powinny podlegać maksymalnej ochronie. Obszar należący do obszaru Natura 2000 – Dolina Sołokiji należy objąć szczególną ochroną i zakazem lokalizowania nowych obiektów kubaturowych. Wyjątek stanowiąc mogą linie przemysłowe infrastruktury technicznej i odcinka ~~projektowanej~~ obwodnicy S17 miasta. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, odbudowy, nadbudowy i remontu,
- Nie dopuszcza się możliwości eksploatacji istniejącego złoża piasku z racji położenia w obszarze Natura 2000,
- Należy na obszarze strefy przewidzieć nasycenie zielenią towarzyszącą, przydomową i przydrożną,

VI.3. Kierunki zmian dla stref o częściowo ukształtowanej strukturze urbanistycznej – strefy VII - XI

VI.3.1. Strefa VII

Opis granic obszaru

Obszar ograniczony rzeką Sołokiją, ul. Sikorskiego i ul. Łaszczowiecką do granic miasta, północną granicą miasta pomiędzy ul. Łaszczowiecką a rzeką Sołokiją.

Kierunki rozwoju i zasady kształtowania ładu przestrzennego

- Strefa przeznaczona pod tereny produkcyjno – przemysłowo – usługowe i usługowe, ~~oraz terenów~~ tereny zabudowy uzupełniającej – mieszkaniowej z usługami oraz tereny zieleni naturalnej.
- Przeważającą część obszaru stanowić będą tereny pod lokalizację obiektów i urządzeń koncentrujących funkcje produkcyjne, przemysłowe, składowania, rzemiosła uciążliwego, handlu, drobnej wytwórczości i usług. Funkcję uzupełniającą – zabudowę mieszkaniową przewiduje się w północnej części obszaru,
- Istniejące obiekty przemysłowo – produkcyjno – usługowe przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i modernizacji. Zaleca się obsługę komunikacyjną terenów przyległych do obwodnicy S17 przez drogi serwisowe obwodnicy. Zakazuje się bezpośredniego zjazdu z obwodnicy S17 na tereny przyległe. Dopuszcza się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
- Na obszarze strefy ~~przewiduje się realizację odcinka obwodnicy S17 jako drogi ekspresowej – klasy S~~ przebiega droga ekspresowa S17 na odcinku obwodnicy miasta, o szerokości w liniach rozgraniczających 100 - 120. Zakazuje się bezpośredniego zjazdu z obwodnicy S17 na tereny przyległe,
- W rejonie węzła komunikacyjnego drogi ~~krajowej – wojewódzkiej nr 17TL~~ (ul. Zamojska) i drogi wojewódzkiej nr 850 (ul. Łaszczowiecka) należy wprowadzić zabudowę stanowiącą subdominantę przestrzenną - wysokościową, a w rejonie węzła komunikacyjnego obwodnicy miasta S17 i wojewódzkiej nr 850 (ul. Łaszczowiecka) należy wprowadzić zabudowę stanowiącą dominantę przestrzenną - wysokościową,
- Należy przewidzieć rezerwę terenu pod węzeł komunikacyjny drogi ~~krajowej wojewódzkiej nr 17TL~~ (ul. Zamojska) i drogi wojewódzkiej nr 850 (ul. Łaszczowiecka) oraz węzeł komunikacyjny drogi ekspresowej S17 i drogi wojewódzkiej nr 850 (ul. Łaszczowiecka)
- Zaleca się lokalizację parkingu publicznego w pobliżu ul. Zamojskiej, przy węźle komunikacyjnym,
- Istniejąca zieleń cmentarna, podlegają ścisłej ochronie. Posiadają one walory zabytkowe, kulturowe i środowiskowe,
- Istniejące tereny zieleni naturalnej w ciągu rzeki Sołokiji i w północnej części strefy zostać bezwzględnie powinny zostać zachowane oraz objęte zakazem lokalizowania obiektów kubaturowych. Wyjątek stanowić mogą linie przemysłowe infrastruktury technicznej,
- Należy na obszarze strefy przewidzieć nasycenie zielenią towarzyszącą i przydrożną. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, odbudowy, nadbudowy i remontu.
- Teren produkcyjno – przemysłowo – usługowy i usługowy należy oddzielić od terenów mieszkaniowych zielenią izolacyjną o szerokości minimum 10m, a teren produkcyjny położony w zasięgu obszaru Natura 2000 - Roztocze należy dodatkowo wzbogacić w zieleń oraz wyłączyć spod lokalizacji usług uciążliwych dla środowiska,
- Obowiązek przeprowadzenia badań geotechnicznych przed rozpoczęciem inwestycji.

VI.3.2. Strefa VIII

Opis granic obszaru

Obszar ograniczony ul. Łaszczowiecką, obwodnicą miasta S17, południową granicą terenu usług nauki i drogą łączącą węzeł komunikacyjny drogi ~~krajowej – wojewódzkiej nr 17TL~~ i drogi wojewódzkiej nr 850 z drogą serwisową obwodnicy S17.

Kierunki rozwoju i zasady kształtowania ładu przestrzennego

- Strefa przeznaczona pod tereny produkcyjno – przemysłowo – usługowe, ~~tereny usług – nauki – szkolnictwa – wyższego – oraz~~ teren zabudowy uzupełniającej – mieszkaniowej z usługami, ~~teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz teren ogródków działkowych,~~
- Przeważającą część obszaru stanowić będą tereny pod lokalizację obiektów i urządzeń koncentrujących funkcje produkcyjne, przemysłowe, składowania, rzemiosła uciążliwego, handlu, drobnej wytwórczości i usług,
- Istniejące obiekty przemysłowo – produkcyjno – usługowe przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i modernizacji. Zaleca się obsługę komunikacyjną terenów przyległych do obwodnicy S17 przez drogi serwisowe obwodnicy. Zakazuje się bezpośredniego zjazdu z obwodnicy S17 na tereny przyległe,
- Istniejące tereny zabudowy zlokalizowane przy dolinie rzeki Sołokiji stanowiącej korytarz ekologiczny wskazany do rewaloryzacji, należy ograniczać w zakresie rozbudowy, zmierzając w kierunku sukcesywnej likwidacji budynków. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, odbudowy, nadbudowy i remontu,
- Na obszarze strefy ~~przewiduje się realizację odcinka obwodnicy S17 jako drogi ekspresowej – klasy S~~ przebiega droga ekspresowa S17 na odcinku obwodnicy miasta, o szerokości w liniach rozgraniczających 100 - 120. Zakazuje się bezpośredniego zjazdu z obwodnicy S17 na tereny przyległe,
- Należy przewidzieć rezerwę terenu pod węzeł komunikacyjny drogi drogi ~~krajowej wojewódzkiej nr 17TL~~ (ul. Zamojska) i drogi wojewódzkiej nr 850 (ul. Łaszczowiecka) oraz węzeł komunikacyjny drogi ekspresowej S17 i drogi wojewódzkiej nr 850 (ul. Łaszczowiecka),
- W rejonie węzła komunikacyjnego drogi ~~krajowej – wojewódzkiej nr 17TL~~ (ul. Zamojska) i drogi wojewódzkiej nr 850 (ul. Łaszczowiecka) należy wprowadzić zabudowę stanowiącą subdominantę przestrzenną - wysokościową, a w rejonie węzła komunikacyjnego obwodnicy miasta S17 i drogi wojewódzkiej nr 850 (ul. Łaszczowiecka) należy wprowadzić zabudowę stanowiącą dominantę przestrzenną - wysokościową,
- Istniejące na obszarze miejskie komunalne wysypisko śmieci przeznacza się do adaptacji czasowej. Wskazane jest pełne przeprowadzenie jego modernizacji i właściwego użytkowania do czasu likwidacji i rekultywacji terenu o kierunku produkcyjno - usługowym. Podstawowym znaczeniem dla realizacji właściwej gospodarki komunalnej w tym zakresie jest zorganizowanie Zakładu Zagospodarowania Odpadów na terenie gminy Tomaszów Lubelski,
- Dopuszcza się lokalizację w terenach o dominującej funkcji produkcyjno – przemysłowo – usługowej obiektów związanych z infrastrukturą techniczną, w tym związanych z segregacją odpadów, oczyszczaniem ścieków, uzdatnianiem wody itp.,
- Należy przewidzieć rezerwę terenu pod projektowane drogi klasy lokalnej, służące obsłudze nowych terenów inwestycyjnych. Drogi te należy realizować tak, aby łączyły się z drogami serwisowymi obwodnicy miasta S17,
- ~~Funkcjonujące w północnej części pracownicze ogródki działkowe przeznacza się do likwidacji i przeniesienia do strefy XIII,~~

- ~~Istniejące tereny zieleni naturalnej powinny zostać bezwzględnie zachowane oraz objęte zakazem lokalizowania obiektów kubaturowych. Wyjątek stanowią mogą linie przemysłowe infrastruktury technicznej~~
- Należy na obszarze strefy przewidzieć nasycenie zielenią towarzyszącą i przydrożną. Teren produkcyjno – przemysłowo – usługowy i usługowy należy oddzielić od terenów mieszkaniowych zielenią izolacyjną o szerokości minimum 10m,
- Obowiązek przeprowadzenia badań geotechnicznych przed rozpoczęciem inwestycji.

VI.3.3. Strefa IX

Opis granic obszaru

Obszar ograniczony przebiegiem drogi łączącej węzeł komunikacyjny drogi ~~krajowej wojewódzkiej nr 17TL~~ drogi wojewódzkiej nr 850 z drogą serwisową obwodnicy S17, południową granicą terenu usług nauki, obwodnicą miasta S17, ul. 29 listopada do wschodniej granicy obszaru śródmieścia (ul. Gałczyńskiego, Stawisko), ul. Zamojską do skrzyżowania z ul. Łaszczowiecką.

Kierunki rozwoju i zasady kształtowania ładu przestrzennego

- Strefa przeznaczona pod tereny zieleni urządzonej, ~~zieleni nieurządzonej~~ oraz zabudowy uzupełniającej – mieszkaniowej z usługami, ~~teren cmentarza zamkniętego, a także pod teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług,~~
- Na obszarze strefy wyznacza się ciąg pieszy – bulwar spacerowy w zieleni urządzonej o szerokości co najmniej 10 metrów od koryta rzeki Sołokiji. Bulwar powinien mieć charakter ciągu ogólnodostępnego ciągu spacerowo – ekologicznego z dopuszczeniem realizacji na tym terenie obiektów (kiosków) usługowo – handlowych, małej architektury, akcentów plastycznych itp. Istniejące i planowane formy zieleni parkowej zaleca się chronić, stale uzupełniać i wzbogacać. Korytarz rzeki Sołokiji zaleca się chronić jako ciąg i korytarz ekologiczny wskazany do rewaloryzacji,
- ~~Istniejące tereny zabudowy zlokalizowane w dolinie rzeki Sołokiji stanowiącej korytarz ekologiczny wskazany do rewaloryzacji, należy ograniczać w zakresie rozbudowy, zmierzając w kierunku sukcesywnej likwidacji budynków. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, odbudowy, nadbudowy i remontu,~~
- Na obszarze strefy ~~przewiduje się realizację odcinka obwodnicy S17 jako drogi ekspresowej – klasy S~~ przebiega droga ekspresowa S17 na odcinku obwodnicy miasta, o szerokości w liniach rozgraniczających 100 - 120. Zakazuje się bezpośredniego zjazdu z obwodnicy S17 na tereny przyległe,
- Należy przewidzieć rezerwę terenu pod węzeł komunikacyjny drogi ~~krajowej wojewódzkiej nr 17TL~~ (ul. Zamojska) i drogi wojewódzkiej nr 850 (ul. Łaszczowiecka),
- Należy przewidzieć rezerwę terenu pod węzeł komunikacyjny ul. 29 listopada i ul. Roweckiej,
- Istniejąca zielen ~~ementarna~~ cmentarza zamkniętego podlegają ścisłej ochronie. Posiadają one walory zabytkowe, kulturowe i środowiskowe,
- ~~Istniejące tereny zieleni naturalnej powinny zostać bezwzględnie zachowane oraz objęte zakazem lokalizowania obiektów kubaturowych. Wyjątek stanowią mogą linie przemysłowe infrastruktury technicznej. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, odbudowy, nadbudowy i remontu,~~

- W rejonie węzła komunikacyjnego drogi ~~krajowej~~–wojewódzkiej nr 17TL (ul. Zamojska) i drogi wojewódzkiej nr 850 (ul. Łaszczowiecka) należy wprowadzić zabudowę stanowiącą subdominantę przestrzenną - wysokościową,
- Należy na obszarze strefy przewidzieć nasycenie zielenią towarzyszącą, przydomową i przydrożną,
- Obowiązek przeprowadzenia badań geotechnicznych przed rozpoczęciem inwestycji.

VI.3.4. Strefa X

Opis granic obszaru

Obszar ograniczony wschodnią granicą obszaru śródmieścia (ul. Królewska, wschodnie granice działek 85/1, 84/3, 84/1 wpisanych do rejestru zabytków), ul. Żeromskiego, Obrońców Westerplatte, Bartłomowicza, Lwowska, Rolniczą, Rzemieślniczą, wariantowym przebiegiem drogi klasy G i ul. 29 listopada do wschodniej granicy obszaru śródmieścia.

Kierunki rozwoju i zasady kształtowania ładu przestrzennego

- Strefa przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami i tereny usług,
- W terenach budownictwa mieszkaniowego dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą usługi (w budynkach mieszkalnych lub obiektach wydzielonych). Osiedla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego przewiduje się do adaptacji, rozbudowy, uzupełnienia.
- Należy przewidzieć rezerwę terenu pod węzeł komunikacyjny ul. 29 listopada i ul. Roweckiej,
- Należy na obszarze strefy przewidzieć nasycenie zielenią towarzyszącą, przydomową i przydrożną.

VI.3.5. Strefa XI

Opis granic obszaru

Obszar ograniczony ul. Lwowska od ul. Rolniczej, granicą południową i wschodnią granicą miasta do obwodnicy miasta S17, obwodnicą miasta S17, ul. 29 listopada, wariantowym przebiegiem drogi klasy G, ul. Rzemieślniczą i Rolniczą do ul. Lwowskiej.

Kierunki rozwoju i zasady kształtowania ładu przestrzennego

- Strefa przeznaczona pod tereny produkcyjno – przemysłowo – usługowe, zabudowy mieszkaniowej z usługami, zabudowy usługowej, teren oczyszczalni ścieków i tereny lasów,
- W części północnej obszaru przewiduje się przeznaczenie wolnych rezerw terenu pod tereny usługowe, produkcyjno – przemysłowo – usługowe i zabudowy mieszkaniowej z usługami. Przeważającą część obszaru stanowią będą tereny pod lokalizację obiektów i urządzeń koncentrujących funkcje produkcyjne, przemysłowe, składowania, rzemiosła nieuciążliwego, handlu, drobnej wytwórczości i usług. Istniejące budynki i zespoły zabudowy obiektów przemysłowych i usługowych przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i uzupełnienia,

- W terenach budownictwa mieszkaniowego dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą usługi (w budynkach mieszkalnych lub obiektach wydzielonych). Osiedla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego przewiduje się do adaptacji, rozbudowy, uzupełnienia,
- Na obszarze strefy przewiduje się realizację odcinka obwodnicy S17 jako drogi ekspresowej – klasy S, o szerokości w liniach rozgraniczających 100 - 120 metrów. Zakazuje się bezpośredniego zjazdu z obwodnicy S17 na tereny przyległe,
- W zachodniej części strefy należy zachować istniejącą oczyszczalnię ścieków,
- Istniejące tereny leśne na południu powinny podlegać maksymalnej ochronie i uzupełnieniu. Obszar leśny należący do obszaru Natura 2000 – Dolina Sołokiji należy objąć szczególną ochroną i zakazem lokalizowania obiektów kubaturowych. Wyjątek stanowiąc mogą linie przemysłowe infrastruktury technicznej i odcinka projektowanej obwodnicy S17 miasta,
- Należy na obszarze strefy przewidzieć nasycenie zielenią towarzyszącą, przydomową i przydrożną. Teren produkcyjno – przemysłowo – usługowy oraz teren oczyszczalni ścieków należy oddzielić od terenów mieszkaniowych zielenią izolacyjną o szerokości minimum 10m.

VI.4. Kierunki zmian dla stref do ukształtowania struktury urbanistycznej – strefy XII - XV

VI.4.1. Strefa XII

Opis granic obszaru

Obszar ograniczony obwodnicą miasta S17, ul. Ofiar Bełzca oraz północną granicą miasta pomiędzy ul. Ofiar Bełzca i obwodnicą S17.

Kierunki rozwoju i zasady kształtowania ładu przestrzennego

- Strefa przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami i zieleni naturalnej, **tereny ogródków działkowych.**
- W terenach budownictwa mieszkaniowego dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą usługi (w budynkach mieszkalnych lub obiektach wydzielonych). Osiedla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego przewiduje się do adaptacji, rozbudowy, uzupełnienia.
- Należy przewidzieć rezerwę terenu pod węzeł komunikacyjny obwodnicy miasta S17 oraz drogi wojewódzkiej nr 850 (ul. Łaszczowiecka),
- W rejonie węzła komunikacyjnego obwodnicy miasta S17 i drogi wojewódzkiej nr 850 (ul. Łaszczowiecka) należy wprowadzić zabudowę w formie dominanty przestrzennej - wysokościowej,
- ~~Istniejące tereny zieleni naturalnej powinny zostać bezwzględnie zachowane oraz objęte zakazem lokalizowania obiektów kubaturowych. Wyjątek stanowiąc mogą linie przemysłowe infrastruktury technicznej,~~
- Na obszarze strefy ~~przewiduje się realizację odcinka obwodnicy S17 jako drogi ekspresowej – klasy S~~ przebiega droga ekspresowa S17 na odcinku obwodnicy miasta, o szerokości w liniach rozgraniczających 100 - 120. Zakazuje się bezpośredniego zjazdu z obwodnicy S17 na tereny przyległe,
- Należy przewidzieć rezerwę terenu pod węzeł komunikacyjny drogi ekspresowej S17 i drogi wojewódzkiej nr 850 (ul. Łaszczowiecka),

- ~~• Istniejące tereny zieleni naturalnej powinny zostać bezwzględnie zachowane oraz objęte zakazem lokalizowania obiektów kubaturowych. Wyjątek stanowią mogą linie przemysłowe infrastruktury technicznej;~~
- Należy na obszarze strefy przewidzieć nasycenie zielenią towarzyszącą, przydomową i przydrożną. Teren produkcyjno – przemysłowo – usługowy i usługowy należy oddzielić od terenów mieszkaniowych zielenią izolacyjną o szerokości minimum 10m,
- Obowiązek przeprowadzenia badań geotechnicznych przed rozpoczęciem inwestycji.

VI.4.2. Strefa XIII

Opis granic obszaru

Obszar ograniczony ul. Ofiar Bełzca, obwodnicą miasta S17, projektowaną drogą klasy lokalnej oddzielającą tereny produkcyjne i ogródki działkowe od terenów usługowych i zabudowy mieszkaniowej, projektowaną drogą klasy lokalnej biegnącą w kierunku północnym do Resztówki do granic miasta, północną granicą miasta do ul. Ofiar Bełzca.

Kierunki rozwoju i zasady kształtowania ładu przestrzennego

- Strefa przeznaczona pod tereny produkcyjno – przemysłowo – usługowe, usługowe ~~oraz tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zieleni naturalnej i tereny ogródków działkowych;~~
- W ~~części północnej obszaru~~ obszarze przewiduje się przeznaczenie wolnych rezerw terenu pod tereny produkcyjno – przemysłowo – usługowe ~~i usługowe~~. Przeważającą część obszaru stanowią będą tereny pod lokalizację obiektów i urządzeń koncentrujących funkcje produkcyjne, przemysłowe, składowania, rzemiosła uciążliwego, handlu, drobnej wytwórczości i usług. Istniejące budynki i zespoły zabudowy obiektów przemysłowych i usługowych przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i uzupełnienia
- ~~• Zaleca się lokalizację urządzonych pracowniczych ogródków działkowych. Dopuszczalne jest lokalizowanie w terenie ogródków małych parterowych domków wypoczynkowych oraz zieleni towarzyszącej;~~
- Na obszarze strefy ~~przewiduje się realizację odcinka obwodnicy S17 jako drogi ekspresowej klasy S~~ przebiega droga ekspresowa S17 na odcinku obwodnicy miasta, o szerokości w liniach rozgraniczających 100 - 120. Zakazuje się bezpośredniego zjazdu z obwodnicy S17 na tereny przyległe,
- Należy przewidzieć rezerwę terenu pod projektowane drogi klasy lokalnej, służące obsłudze nowych terenów inwestycyjnych. Drogi te należy realizować tak, aby łączyły się z drogami serwisowymi obwodnicy miasta S17,
- ~~• Istniejące tereny zieleni naturalnej powinny zostać bezwzględnie zachowane oraz objęte zakazem lokalizowania obiektów kubaturowych. Wyjątek stanowią mogą linie przemysłowe infrastruktury technicznej;~~
- Należy na obszarze strefy przewidzieć nasycenie zielenią towarzyszącą, przydomową i przydrożną. Teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług należy oddzielić od terenów mieszkaniowych zielenią izolacyjną o szerokości minimum 10 m,
- Obowiązek przeprowadzenia badań geotechnicznych przed rozpoczęciem inwestycji.

VI.4.3. Strefa XIV

Opis granic obszaru

Obszar ograniczony projektowaną drogą lokalną biegnącą w kierunku północnym, projektowaną drogą lokalną biegnącą w kierunku miejscowości Lipka, ul. Majdańską, wschodnią granicą miasta do projektowanej drogi lokalnej w kierunku Resztówki

Kierunki rozwoju i zasady kształtowania ładu przestrzennego

- Strefa przeznaczona pod tereny produkcyjno – przemysłowo – usługowe, tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, tereny usług, cmentarza,
- Przewiduje się przeznaczenie wolnych rezerw terenu pod tereny zabudowy mieszkaniowej. W terenach budownictwa mieszkaniowego dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą usługi (w budynkach mieszkalnych lub obiektach wydzielonych). Osiedla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego przewiduje się do adaptacji, rozbudowy, uzupełnienia.
- We centralnej części strefy z racji uwarunkowania terenu, przy granicy miasta, zaleca się pozostawienie rezerwy terenu pod cmentarz komunalny. Strefa ochrony od cmentarza 50 m powinna być przeznaczona pod usługi nieuciążliwe.
- Należy przewidzieć rezerwę terenu pod projektowane drogi klasy lokalnej, służące obsłudze nowych terenów inwestycyjnych. Drogi te należy realizować tak, aby łączyły się z drogami lokalnymi łączącymi się z drogami serwisowymi obwodnicy miasta S17,
- Zaleca się lokalizację parkingu publicznego w pobliżu cmentarza, przy drodze lokalnej przebiegającej w kierunku miejscowości Majdan
- ~~Istniejące tereny zieleni naturalnej powinny zostać bezwzględnie zachowane oraz objęte zakazem lokalizowania obiektów kubaturowych. Wyjątek stanowią mogą linie przemysłowe infrastruktury technicznej~~
- Należy na obszarze strefy należy przewidzieć nasycenie zielenią towarzyszącą i przydrożną,
- Dopuszcza się, w projektowanej strefie zabudowy mieszkaniowej przeznaczenie części terenów pod funkcje inne niż zabudowa mieszkaniowa, wynikające z rozwoju miasta i potrzeb ludności. Dopuszcza się lokalizowanie na tym terenie: terenów zieleni urządzonej, drobnych usług i handlu, usług publicznych, usług sportu i rekreacji, tereny obiektów obsługi komunikacji, tereny parkingów. Szczegółowe określenie lokalizacji ww. funkcji i terenów powinno nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- Obowiązek przeprowadzenia badań geotechnicznych przed rozpoczęciem inwestycji.

VI.4.4. Strefa XV

Opis granic obszaru

Obszar ograniczony obwodnicą miasta S17, projektowana drogą lokalną w kierunku miejscowości Lipka, ul. Majdańską, wschodnią granicą miasta do zabudowy po północnej stronie ul. Szopena, ul. 11 listopada do obwodnicy miasta S17.

Kierunki rozwoju i zasady kształtowania ładu przestrzennego

- Strefa przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, tereny: produkcyjno – przemysłowo – usługowy, ~~usług kultury w zieleni urządzonej oraz zieleni naturalnej, infrastruktury technicznej -zbiornik retencyjny,~~
- W terenach budownictwa mieszkaniowego dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą usługi (w budynkach mieszkalnych lub obiektach wydzielonych). Osiedla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego przewiduje się do adaptacji, rozbudowy, uzupełnienia.
- Należy przewidzieć rezerwę terenu pod projektowane drogi klasy lokalnej, służące obsłudze nowych terenów inwestycyjnych. Drogi te należy realizować tak, aby łączyły się z drogami lokalnymi łączącymi się z drogami serwisowymi obwodnicy miasta S17 oraz istniejącymi drogami,
- Na obszarze strefy ~~przewiduje się realizację odcinka obwodnicy S17 jako drogi ekspresowej klasy S~~ przebiega droga ekspresowa S17 na odcinku obwodnicy miasta, o szerokości w liniach rozgraniczających 100 - 120. Zakazuje się bezpośredniego zjazdu z obwodnicy S17 na tereny przyległe,
- ~~Istniejące tereny zieleni naturalnej powinny zostać bezwzględnie zachowane oraz objęte zakazem lokalizowania obiektów kubaturowych. Wyjątek stanowią mogą linie przemysłowe infrastruktury technicznej~~
- Należy na obszarze strefy należy przewidzieć nasycenie zielenią towarzyszącą i przydrożną,
- Dopuszcza się, w projektowanej strefie zabudowy mieszkaniowej przeznaczenie części terenów pod funkcje inne niż zabudowa mieszkaniowa, wynikające z rozwoju miasta i potrzeb ludności. Dopuszcza się lokalizowanie na tym terenie: terenów zieleni urządzonej, drobnych usług i handlu, usług publicznych, usług sportu i rekreacji, tereny obiektów obsługi komunikacji, tereny parkingów. Szczegółowe określenie lokalizacji ww. funkcji i terenów powinno nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- W północnej części strefy w terenie o symbolu IT przewiduje się lokalizację zbiornika retencyjnego,
- Obowiązek przeprowadzenia badań geotechnicznych przed rozpoczęciem inwestycji.

VII. WSKAŹNIKI I PARAMETRY DOTYCZĄCE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY W ODNESIENIU DO POSZCZEGÓLNYCH STREF

VII.1. Wskaźniki i parametry dla stref o ukształtowanej strukturze urbanistycznej – strefy I - VI

VII.1.1. Istniejące i projektowane tereny zabudowy śródmiejskiej – MS

1. **Przeznaczenie podstawowe** - budowa mieszkaniowa, obiekty i lokale służące obsłudze kultury, turystyki i sportu, administracji, drobnego handlu, gastronomii, oraz usługi typu kancelarie, pracownie, gabinety, itp.;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** – urządzenia i obiekty towarzyszące funkcji podstawowej;
3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:**
 - a) utrzymanie istniejących gabarytów zabudowy w zakresie wysokości oraz spadków dachów;
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, pod warunkiem nie przekraczania parametrów zabudowy śródmiejskiej;
 - c) ogrodzenia utrzymane w tradycji miejscowej, projekt ogrodzenia ma stanowić integralną część projektu budowlanego;
 - d) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przedniej i tylnej – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, w uzasadnionych przypadkach;
 - e) projekt kolorystyki zabudowy musi stanowić integralną część projektu budowlanego;
 - f) obiekty realizowane na podstawie zgłoszenia powinny posiadać projekt kolorystyki, w strefie ochrony konserwatorskiej powinny zostać uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
 - g) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;

VII.1.2. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowej – MNW

1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - funkcja usługowa jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej oraz jako funkcja samoistna, w tym rekreacja indywidualna, usługi publiczne, handel, gastronomia, rzemiosło, działalność gospodarcza o uciążliwości nie wykraczającej poza daną działkę inwestycyjną, budynki gospodarcze, garaże, tereny zieleni towarzyszącej, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;
3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy jednorodzinnej:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 11 m , z dopuszczeniem dodatkowo poddasza użytkowego dla zabudowy jednorodzinnej;
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie;
 - c) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;

- d) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
- e) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- f) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
- g) postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 650 m²,

4. Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy wielorodzinnej:

- a) maksymalna wysokość zabudowy 20 m, w tym poddasze użytkowe
- b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie;
- c) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
- d) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
- e) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- f) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
- g) postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 1800 m²,

5. Dla wyznaczonego na rysunku studium ciągu zabudowy, wzdłuż obwodnicy S17 i małej obwodnicy wschodniej miasta należy zapewnić dodatkową obsługę komunikacyjną, przy jednoznacznym zakazie bezpośredniej obsługi działek z w/w dróg.

VII.1.3. Tereny zabudowy mieszkaniowej – MNW1

- 1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej;
- 2. **Przeznaczenie uzupełniające** - funkcja usługowa jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej oraz jako funkcja samoistna, w tym rekreacja indywidualna, usługi publiczne, handel, gastronomia, rzemiosło, działalność gospodarcza o uciążliwości nie wykraczającej poza daną działkę inwestycyjną, budynki gospodarcze, garaże, tereny zieleni towarzyszącej, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy jednorodzinnej:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) dowolne formy dachów,
 - e) zapewnienie miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - f) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
 - g) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;

- h) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - i) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
- 4. Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy wielorodzinnej:**
- a) maksymalna wysokość zabudowy 20 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) dowolne formy dachów,
 - e) zapewnienie miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - f) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
 - g) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
 - h) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - i) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
5. Dla wyznaczonego na rysunku studium ciągu zabudowy, wzdłuż obwodnicy S17 i małej obwodnicy wschodniej miasta należy zapewnić dodatkową obsługę komunikacyjną, przy jednoznacznym zakazie bezpośredniej obsługi działek z w/w dróg.

VII.1.4. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji usługowej – U

- 1. **Przeznaczenie podstawowe** – usługi publiczne, handel, gastronomia, obsługa ruchu komunikacyjnego, rzemiosło, działalność gospodarcza o uciążliwości nie przekraczającej granic działki inwestycyjnej, itp.;
- 2. **Przeznaczenie uzupełniające** - funkcja mieszkaniowa, zieleni towarzysząca, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację obiektów wielkopowierzchniowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych
- 4. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 15 m, z dopuszczeniem dodatkowo poddasza użytkowego;
 - b) zalecana wysokość zabudowy 15 - 20 m przy węźle komunikacyjnym małej obwodnicy wschodniej miasta i ul. Zamojskiej – zabudowa mająca stanowić subdominantę przestrzenną;
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, dopuszcza się również inne formy dachów;

- d) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
- e) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
- f) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- g) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
- h) zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki;
- i) postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 1000 m²,

VII.1.5. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej i usługowej – MNW/U

1. **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** – usługi publiczne, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz usługi towarzyszące funkcjom podstawowym;
3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy jednorodzinnej:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 11 m, z dopuszczeniem dodatkowo poddasza użytkowego dla zabudowy jednorodzinnej;
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie;
 - c) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
 - d) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
 - e) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - f) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
 - g) postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 650 m²,
4. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy wielorodzinnej:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 20 m, w tym poddasze użytkowe
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie;
 - c) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
 - d) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
 - e) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - f) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
 - g) postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 1800 m²,

5. Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy usługowej:

- a) maksymalna wysokość zabudowy 15 m, z dopuszczeniem dodatkowo poddasza użytkowego;
- b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, dopuszcza się również inne formy dachów;
- c) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
- d) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
- e) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- f) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
- g) zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki;
- h) postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 1000 m²,

VII.1.6. Tereny usług publicznych – UP

1. **Przeznaczenie podstawowe** - budynki usług publicznych, tj: usługi administracji, oświaty, opiekuńczo – wychowawcze, zdrowia, łączności, ośrodki kultury, obiekty kultu religijnego, itp.
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - zieleń towarzysząca, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz usługi towarzyszące funkcji podstawowej;
3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 15m, z dopuszczeniem dodatkowo poddasza użytkowego, maksymalna wysokość zabudowy 12m dla ośrodków kultury, dla obiektów kultu religijnego maksymalna wysokość powinna wynikać z analizy terenowej;
 - b) wysokość określona w lit. a nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych;
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, dopuszcza się również inne formy dachów;
 - d) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
 - e) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
 - f) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - g) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
 - h) zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki;

VII.1.7. Istniejące i projektowane tereny usług kultu religijnego – UK

1. **Przeznaczenie podstawowe** – obiekty kultu religijnego;

2. **Przeznaczenie uzupełniające** - urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca, obsługa komunikacyjna;
3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem:**
 - a) utrzymanie istniejących gabarytów zabudowy w zakresie wysokości oraz spadków dachów;
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, pod warunkiem uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
 - c) ogrodzenia utrzymane w tradycji miejscowej, projekt ogrodzenia ma stanowić integralną część projektu budowlanego;
 - d) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przedniej i tylnej – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne;
 - e) projekt kolorystyki zabudowy musi stanowić integralną część projektu budowlanego;
 - f) obowiązują ustalenia zawarte rozdziale VII i XIV;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni terenu;
 - h) obowiązek kompleksowego zagospodarowania terenu;
 - i) dopuszcza się realizację małej architektury;

VII.1.8. Istniejące i projektowane tereny lokalizacji usług sportu – US

1. **Przeznaczenie podstawowe** - boiska, obiekty i urządzenia sportowe, urządzenia i obiekty turystyczne, obsługa ruchu turystycznego, rekreacja;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** – usługi i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej, zaplecza socjalne, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń towarzysząca, w tym zieleń urządzona, obsługa komunikacyjna;
3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla boisk, urządzeń sportowych i innych usług sportu:**
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10% w stosunku do powierzchni terenu inwestycyjnego;
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 80% powierzchni terenu;
 - c) wysokość zabudowy w ramach grupy wysokości budynków niskich, określona w oparciu o analizę projektową terenu pod względem krajobrazowym przeprowadzoną na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
4. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenów dla terenów wypoczynku zbiorowego:**
 - a) wysokość zabudowy - 12m
 - b) dachy wielospadowe w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie;
 - c) zapewnienie miejsc postojowych;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni terenu;
 - e) obowiązek kompleksowego zagospodarowania terenu;
 - f) dopuszcza się realizację urządzeń turystycznych w formie małej architektury,
 - g) zakaz lokalizacji dominant wysokościowych;
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 2500m²;
5. **Dopuszcza się realizację urządzeń turystycznych, ścieżek rekreacyjno – turystyczno – widokowych, itp.**

VII.1.9. Tereny usług oświaty – UO

1. **Przeznaczenie podstawowe** - budynki usług oświaty, boiska, obiekty i urządzenia sportowe;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - usługi i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej, zaplecza socjalne, zabudowa zamieszkania zbiorowego, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń towarzysząca, w tym zieleń urządzone, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz usługi towarzyszące funkcji podstawowej;
3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla boisk, urządzeń sportowych i innych usług sportu:**
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% w stosunku do powierzchni terenu inwestycyjnego;
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60% powierzchni terenu;
 - c) wysokość zabudowy w ramach grupy wysokości budynków niskich, określona w oparciu o analizę projektową terenu pod względem krajobrazowym przeprowadzoną na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
4. **Zalecane standardy kształtowanie zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla budynków usług oświaty:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 15m,
 - b) wysokość określona w lit. a nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych;
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, dopuszcza się również inne formy dachów;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni terenu;
 - e) obowiązek kompleksowego zagospodarowania terenu;
 - f) dopuszcza się realizację urządzeń turystycznych w formie małej architektury,
 - g) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
 - h) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
 - i) zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki;
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 2500m²;
5. Dopuszcza się realizację urządzeń turystycznych, ścieżek rekreacyjno – turystyczno – widokowych, itp.

VII.1.10. Tereny usług oświaty – UN

1. **Przeznaczenie podstawowe** - tereny usług nauki;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - usługi i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej, zaplecza socjalne, zabudowa zamieszkania zbiorowego, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń towarzysząca, w tym zieleń urządzone, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz usługi towarzyszące funkcji podstawowej;
3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla boisk, urządzeń sportowych i innych usług sportu:**
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% w stosunku do powierzchni terenu inwestycyjnego;
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30% powierzchni terenu;

- c) wysokość zabudowy w ramach grupy wysokości budynków niskich, określona w oparciu o analizę projektową terenu pod względem krajobrazowym przeprowadzoną na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

4. Zalecane standardy kształtowanie zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla budynków usług oświaty:

- a) maksymalna wysokość zabudowy 15m,
b) wysokość określona w lit. a nie dotyczy obiektów i urzędzeń, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych;
c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachowych 30°-45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, dopuszcza się również inne formy dachów;
d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni terenu;
e) obowiązek kompleksowego zagospodarowania terenu;
f) dopuszcza się realizację urzędzeń turystycznych w formie małej architektury,
g) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
h) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów szczególnych;
i) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
j) zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki;
k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 2500m²;
5. Dopuszcza się realizację urzędzeń turystycznych, ścieżek rekreacyjno – turystyczno – widokowych, itp.

VII.1.11. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji produkcyjno – przemysłowo - usługowej – PU

- 1. Przeznaczenie podstawowe** – produkcja przemysłowa, drobna wytwórczość, składy i magazyny, handel, obsługa ruchu komunikacyjnego;
- 2. Przeznaczenie uzupełniające** - usługi towarzyszące funkcji podstawowej, zaplecza socjalne, urzędzenia i obiekty infrastruktury technicznej, komunikacja;
- 3. Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 15 m, za wyjątkiem obiektów i urzędzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych;
 - b) dowolne formy dachów;
 - c) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
 - d) ogrodzenia ażurowe uzupełnione wysoką zielenią izolacyjną w szczególności przy granicy z terenami o innej funkcji podstawowej;
 - e) zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki;
 - f) postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 3000 m²,

VII.1.12. Tereny ekosystemów leśnych – ZL

- 1. Przeznaczenie podstawowe** – teren lasów
- 2. Zalecane zasady zagospodarowania terenów leśnych:**

- a) zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych stanowiących element systemu ekologicznego obszarów chronionych oraz istotny walor dla rozwoju rekreacji;
- b) utrzymanie istniejących lasów wraz z ich zagospodarowaniem dla celów turystyczno – rekreacyjnych;
- c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń turystycznych, w rozumieniu przepisów szczególnych;
- e) wyznaczenie granicy rolno-leśnej dla obszaru gminy;
- f) zabezpieczenie dojazdu do terenów leśnych.

VII.1.13. Teren lasów – ZL1

1. **Przeznaczenie podstawowe** – teren lasów

2. **Zalecane zasady zagospodarowania terenów leśnych:**

- a) zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych stanowiących element systemu ekologicznego obszarów chronionych oraz istotny walor dla rozwoju rekreacji;
- b) utrzymanie istniejących lasów wraz z ich zagospodarowaniem dla celów turystyczno – rekreacyjnych;
- c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń turystycznych, w rozumieniu przepisów szczególnych;
- e) wyznaczenie granicy rolno-leśnej dla obszaru gminy;
- f) zabezpieczenie dojazdu do terenów leśnych.

VII.1.14. Tereny cmentarzy - ZC

1. **Przeznaczenie podstawowe** – cmentarz;

2. **Przeznaczenie uzupełniające** – obiekty i urządzenia towarzyszące;

3. Wyznacza się strefę wolną od zabudowy w odległości 50 m od granicy cmentarza w przypadku podłączenia budynków do sieci wodociągowej, w przypadku braku tego podłączenia do czasu jego realizacji obowiązuje strefa 150 m.

VII.1.15. Tereny zieleni urządzonej – ZP

1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny parków;

2. **Przeznaczenie uzupełniające** - obiekty małej architektury, urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia turystyczne;

VII.1.16. Tereny zieleni naturalnej – ZR

1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny zieleni naturalnej;

2. **Przeznaczenie uzupełniające** - obiekty małej architektury, urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia turystyczne, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, komunikacja, ścieżki rowerowe, dopuszcza się zalesienia oraz przekształcenie terenów w zielenią urządzonej, zakaz lokalizacji budynków

VII.1.17. Tereny zieleni naturalnej – ZR2

1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny zieleni naturalnej;

2. **Przeznaczenie uzupełniające** - obiekty małej architektury, urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia turystyczne, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, komunikacja, ścieżki rowerowe, dopuszcza się zalesienia oraz przekształcenie terenów w zieleni urządzonej, zakaz lokalizacji budynków;
3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%.

VII.2. Wskaźniki i parametry dla stref o częściowo ukształtowanej strukturze urbanistycznej – strefy VII - XI

VII.2.1. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowej – MNW

1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - funkcja usługowa jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej oraz jako funkcja samoistna, w tym rekreacja indywidualna, usługi publiczne, handel, gastronomia, rzemiosło, działalność gospodarcza o uciążliwości nie wykraczającej poza daną działkę inwestycyjną, budynki gospodarcze, garaże, tereny zieleni towarzyszącej, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;
3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy jednorodzinnej:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10 m , z dopuszczeniem dodatkowo poddasza użytkowego dla zabudowy jednorodzinnej;
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie;
 - c) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
 - d) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
 - e) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - f) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
 - g) postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 650 m², dla zabudowy w strefie IX usytuowanej w obszarze „zielonego pierścienia” i korytarza ekologicznego rzeki Sołokiji – 1500m² ;
4. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy wielorodzinnej:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 15 m, w tym poddasze użytkowe
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie;
 - c) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
 - d) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
 - e) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;

- f) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
 - g) postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 1800 m²,
 - h) zakaz lokalizowania nowej zabudowy wielorodzinnej w strefie IX usytuowanej w obszarze „zielonego pierścienia” i korytarza ekologicznego rzeki Sołokiji;
5. Dla wyznaczonego na rysunku studium ciągu zabudowy, wzdłuż obwodnicy S17 należy zapewnić dodatkową obsługę komunikacyjną (drogi serwisowe), przy jednoznacznym zakazie bezpośredniej obsługi działek z obwodnicy S17.

VII.2.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej – MN/U

1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - tereny rekreacji indywidualnej, usługi publiczne, handel, gastronomia, rzemiosło, działalność gospodarcza o uciążliwości nie wykraczającej poza daną działkę inwestycyjną, budynki gospodarcze, garaże, tereny zieleni towarzyszącej, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;
3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy jednorodzinnej:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) dowolne formy dachów,
 - e) zapewnienie miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - f) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
 - g) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
 - h) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - i) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
4. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy usługowej:**
 - a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) dowolne formy dachów,
 - e) zapewnienie miejsc do parkowania:
 - dla usług – minimum 1 miejsca do parkowania na każde 30 m² powierzchni użytkowej obiektu,
5. Dla wyznaczonego na rysunku studium ciągu zabudowy, wzdłuż obwodnicy S17 należy zapewnić dodatkową obsługę komunikacyjną (drogi serwisowe), przy jednoznacznym zakazie bezpośredniej obsługi działek z obwodnicy S17.

6. Obowiązuje strefa ekspozycji krajobrazu i ekspozycji obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków.
7. Ochrona obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

VII.2.3. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji usługowej – U

1. **Przeznaczenie podstawowe** – usługi publiczne, handel, gastronomia, obsługa ruchu komunikacyjnego, rzemiosło, działalność gospodarcza o uciążliwości nie przekraczającej granic działki inwestycyjnej, itp.;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - funkcja mieszkaniowa, zieleń towarzysząca, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację obiektów wielkopowierzchniowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych
4. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 15 m, z dopuszczeniem dodatkowo poddasza użytkowego;
 - b) zalecana wysokość zabudowy 15 – 20m w pierwszym pasie zabudowy przy węźle komunikacyjnym małej obwodnicy wschodniej miasta i drogi krajowej wojewódzkiej nr 17TL (ul. Zamojska) – zabudowa mająca stanowić subdominantę przestrzenną, oraz w pierwszym pasie zabudowy przy węźle komunikacyjnym obwodnicy miasta S17 i drogi wojewódzkiej nr 850 (ul. Łaszczowiecka) – zabudowa mająca stanowić dominantę przestrzenną,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, dopuszcza się również inne formy dachów;
 - d) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
 - e) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
 - f) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - g) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
 - h) zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki;
 - i) postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 1500 m²,
5. Dla wyznaczonego na rysunku studium ciągu zabudowy, wzdłuż obwodnicy S17 należy zapewnić dodatkową obsługę komunikacyjną (drogi serwisowe), przy jednoznacznym zakazie bezpośredniej obsługi działek z obwodnicy S17.

VII.2.4. Tereny usług – U1

1. **Przeznaczenie podstawowe** – usługi: usługi publiczne, handel, gastronomia, obsługa ruchu komunikacyjnego, rzemiosło, działalność produkcyjna o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki inwestycyjnej, itp.;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - zieleń towarzysząca, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;

3. Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy;
- b) maksymalna wysokość zabudowy 15 m,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
- d) dowolne formy dachów,
- e) zapewnienie miejsc do parkowania:
 - dla usług – minimum 1 miejsca do parkowania na każde 30 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla stacji obsługi pojazdów – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
 - dla stacji paliw – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 dystrybutor,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 1500 m².

VII.2.5. Tereny usług – U2

1. **Przeznaczenie podstawowe** – usługi: usługi publiczne, handel, gastronomia, obsługa ruchu komunikacyjnego, rzemiosło, działalność produkcyjna o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki inwestycyjnej, itp.;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - zieleń towarzysząca, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;
3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:**
 - a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 15 m,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) dowolne formy dachów,
 - f) zapewnienie miejsc do parkowania:
 - dla usług – minimum 1 miejsca do parkowania na każde 30 m² powierzchni użytkowej obiektu,

VII.2.5.2 Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – UC

1. **Przeznaczenie podstawowe** – usługi handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² (uzupełnione wielofunkcyjnym programem, między innymi z zakresu usług kultury i nauki, gastronomi, usług zdrowia, usług biznesowych i finansowych, biur, administracji, usług rekreacji i sportu, stacje paliw z zapleczem usługowo – handlowym, hotele, usługi konferencyjne);
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) zieleń ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw, itp.,
 - b) place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej w szczególności place zabaw i tereny sportowo rekreacyjne,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingi terenowe;

3. Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy 18 m,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,
- d) dowolne formy dachów,
- e) zapewnienie miejsc do parkowania:
 - dla usług – minimum 1 miejsca do parkowania na każde 30 m² powierzchni użytkowej obiektu,

VII.2.6. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej i usługowej – MNW/U

1. **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** – usługi publiczne, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz usługi towarzyszące funkcjom podstawowym;
3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy jednorodzinnej:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, z dopuszczeniem dodatkowo poddasza użytkowego dla zabudowy jednorodzinnej;
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie;
 - c) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
 - d) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
 - e) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - f) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
 - g) postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 650 m²;
4. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy wielorodzinnej:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 15 m, w tym poddasze użytkowe
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie;
 - c) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
 - d) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
 - e) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - f) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
 - g) postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 1800 m²,
 - h) zakaz lokalizowania nowej zabudowy wielorodzinnej w strefie IX usytuowanej w obszarze „zielonego pierścienia” i korytarza ekologicznego rzeki Sołokiji;

5. Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy usługowej:

- a) maksymalna wysokość zabudowy 15 m, z dopuszczeniem dodatkowo poddasza użytkowego;
- b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, dopuszcza się również inne formy dachów;
- c) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
- d) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
- e) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- f) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
- g) zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki;
- h) postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 1500 m²,

VII.2.7. Tereny mieszkaniowo-usługowe – MNW/U1

1. **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej lub usług;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** – usługi publiczne, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz usługi towarzyszące funkcjom podstawowym;
3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy jednorodzinnej:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) dowolne formy dachów,
 - e) zapewnienie miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - f) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
 - g) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
 - h) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - i) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
4. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy wielorodzinnej:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 15 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) dowolne formy dachów,
 - e) zapewnienie miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,

- f) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
- g) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
- h) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- i) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 1800 m²,
- k) zakaz lokalizowania nowej zabudowy wielorodzinnej w strefie IX usytuowanej w obszarze „zielonego pierścienia” i korytarza ekologicznego rzeki Sołokiji;

5. Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy usługowej:

- a) maksymalna wysokość zabudowy 15 m,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
- d) dowolne formy dachów,
- e) zapewnienie miejsc do parkowania:
 - dla usług – minimum 1 miejsca do parkowania na każde 30 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- f) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
- g) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
- h) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- i) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;

VII.2.8. Tereny usług publicznych – UP

1. **Przeznaczenie podstawowe** - budynki usług publicznych, tj.: usługi administracji, oświaty, opiekuńczo – wychowawcze, zdrowia, łączności, ośrodki kultury, obiekty kultu religijnego, itp.
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - zieleń towarzysząca, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz usługi towarzyszące funkcji podstawowej;
3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 15m, z dopuszczeniem dodatkowo poddasza użytkowego, maksymalna wysokość zabudowy 12m dla ośrodków kultury, dla obiektów kultu religijnego maksymalna wysokość powinna wynikać z analizy terenowej;
 - b) wysokość określona w lit. a nie dotyczy obiektów i urzędzeń, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych;
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, dopuszcza się również inne formy dachów;
 - d) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
 - e) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;

- f) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- g) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
- h) zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki;

VII.2.9. Istniejące i projektowane tereny lokalizacji usług sportu – US

1. **Przeznaczenie podstawowe** - boiska, obiekty i urządzenia sportowe, urządzenia i obiekty turystyczne, obsługa ruchu turystycznego, rekreacja;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** – usługi i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej, zaplecza socjalne, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń towarzysząca, w tym zieleń urządzona, obsługa komunikacyjna;
3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla boisk, urządzeń sportowych i innych usług sportu:**
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10% w stosunku do powierzchni terenu inwestycyjnego;
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 80% powierzchni terenu;
 - c) wysokość zabudowy w ramach grupy wysokości budynków niskich, określona w oparciu o analizę projektową terenu pod względem krajobrazowym przeprowadzoną na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
4. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenów dla terenów wypoczynku zbiorowego:**
 - a) wysokość zabudowy - 12m
 - b) dachy wielospadowe w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie;
 - c) zapewnienie miejsc postojowych;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni terenu;
 - e) obowiązek kompleksowego zagospodarowania terenu;
 - f) dopuszcza się realizację urządzeń turystycznych w formie małej architektury,
 - g) zakaz lokalizacji dominant wysokościowych;
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 2500m²;
5. **Dopuszcza się realizację urządzeń turystycznych, ścieżek rekreacyjno – turystyczno – widokowych, itp.**

~~VII.2.10. Tereny usług oświaty – UO~~

1. ~~**Przeznaczenie podstawowe** – budynki usług oświaty, boiska, obiekty i urządzenia sportowe;~~
2. ~~**Przeznaczenie uzupełniające** – usługi i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej, zaplecza socjalne, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń towarzysząca, w tym zieleń urządzona, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz usługi towarzyszące funkcji podstawowej;~~
3. ~~**Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla boisk, urządzeń sportowych i innych usług sportu:**~~
 - a) ~~maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% w stosunku do powierzchni terenu inwestycyjnego;~~

- b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna — 30% powierzchni terenu;
- e) wysokość zabudowy w ramach grupy wysokości budynków niskich, określona w oparciu o analizę projektową terenu pod względem krajobrazowym przeprowadzoną na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

4. Zalecane standardy kształtowanie zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla budynków usług oświaty:

- a) maksymalna wysokość zabudowy 15m;
 - b) wysokość określona w lit. a nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych;
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, dopuszcza się również inne formy dachów;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni terenu;
 - e) obowiązek kompleksowego zagospodarowania terenu;
 - f) dopuszcza się realizację urządzeń turystycznych w formie małej architektury;
 - g) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
 - h) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
 - i) zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki;
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 2500m²;
5. Dopuszcza się realizację urządzeń turystycznych, ścieżek rekreacyjno — turystyczno — widokowych, itp.

VII.2.11. Tereny usług oświaty — UN

1. **Przeznaczenie podstawowe** — tereny usług nauki;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** — usługi i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej, zaplecza socjalne, zabudowa zamieszkania zbiorowego, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, zielen towarzysząca, w tym zielen urządzona, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz usługi towarzyszące funkcji podstawowej;
3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla boisk, urządzeń sportowych i innych usług sportu:**
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy — 30% w stosunku do powierzchni terenu inwestycyjnego;
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna — 60% powierzchni terenu;
 - c) wysokość zabudowy w ramach grupy wysokości budynków niskich, określona w oparciu o analizę projektową terenu pod względem krajobrazowym przeprowadzoną na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
4. **Zalecane standardy kształtowanie zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla budynków usług oświaty:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 15m;
 - b) wysokość określona w lit. a nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych;
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, dopuszcza się również inne formy dachów;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni terenu;

- e) ~~obowiązek kompleksowego zagospodarowania terenu;~~
 - f) ~~dopuszcza się realizację urządzeń turystycznych w formie małej architektury;~~
 - g) ~~ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;~~
 - h) ~~zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów szczególnych;~~
 - i) ~~dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;~~
 - j) ~~zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki;~~
 - k) ~~minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 2500m²;~~
5. ~~Dopuszcza się realizację urządzeń turystycznych, ścieżek rekreacyjno – turystyczno – widokowych, itp.~~

VII.2.12. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji produkcyjno – przemysłowo - usługowej – PU

1. **Przeznaczenie podstawowe** – produkcja przemysłowa, drobna wytwórczość, składy i magazyny, handel, obsługa ruchu komunikacyjnego;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - usługi towarzyszące funkcji podstawowej, zaplecza socjalne, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, komunikacja;
3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 15 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych;
 - b) zalecana wysokość zabudowy 20 – 25 m przy węźle komunikacyjnym obwodnicy miasta S17 i drogi wojewódzkiej nr 850 (ul. Łaszczowiecka) – zabudowa mająca stanowić dominantę przestrzenną ;
 - c) dowolne formy dachów;
 - d) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
 - e) ogrodzenia ażurowe uzupełnione wysoką zielenią izolacyjną w szczególności przy granicy z terenami o innej funkcji podstawowej;
 - f) zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki;
 - g) postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 5000 m²,
4. Dla wyznaczonego na rysunku studium ciągu zabudowy, wzdłuż obwodnicy S17 należy zapewnić dodatkową obsługę komunikacyjną (drogi serwisowe), przy jednoznacznym zakazie bezpośredniej obsługi działek z obwodnicy S17.

VII.2.9.a Teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług – PU1

1. **Przeznaczenie podstawowe** – produkcja przemysłowa, składy, magazyny, centra logistyczne, drobna wytwórczość, usługi, w tym handel, gastronomia, obsługa ruchu komunikacyjnego;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** – zaplecze administracyjno - socjalne, zieleni towarzysząca, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, instalacje i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej ~~100 kW~~ 500 kW, parkingi, drogi, place, ciągi pieszo – jezdne;
3. **Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:**

- a) maksymalna wysokość zabudowy 15 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych,
- b) lokalizowanie obiektów o wysokości 50 m i więcej powyżej poziomu terenu zgodnie przepisami odrębnymi w zakresie nadzoru nad lotnictwem wojskowym,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) dowolne formy dachów,
- f) zapewnienie miejsc do parkowania:
 - dla usług – minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla stacji obsługi pojazdów – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
 - dla stacji paliw – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 dystrybutor,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 2 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 1500 m²,
- h) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- i) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

VII.2.9.b Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług – PU2

- 1. **Przeznaczenie podstawowe** – produkcja przemysłowa, składy, magazyny, centra logistyczne, drobna wytwórczość, usługi, w tym handel, gastronomia, obsługa ruchu komunikacyjnego;
- 2. **Przeznaczenie uzupełniające** – zaplecze administracyjno - socjalne, zieleń towarzysząca, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, instalacje i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, parkingi, drogi, place, ciągi pieszo – jezdne;
- 3. **Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 15 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych,
 - b) lokalizowanie obiektów o wysokości 50 m i więcej powyżej poziomu terenu zgodnie przepisami odrębnymi w zakresie nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przy czym lokalizacja takich obiektów jest dopuszczona poza osiami i otwarciami widokowymi wyznaczonymi przez układ urbanistyczny miasta Tomaszów Lubelski wpisany do rejestru zabytków pod nr A/246,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) dowolne formy dachów,
 - f) zapewnienie miejsc do parkowania:
 - dla usług – minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla stacji obsługi pojazdów – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
 - dla stacji paliw – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 dystrybutor,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 2 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - g) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- h) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
- i) realizacja zieleni izolacyjnej na terenach sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczonymi na rysunku studium symbolem MN/U

VII.2.10. Tereny ekosystemów leśnych – ZL

1. Przeznaczenie podstawowe – teren lasów

2. Zalecane zasady zagospodarowania terenów leśnych:

- a) zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych stanowiących element systemu ekologicznego obszarów chronionych oraz istotny walor dla rozwoju rekreacji;
- b) utrzymanie istniejących lasów wraz z ich zagospodarowaniem dla celów turystyczno – rekreacyjnych;
- c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń turystycznych, w rozumieniu przepisów szczególnych;
- e) wyznaczenie granicy rolno-leśnej dla obszaru gminy;
- f) zabezpieczenie dojazdu do terenów leśnych.

VII.2.11. Tereny cmentarzy – ZC

1. Przeznaczenie podstawowe – cmentarz;

2. Przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące;

3. Wyznacza się strefę wolną od zabudowy w odległości 50 m od granicy cmentarza w przypadku podłączenia budynków do sieci wodociągowej, w przypadku braku tego podłączenia do czasu jego realizacji obowiązuje strefa 150 m.

VII.2.12. Teren cmentarza – ZC1

1. Przeznaczenie podstawowe – cmentarz wraz z usługami kultu religijnego;

2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi związane z przeznaczeniem podstawowym – zakłady kamieniarskie, pogrzebowe, drobny handel (kwiaty, znicze), kostnice, zaplecze administracyjno-gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, kolumbaria, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;

3. Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy;
- b) maksymalna wysokość zabudowy 14 m,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%,
- d) dowolne formy dachów,
- e) minimum 3 miejsca do parkowania na każde 2000 m² powierzchni terenu,
- f) odległość cmentarza od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

VII.2.13. Teren cmentarza zamkniętego – ZCz

- 1. **Przeznaczenie podstawowe** – cmentarz zamknięty wraz z obiektami towarzyszącymi,

2. **Przeznaczenie uzupełniające** – obiekty małej architektury, zieleni urządzonej, - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjne,
3. **Obszar objęty ochroną konserwatorską.**

VII.2.14. Tereny zieleni urządzonej – ZP

1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny parków;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - obiekty małej architektury, urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia turystyczne;

VII.2.15. Tereny zieleni urządzonej – ZP1

1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny parków;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - obiekty małej architektury, urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia turystyczne, w tym ścieżki rowerowe;
3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:**
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej

VII.2.16. Tereny zieleni urządzonej – ZP2

1. **Przeznaczenie podstawowe** – teren parku ze zbiornikiem wodnym;
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) usługi gastronomiczno-kulturowe,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia turystyczne oraz urządzenia sportowe,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjne, parkingi,
 - e) ścieżki rowerowe,
 - f) place zabaw,
 - g) wiaty i pergole parkowe,
 - h) tężnia solankowa,
 - i) baseny, zbiorniki wodne, kanały wodne,
 - j) inne urządzenia towarzyszące niewymienione powyżej;
3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 5 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 5% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

VII.2.17. Tereny zieleni naturalnej – ZR

1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny zieleni naturalnej
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - obiekty małej architektury, urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia turystyczne, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, komunikacja, ścieżki rowerowe, dopuszcza się zalesienia oraz przekształcenie terenów w zieleni urządzonej, zakaz lokalizacji budynków

VII.2.18. Tereny zieleni naturalnej – ZR1

1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny zieleni naturalnej, nieurządzonej,
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - obiekty małej architektury, urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia turystyczne, zbiorniki wodne, zbiorniki retencyjne,

urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ciągi piesze i rowerowe, dopuszcza się zalesienia oraz przekształcenie terenów w zieleń urządzoną, zakaz lokalizacji budynków.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%.

VII.2.19 Tereny zorganizowanych ogródków działkowych – ZD1

1. **Przeznaczenie podstawowe** – ogródki działkowe;
2. **Zalecane zasady zagospodarowania terenów:**
 - a) ustala się funkcjonowanie terenów zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi przyjętymi dla danego terenu;
 - b) dopuszcza się zmianę przeznaczenia podstawowego, lub jego granic

VII.3. Wskaźniki i parametry dla stref do ukształtowania struktury urbanistycznej – strefy XII - XV

VII.3.1. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowej – MNW

1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - funkcja usługowa jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej oraz jako funkcja samoistna, w tym rekreacja indywidualna, usługi publiczne, usługi kultu religijnego, handel, gastronomia, rzemiosło, działalność gospodarcza o uciążliwości nie wykraczającej poza daną działkę inwestycyjną, budynki gospodarcze, garaże, tereny zieleni towarzyszącej, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;
3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy jednorodzinnej:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10 m , z dopuszczeniem dodatkowo poddasza użytkowego dla zabudowy jednorodzinnej;
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie;
 - c) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
 - d) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
 - e) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - f) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
 - g) postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 1000 m²,
 - h) dla strefy XIV postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 1200m²,
4. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy wielorodzinnej:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym poddasze użytkowe,
 - b) zalecana wysokość zabudowy 12 - 20 m w strefie XII – zabudowa mająca stanowić dominantę przestrzenną

- c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie;
- d) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
- e) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
- f) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- g) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
- h) postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 2500 m²,
 - 5. Dla wyznaczonego na rysunku studium ciągu zabudowy, wzdłuż obwodnicy S17 należy zapewnić dodatkową obsługę komunikacyjną (drogi serwisowe), przy jednoznacznym zakazie bezpośredniej obsługi działek z obwodnicy S17.

VII.3.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej – MNW1

- 1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej;
- 2. **Przeznaczenie uzupełniające** - funkcja usługowa jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej oraz jako funkcja samoistna, w tym rekreacja indywidualna, usługi publiczne, handel, gastronomia, rzemiosło, działalność gospodarcza o uciążliwości nie wykraczającej poza daną działkę inwestycyjną, budynki gospodarcze, garaże, tereny zieleni towarzyszącej, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy jednorodzinnej:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) dowolne formy dachów,
 - e) zapewnienie miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - f) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
 - g) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
 - h) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - i) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
- 4. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy wielorodzinnej:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 20 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) dowolne formy dachów,
 - e) zapewnienie miejsc do parkowania:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
- f) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
- g) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
- h) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- i) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;

5. Dla wyznaczonego na rysunku studium ciągu zabudowy, wzdłuż obwodnicy S17 i małej obwodnicy wschodniej miasta należy zapewnić dodatkową obsługę komunikacyjną, przy jednoznacznym zakazie bezpośredniej obsługi działek z w/w dróg.

VII.3.3. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji usługowej – U

1. **Przeznaczenie podstawowe** – usługi publiczne, handel, gastronomia, obsługa ruchu komunikacyjnego, rzemiosło, działalność gospodarcza o uciążliwości nie przekraczającej granic działki inwestycyjnej, itp.;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - funkcja mieszkaniowa, zieleń towarzysząca, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację obiektów wielkopowierzchniowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych
4. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 15 m, z dopuszczeniem dodatkowo poddasza użytkowego;
 - b) dla strefy XIV maksymalna wysokość zabudowy 10 m, z dopuszczeniem dodatkowo poddasza użytkowego,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, dopuszcza się również inne formy dachów;
 - d) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
 - e) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
 - f) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - g) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
 - h) zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki;
 - i) postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 1500 m²,

VII.3.3.a Tereny usług – U3

1. **Przeznaczenie podstawowe** – usługi: usługi publiczne, handel, gastronomia, obsługa ruchu komunikacyjnego, rzemiosło, działalność produkcyjna o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki inwestycyjnej, itp.;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - zielen towarzysząca, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;
3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:**
 - a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 15 m,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) dowolne formy dachów,
 - f) zapewnienie miejsc do parkowania:
 - dla usług – minimum 1 miejsca do parkowania na każde 30 m² powierzchni użytkowej obiektu,

VII.3.4. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej i usługowej – MNW/U

1. **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** – usługi publiczne, usługi kultu religijnego, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz usługi towarzyszące funkcjom podstawowym;
3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy jednorodzinnej:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, z dopuszczeniem dodatkowo poddasza użytkowego dla zabudowy jednorodzinnej;
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie;
 - c) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
 - d) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
 - e) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - f) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
 - g) postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 1000 m²,
4. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy wielorodzinnej:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym poddasze użytkowe
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie;
 - c) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;

- d) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
- e) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- f) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
- g) postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 2500 m²,

5. Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy usługowej:

- a) maksymalna wysokość zabudowy 15 m, z dopuszczeniem dodatkowo poddasza użytkowego;
- b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, dopuszcza się również inne formy dachów;
- c) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
- d) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
- e) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- f) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
- g) zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki;
- h) postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 1500 m²,

VII.3.5. Tereny mieszkaniowo-usługowe – MNW/U1

1. **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej lub usług;
 2. **Przeznaczenie uzupełniające** – usługi publiczne, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz usługi towarzyszące funkcjom podstawowym;
 3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy jednorodzinnej:**
- a) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) dowolne formy dachów,
 - e) zapewnienie miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - f) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
 - g) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
 - h) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - i) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;

4. Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy wielorodzinnej:

- a) maksymalna wysokość zabudowy 15 m,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) dowolne formy dachów,
- e) zapewnienie miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej– minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
- f) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
- g) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
- h) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- i) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
- j) zakaz lokalizowania nowej zabudowy wielorodzinnej w strefie IX usytuowanej w obszarze „zielonego pierścienia” i korytarza ekologicznego rzeki Sołokiji;

5. Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy usługowej:

- a) maksymalna wysokość zabudowy 15 m,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
- d) dowolne formy dachów,
- e) zapewnienie miejsc do parkowania:
 - dla usług – minimum 1 miejsca do parkowania na każde 30 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- f) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;
- g) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią;
- h) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- i) dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;

VII.3.6. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji produkcyjno – przemysłowo - usługowej – PU

- 1. **Przeznaczenie podstawowe** – produkcja przemysłowa, drobna wytwórczość, składy i magazyny, handel, obsługa ruchu komunikacyjnego;
- 2. **Przeznaczenie uzupełniające** - usługi towarzyszące funkcji podstawowej, zaplecza socjalne, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, komunikacja;
- 3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 15 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych;
 - b) dowolne formy dachów;
 - c) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy;

- d) ogrodzenia ażurowe uzupełnione wysoką zielenią izolacyjną w szczególności przy granicy z terenami o innej funkcji podstawowej;
 - e) zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki;
 - f) postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 6000 m²,
4. Dla wyznaczonego na rysunku studium ciągu zabudowy, wzdłuż obwodnicy S17 należy zapewnić dodatkową obsługę komunikacyjną (drogi serwisowe), przy jednoznacznym zakazie bezpośredniej obsługi działek z obwodnicy S17.

VII.3.7. Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług – PU2

1. **Przeznaczenie podstawowe** – produkcja przemysłowa, składy, magazyny, centra logistyczne, drobna wytwórczość, usługi, w tym handel, gastronomia, obsługa ruchu komunikacyjnego;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** – zaplecze administracyjno - socjalne, zieleni towarzysząca, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, instalacje i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, parkingi, drogi, place, ciągi pieszo – jezdne;
3. **Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 15 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych,
 - b) lokalizowanie obiektów o wysokości 50 m i więcej powyżej poziomu terenu zgodnie przepisami odrębnymi w zakresie nadzoru nad lotnictwem wojskowym,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) dowolne formy dachów,
 - f) zapewnienie miejsc do parkowania:
 - dla usług – minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla stacji obsługi pojazdów – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
 - dla stacji paliw – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 dystrybutor,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 2 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - g) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - h) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

~~VII.3.8. Tereny usług kultury w zieleni urządzonej – UKz~~

- ~~1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny usług kultury w zieleni urządzonej z możliwością funkcji wystawienniczej, edukacyjnej, muzealnej, sportu, rekreacji, turystyki, nauki, w tym funkcje towarzyszące imprezom masowym, ;~~
- ~~2. **Przeznaczenie uzupełniające** – usługi towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu w tym: gastronomia, hotelarstwo;~~
- ~~3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:**~~

- a) ~~parametry i zasady zagospodarowania terenu do określenia na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w oparciu o jednolity projekt;~~
- b) ~~zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki;~~
- 4. ~~Dopuszcza się realizację urządzeń turystycznych, ścieżek rekreacyjno-turystyczno-widokowych, itp.~~

VII.3.9. Tereny ekosystemów leśnych – ZL

1. **Przeznaczenie podstawowe** – teren lasów
2. **Zalecane zasady zagospodarowania terenów leśnych:**
 - a) zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych stanowiących element systemu ekologicznego obszarów chronionych oraz istotny walor dla rozwoju rekreacji;
 - b) utrzymanie istniejących lasów wraz z ich zagospodarowaniem dla celów turystyczno – rekreacyjnych;
 - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń turystycznych, w rozumieniu przepisów szczególnych;
 - e) wyznaczenie granicy rolno-leśnej dla obszaru gminy;
 - f) zabezpieczenie dojazdu do terenów leśnych.

VII.3.10. Tereny cmentarzy – ZC2

1. **Przeznaczenie podstawowe** – cmentarz w tym dom przedpogrzebowy, kostnica, usługi sakralne oraz inne usługi towarzyszące cmentarzom;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** – objekty i urządzenia towarzyszące;
3. **Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 9 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 4. Wyznacza się strefę wolną od zabudowy w odległości 50 m od granicy cmentarza w przypadku podłączenia budynków do sieci wodociągowej, w przypadku braku tego podłączenia do czasu jego realizacji obowiązuje strefa 150 m.

VII.3.11. Tereny zieleni naturalnej – ZR

1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny zieleni naturalnej
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - objekty małej architektury, urządzenia towarzyszące, objekty i urządzenia turystyczne, urządzenia i objekty infrastruktury technicznej, komunikacja, ścieżki rowerowe, dopuszcza się zalesienia oraz przekształcenie terenów w zielenią urządzoną, zakaz lokalizacji budynków

VII.3.12. Tereny zieleni naturalnej – ZR2

1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny zieleni naturalnej
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - objekty małej architektury, urządzenia towarzyszące, objekty i urządzenia turystyczne, urządzenia i objekty infrastruktury technicznej, komunikacja, ścieżki rowerowe, dopuszcza się zalesienia oraz przekształcenie terenów w zielenią urządzoną, zakaz lokalizacji budynków.
3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%.

VII.3.13. Tereny zorganizowanych ogródków działkowych – ZD1

1. **Przeznaczenie podstawowe** – ogródki działkowe;
2. **Zalecane zasady zagospodarowania terenów:**
 - a) ustala się funkcjonowanie terenów zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi przyjętymi dla danego terenu;
 - b) dopuszcza się zmianę przeznaczenia podstawowego, lub jego granic

VII.3.14 teren infrastruktury technicznej – IT

1. **Przeznaczenie podstawowe** – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – zbiornik retencyjny;
2. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) zieleń urządzona,
 - b) obiekty infrastruktury komunikacyjnej, parkingi;
3. **Zalecane zasady zagospodarowania terenów:**
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej.

VIII. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

1. Określa się tereny wyłączone spod nowej zabudowy:
 - 1) Obszary: Natura 2000 – Dolina Sołokiji (PLB060021) i Natura 2000 – Roztocze (PLB060012) – na terenach zieleni naturalnej oraz terenach lasów
 - 2) Korytarz ekologiczny rzeki Sołokiji - na terenach zieleni naturalnej, terenach lasów oraz terenach zieleni urządzonej. Zaleca się sukcesywną likwidację oraz ograniczenie zabudowy na terenach budowlanych położonych w zasięgu korytarza ekologicznego rzeki Sołokiji,
 - 3) Tereny zieleni naturalnej,
 - 4) Tereny lasów,

IX. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

IX.1. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

1. Określa się, że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym służące zaspokojeniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców miasta Tomaszów Lubelski mogą być lokalizowane na podstawie mpzp lub podejmowanych zgodnie z procedurą określoną w aktualnych przepisach prawa, w zgodności z ustaleniami polityki przestrzennej gminy, określonymi w aktualnym STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Listę inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dla obszaru gminy ustala Rada Gminy w uchwalanych przez siebie dokumentach, takich jak: coroczne budżety, biorąc pod uwagę strategię rozwoju gminy, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wieloletnie programy rozwoju infrastruktury technicznej, programy ochrony środowiska, ustalenia planów zagospodarowania przestrzennego. Do inwestycji celu publicznego zalicza się:

- wydzielenie gruntów pod drogi publiczne określone w Studium jako lokalne i zbiorcze,
- budowę i utrzymanie tych dróg; obiektów i urządzeń transportu publicznego o znaczeniu lokalnym, łączności publicznej i sygnalizacji, sygnalizacji o znaczeniu lokalnym,
- budowę i utrzymywanie ciągów drenażowych i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń – stanowiących elementy gminnej infrastruktury technicznej;
- budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania o skali lokalnej;
- budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych będących własnością jednostek samorządu terytorialnego;
- opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – znajdującymi się w gminnej ewidencji;
- budowa i utrzymanie pomieszczeń urzędów organów administracji, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych – będących jednostkami podlegającymi samorządowi terytorialnemu;
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;
- ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej o znaczeniu lokalnym;
- i inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach

IX.2. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

1. Lista inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i związane z nimi obszary wynikają z jednej strony z przyjętych programów rządowych, wojewódzkich, ofert inwestorów, a z drugiej propozycji samorządu lokalnego wyrażonych w dokumentach określających i kształtujących politykę rozwoju gminy.
2. Ustalenia dotyczące inwestycji ponadlokalnych przyjęto w Studium zgodnie z zapisem uchwalonego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego.

3. Lista podstawowych zamierzeń o charakterze rządowym i wojewódzkim dotyczących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wynika z zapisu propozycji Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego. Pełny tekst podano w rozdziale II Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego.
4. Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w Studium zalicza się:
 - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne określone w STUDIUM jako drogi klasy G,
 - modernizację i utrzymywanie dróg i urządzeń transportu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, łączności publicznej i sygnalizacji o znaczeniu ponadlokalnym,
 - wydzielanie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie,
 - budowę i utrzymywanie ciągów drenażowych i urządzeń służących do przesyłania płynów pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń – stanowiących elementy ponadlokalnej infrastruktury technicznej,
 - budowa publicznych urządzeń służących do odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania o ponadlokalnej skali;
 - budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa,
 - opieka nad zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków,
 - budowa i utrzymywanie pomieszczeń lub urządzeń organów władzy, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, publicznych obiektów: ochrony zdrowia – będących jednostkami nie podlegającymi samorządowi terytorialnemu,
 - budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich,
 - poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie i składowanie kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa,
 - ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej o znaczeniu ogólnopolskim,
 - ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody,
 - i inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

5. „Plan zagospodarowania województwa lubelskiego” zawiera zapis dotyczący „Inwestycji celu publicznego wynikające z przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa”. Według tego dokumentu do inwestycji tych w mieście Tomaszów Lubelski zaliczono:
- Urządzenie drogi nr 17/E 372 jako drogi ekspresowej S17 – obwodnicy miasta Tomaszów Lubelski

X. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZADZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. ustalają obowiązek określenia w studium obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. W studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

XI. PRZESTRZEŃ PUBLICZNA

1. W Studium wyznacza się obszary istniejących i spodziewanych koncentracji życia publicznego uznanych w opracowaniu za przestrzeń publiczną o szczególnym znaczeniu. Zostały one wyznaczone na rysunku Studium. Zalicza się do nich:
 - a) obszar centralny strefy Śródmiejskiej – plac Rynku Głównego
 - b) obszar placu Rynku Solnego

XII. TERENY WSKAZANE DO SPORZADZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Listę terenów, dla których zamierza się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określa się następująco:
 - 1) Tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowej w strefach: X, XI, XII, XIV, XV
 - 2) Tereny o dominującej funkcji usługowej w strefach: VII, XIV
 - 3) Tereny o dominującej funkcji produkcyjno – przemysłowej w strefach: VII, VIII, XI, XIII, XV,
 - 4) Wszystkie tereny objęte zmianą nr 3 Studium,
2. Powyższa lista nie wyczerpuje potrzeb w zakresie pokrycia obszaru gminy m.p.z.p. szczególnie w odniesieniu do przypadków dotyczących porządkowania, scalania i podziału nieruchomości. Stąd w razie wystąpienia rzeczywistych potrzeb realizacyjnych musi być przeprowadzona ocena zasadności przystąpienia do opracowania m.p.z.p. dla danego terenu i podjęta odpowiednia uchwała przez Radę Miasta Tomaszów Lubelski.

XIII. OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

1. Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, przepisów o ochronie gruntów rolnych nie stosuje się do gruntów stanowiących użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast.

XIV. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na obszarze zmiany Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze zmiany nr 2 Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze zmiany nr 3 Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

XV. OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

1. W studium nie wyznacza się terenów i obszarów górniczych oraz obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny z powodu braku informacji na temat wyznaczania takich obiektów i obszarów. Jeżeli na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, takie informacje będą dostępne, wówczas ustalenia planu powinny uwzględniać obiekty lub obszary, dla których wyznaczane będą w złożu kopaliny filary ochronny

XVI. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

1. Na terenie miasta nie występują pomniki zagłady wraz z ich strefami ochronnymi

XVII. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

1. Do obszarów wymagających rehabilitacji zaliczono:
 - a) tereny objęte strefą konserwatorską, jako formy rehabilitacji uznaje się humanizację zabudowy i terenów poprzez ich komunalne pełne uzbrojenie, podniesienie standardu ładu przestrzennego, poziomu estetyki;
 - b) tereny zabudowy jednorodzinnej poprzez uzbrojenie komunalne.
2. Do obszarów wymagających rekultywacji zaliczono:
 - a) tereny dzikich wysypisk odpadów, które wymagają rekultywacji zgodnie z ustaleniami pozwoleń na ewentualną eksploatację złóż.

Na obszarze zmiany Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na obszarze zmiany nr 2 Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na obszarze zmiany nr 3 Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

XVIII. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na obszarze zmiany Studium nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.

Na obszarze zmiany nr 2 Studium nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.

Na obszarze zmiany nr 3 Studium nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.

XIX. ZABEZPIECZENIE WARUNKÓW OBRONNOŚCI I OBRONY CYWILNEJ

1. W Studium uznaje się:
 - 1) możliwość wykorzystania istniejących terenów zielonych (parków, boisk sportowych, placów) w sytuacjach szczególnych na cele obronności;
 - 2) maksymalne ograniczenie zabudowy obszarów przyległych do rzeki Sołokiji i innych cieków z uwzględnieniem dojazdów do ich brzegów pojazdów mechanicznych w sytuacji szczególnej;
 - 3) za niezbędne, by w ramach istniejącej i realizowanej sieci wodociągowej zapewnione były hydranty naziemne oraz zabezpieczona niezbędna łączność z możliwością wykorzystania tych elementów w sytuacji szczególnej i dla celów p.poż.;
 - 4) za wytyczną, by na etapie określenia warunków zabudowy uwzględnione były w podpiwniczeniach (lub odpowiednich pomieszczeniach parterowych) nowej zabudowy zwłaszcza obiektów użyteczności publicznej i znaczących zakładów pracy pomieszczenia o konstrukcji odpornej na zagruzowanie z możliwością bezkolizyjnej i szybkiej ich adaptacji dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia.
2. Tereny wolne od zabudowy, a oznaczone na rysunku Studium jako tereny upraw rolnych mogą być wykorzystane na ewakuację mieszkańców i ewentualne doraźne budowle ochronne w przypadkach szczególnych zagrożeń.

XX. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

1. Na terenie miasta nie występują tereny zamknięte wraz z ich strefami ochronnymi

XX.a OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW

Wyznacza się obszar, obejmujący w całości obszar zmiany nr 2 Studium, na którym dopuszcza się możliwość zlokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oznaczony na rysunkach studium symbolem graficznym, wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz

zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zamykającą się we wskazanym obszarze. Wyklucza się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

W granicach tego obszaru dopuszcza się lokalizację instalacji, urządzeń i obiektów towarzyszących wytwarzaniu energii. Ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW zostanie dokonane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

XX.b OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 KW

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503): „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

- 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641);
- 2) urządzeń innych niż wolnostojące.”.

W obszarach objętych zmianą nr 3 Studium ustala się rozmieszczenie takich terenów. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zostały wskazane na rysunku Uwarunkowania i kierunki rozwoju.

Studium dopuszcza lokalizowanie we wskazanych obszarach urządzeń fotowoltaicznych oraz zakazuje lokalizacji biogazowni i farm wiatrowych.

Faktyczna, dopuszczona w zmianie nr 3 studium lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od tych urządzeń, musi zmieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium (Kierunki i polityka przestrzenna) obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię zostanie dokonane na

późniejszym etapie, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

Elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie ludzi i zwierzęta. Lokalizacja instalacji ogniw fotowoltaicznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W granicach ww. obszarów dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej.

XXI. INTERPRETACJA ZAPISU STUDIUM

1. Treść tekstu i rysunku Studium wyraża kierunki polityki przestrzennej miasta Tomaszów Lubelski, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów.
2. W stosunku do rysunku „STUDIUM” przyjmuje się następującą interpretację:
 - 1) ostateczne ustalenie granic terenów w ramach korekty wynikającej z granic działek, powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, lub decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
 - 2) dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, korygowanie i ustalanie ostatecznych przebiegów linii rozgraniczających pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb, których nie można było przewidzieć na etapie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w szczególności dopuszcza się korekty przebiegu wyznaczonych linii rozgraniczających dróg publicznych, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg
 - 3) w „STUDIUM” przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów, tzn., że określone na rysunkach „STUDIUM” przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunków jej egzystencji;
 - 4) określenia: tereny dla budownictwa mieszkaniowego dotyczą dominujących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być lokalizowane także i inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego oraz lokalizacje nie przeciwstawne formie podstawowej, a w tym głównie usługi i zieleń;
 - 5) uznaje się, że „STUDIUM” stanowić będzie podstawę do określenia ewentualnej niezbędnej aktualizacji programów infrastruktury technicznej gminy;
 - 6) uznaje się za istotne koordynowanie polityki przestrzennej w odniesieniu do graniczących z miastem Tomaszów Lubelski gmin, celem zapobieżenia przeznaczania terenów na cele, które mogłyby wywrzeć negatywny wpływ na zlokalizowane funkcje w mieście Tomaszów;

- 7) uznaje się za istotne - czynny udział przedstawicieli samorządu miasta w tworzeniu i opiniowaniu opracowań typu „strategia rozwoju województwa”, „plan zagospodarowania przestrzennego województwa”, „programy inwestycyjne”, „plany związane z dziedzictwem kulturowym”, itp. wywierającymi wpływ na rozwój miasta i jej zagospodarowania przestrzennego;
- 8) podane powierzchnie działek zróżnicowanych form zabudowy jednorodzinnej są traktowane jako optymalne z tym, że w konkretnych warunkach powierzchnie te i usytuowanie budynków muszą spełniać przede wszystkim ustalenia prawa odnoszące się do minimalnych odległości od granic sąsiadów, komunikacji, elementów uzbrojenia komunalnego;
- 9) podane wysokości zabudowy są wskazaniem i w oparciu o szczegółowe analizy terenowe sporządzone na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogą ulec zmianie.

W obszarze zmiany Studium:

- 10) ze względu na skalę i ogólność mapy topograficznej ostateczne uszczegółowienie granic stref sanitarnych od cmentarza powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- 11) wskazane w studium przebiegi sieci infrastruktury technicznej są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych lub projektów technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W obszarze zmiany nr 2 Studium:

- 12) dopuszcza się, aby funkcja dopuszczona w danym terenie wyznaczonym w studium, nie będąca podstawowym kierunkiem przeznaczenia, stanowiła przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 13) wskazane w studium przebiegi sieci infrastruktury technicznej są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych lub projektów technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W obszarze zmiany nr 3 Studium:

- 14) ze względu na skalę i ogólność mapy topograficznej ostateczne uszczegółowienie granic stref sanitarnych od cmentarza powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- 15) dopuszcza się, aby funkcja dopuszczona w danym terenie wyznaczonym w studium, nie będąca podstawowym kierunkiem przeznaczenia, stanowiła przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 16) wskazane w studium przebiegi sieci infrastruktury technicznej są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych lub projektów technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wprowadzenie innego przeznaczenia niż ustalone w studium, przy czym

- istnieje wówczas możliwość utrzymania istniejącego sposobu zagospodarowania lub wprowadzenia przeznaczenia bezpośrednio przyległego;
- 18) wskazana maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – np. masztów telefonii komórkowej, kominów, instalacji kolektorów słonecznych, obiektów i urządzeń, których wysokość wynika m.in. z wymogów technologicznych, technicznych lub konstrukcyjnych;
 - 19) W przypadku, gdy wskaźniki określone w obowiązujących planach miejscowych (w dniu uchwalenia Studium) są inne, niż wskazane w studium, dopuszcza się utrzymanie wskaźników na poziomie określonym w planie;
 - 20) Dopuszcza się na etapie miejscowego planu zmianę parametrów i wskaźników urbanistycznych maksymalnie o 20%;
 - 21) Układ komunikacyjny wskazany na rysunku studium nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego, dopuszcza się zmianę klasy technicznej i kategorii dróg wskazanych w niniejszym studium na etapie sporządzania miejscowego planu, w zależności od zaistniałych uwarunkowań potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg;
 - 22) W opracowanym miejscowym planie istnieje możliwość realizacji dróg publicznych nie ustalonych na rysunku studium. Dopuszcza się również możliwość zmiany przebiegu dróg lub zaniechanie realizacji drogi ustalonej na rysunku jeżeli utrzymany zostanie kierunek powiązań komunikacyjnych wyznaczony daną drogą w studium.

XXII. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

Rada Miasta Tomaszów Lubelski zgodnie z podjętą uchwałą Nr XIV/142/2007 z dnia 23 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski” i uchwałą Nr XV/155/07 z dnia 21 grudnia 2007r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium...” uznała potrzebę aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski, przyjętego uchwałą Nr XVIII/130/2000 Rady Miejskiej w Tomaszowie Lubelskim z dnia 28 stycznia 2000 roku, w granicach administracyjnych miasta Tomaszów Lubelski. Zmianą objęty został obszar miasta w granicach administracyjnych w zakresie dostosowania do obowiązujących przepisów prawa.

Zasadność zaktualizowania Studium wynika z:

- ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. określającej szczegółowe wymagania dotyczące zarówno zapisu problematyki Studium jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wprowadzenia Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233);
- potrzeby posiadania przez Radę Miasta aktualnej wersji Studium, służącej jako podstawa do opracowywania kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta lub jego fragmentów w zgodności z aktualną wersją Studium, o czym mówi cytowana ustawa w art. 20.

Przyjęte w Studium rozwiązania związane z gospodarowaniem przestrzenią posiadają przede wszystkim zadania wiążące się z:

- Podporządkowaniem działalności w sferze aktywizacji i przekształceń społeczno – gospodarczych na terenie miasta i gminy, zachowaniu, wzmocnieniu wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- Harmonizowaniem celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i gospodarczych na zasadzie ekorozwoju, poprzez:
 - a) poprawę stanu i odporności środowiska przyrodniczego,
 - b) poprawę ładu przestrzennego na terenie miasta i gminy,
 - c) ochronę obiektów i zespołów zabytkowych,
 - d) rehabilitację zdegradowanych zespołów zabudowy,
- Kompleksowym kształtowaniem prawnych i programowych podstaw rozwoju w zakresie:
 - a) gospodarki przestrzennej,
 - b) zadań długookresowych, dotyczących szczególnie infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego,
- tworzeniem ośrodków rekreacji i sportu,
- lokalizacją potencjalnych inwestycji gospodarczych w terenach przemysłu i terenach usług,
- budownictwem mieszkaniowym a szczególnie terenami dla jego realizacji,

Przedstawione w treści studium uwarunkowania i kierunki polityki przestrzennej odnoszą się do wyżej wymienionych zadań między innymi poprzez:

1. określenie miejsca miasta i gminy w systemie osadniczym kraju oraz związków (poprzez układy przyrodnicze i kulturowe),
2. systemu środowiska przyrodniczego i zasad jego ochrony oraz wykorzystania go jako waloru rozwojowego miasta i gminy,
3. dziedzictwa kulturowego, zasad jego ochrony i wykorzystania go jako waloru rozwojowego miasta i gminy,
4. kierunków zagospodarowania miasta i gminy, uwzględniających potrzeby lokalizacji zespołów działalności gospodarczej, zespołów mieszkaniowych i rodzajów działalności rekreacyjno - wypoczynkowej, handlowej,
5. zasad rozwiązywania problemów związanych z układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną poprzez planowanie przestrzenne i zagospodarowanie przestrzeni.

Przyjęte w Studium kierunki rozwoju wynikają bezpośrednio z istniejących uwarunkowań osadniczych, przyrodniczych, kulturowych, infrastrukturalnych oraz ze wskazań i rozwiązań przyjętych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego.

Stosunek do przedstawionych uprzednio wielorakich uwarunkowań rozwoju, w tym odnoszących się bezpośrednio do kształtowania jego polityki przestrzennej znajduje swoje odzwierciedlenie w przyjętych w Studium - kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta oraz politykach odnoszących się do problematyki przyrodniczej, dziedzictwa kulturowego, komunikacyjnej, uzbrojenia komunalnego.

Uznaje się, że generalnym celem polityki rozwojowej miasta jest cel uniwersalny: „podnoszenie standardu warunków życia mieszkańców przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju” także i poprzez realizację polityki przestrzennej w zakresie:

- a) uzyskiwania coraz to wyższej sprawności funkcjonowania struktur przestrzennych poprzez przekształcanie a co najmniej korektę układu komunikacyjnego, podnoszenie stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną terenów i zainwestowania kubaturowego;
- b) wykorzystania położenia i funkcji miasta i gminy w strukturze osadniczej kraju, różnorodnych jej związków zewnętrznych oraz terytorialnych warunków jej rozwoju dla podnoszenia atrakcyjności jako obszaru korzystnego do inwestowania i koncentracji funkcji przemysłowych, usługowych oraz rekreacyjnych;
- c) wzmacnianie zjawisk kulturalnych na wysokim poziomie, poprzez utrzymanie i rozwijanie zróżnicowanych wydarzeń artystycznych,
- d) przeciwdziałanie degradacji walorów miasta i gminy w zakresie środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego, potencjału intelektualnego mieszkańców.

W ten sposób respektowana jest generalna zasada kontynuacji i rozwijania zasadniczych kierunków rozwoju miasta i stałej oceny uwarunkowań tego rozwoju.

Zasadnicze elementy zaktualizowane w studium:

• **w zakresie układu komunikacyjnego**

Uwzględniono przebieg drogi ekspresowej S-17 (Warszawa - Hrebenne) pełniącej funkcję obwodnicy wschodniej miasta Tomaszów Lubelski.

W związku z projektowaną obwodnicą ulegnie zmianie hierarchia istniejącego układu komunikacyjnego. Droga krajowa nr 17, relacji Warszawa (Zakręt) – Garwolin – Ryki – Kurów-Lublin – Piaski – Krasnystaw - Zamość– Tomaszów Lubelski - Hrebenne – gr. państwa, klasy GP – ruchu głównego przyspieszonego, przebiegająca przez środek miasta Tomaszów Lubelski, zostaje zakwalifikowana w Studium jako droga klasy głównej, odcinkami droga klasy zbiorczej, a częściowo jest ona wyłączona całkowicie z ruchu tranzytowego (obszar śródmieścia). Swoją rangę i funkcję zachowują drogi wojewódzkie i powiatowe, będące głównymi połączeniami miasta Tomaszów Lubelski z Hrubieszowem, Biłgorajem i ościennymi gminami. Układ wewnętrzny obsługujący ruch w mieście tworzyć będą istniejące drogi lokalne i dojazdowe. Projektowane drogi lokalne, możliwość przebudowy dróg serwisowych obwodnicy miasta S-17 oraz powiązanie ruchu lokalnego z drogami serwisowymi zapewnić ma obsługę komunikacyjną nie zagospodarowanej jeszcze wschodniej części miasta oraz wyprowadzenie ruchu z terenów przemysłowych i miasta bez potrzeby wprowadzania ruchu tranzytowego do centrum miasta.

• **w zakresie wyznaczenia obszarów pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²**

Nie wskazano obszarów pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² na terenie miasta Tomaszów Lubelski.

• **w zakresie przeznaczenia terenów:**

- podstawowe zmiany w zakresie przeznaczenia terenów obejmują obszar północno – wschodni miasta,

- zmiany te spowodowane są zarówno postępującym zainwestowaniem jak też koniecznością wynikającą z postępującego rozwoju miasta i wzrastającym zapotrzebowaniem na tereny inwestycyjne,

- tereny oznaczone symbolem P i PU w ramach stref VII, VIII, XIII, XV zostały przeznaczone pod przemysł, składy i magazyny z dopuszczeniem usług, co zwiększy ofertę terenów inwestycyjnych miasta przy projektowanym węźle komunikacyjnym,

- w granicach powyższych stref utrzymany został istniejący system powiązań przyrodniczych oznaczony symbolem ZR,

- tereny oznaczone symbolem MNW/U, MNW w ramach stref XII, XIV, XV zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub wielorodzinną z dopuszczeniem usług. Tereny te stanowią będą nową ofertę miasta pod funkcje mieszkaniowe, co jest celowe z uwagi na brak wolnych terenów pod tę funkcję,

- tereny wzdłuż rzeki Sołokiji wskazane zostały pod realizację bulwaru pieszego z zielenią urządzoną,

- pozostałe zmiany przeznaczenia terenów dotyczą funkcji mieszkaniowych z dopuszczeniem usług w strefie X i XI jako uzupełnienie istniejącego zainwestowania,

- powyższe zmiany uwzględniają wprowadzenie zharmonizowanego ładu przestrzennego.

- **w zakresie infrastruktury technicznej**

Uwzględniono przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV ze strefą ochronną 20m od osi linii oraz możliwy projektowany przebieg tej linii w ramach budowy obwodnicy S17*, stacje transformatorowe WN/SN oraz SN/nn, tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz istniejącą oczyszczalnię ścieków.

Na obszarze zmiany nr 2 Studium uwzględniono przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV z pasem technicznym 18 m od osi linii.

* na obszarze zmiany nr 2 Studium linia została przebudowana.

Na obszarze zmiany nr 3 Studium uwzględniono przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV z pasem technicznym 18 m od osi linii.

* na obszarze zmiany nr 3 Studium linia została przebudowana.

- **w zakresie wskazania terenów do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:**

Lista terenów, dla których zamierza się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny nieobjęte obowiązującymi planami. Głównymi celami sporządzenia tych planów jest:

- przygotowanie obszarów inwestycyjnych pod przemysł, usługi lub tereny mieszkaniowe, głównie w strefach: VII, VIII, X, XI, XII, XIII, XIV, XV oraz pod usługi kultury w strefie XV i usługi nauki w strefie VIII,
- uporządkowanie obszaru śródmieścia w kierunku rewaloryzacji terenu,
- ochrona doliny rzeki Sołokiji przed zabudową,
- ochrona kompleksów Natura 2000 przed zabudową,
- przygotowanie terenów pod zabudowę z uwzględnieniem przebiegu obwodnicy miasta Tomaszowa Lubelskiego (droga ekspresowa S17).

Powyższa lista nie wyczerpuje potrzeb w zakresie pokrycia obszaru miasta miejscowymi planami szczególnie w odniesieniu do przypadków dotyczących porządkowania, scalania i podziału nieruchomości. Stąd w razie wystąpienia rzeczywistych potrzeb realizacyjnych musi być przeprowadzona ocena zasadności przystąpienia do opracowania miejscowego planu dla danego terenu i podjęta odpowiednia uchwała przez Radę Miasta Tomaszowa Lubelskiego.

Posiadanie zaktualizowanego studium umożliwi prowadzenie w oparciu o nie polityki przestrzennej poprzez określone generalne założenia, które będą podstawą do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zmiana Studium dokonana na podstawie Uchwały Nr XXXIV/314/2017 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 1 września 2017 roku określa kierunki polityki przestrzennej gminy w związku z planowanym poszerzeniem Cmentarza Komunalnego oraz zmieniającymi się uwarunkowaniami przestrzennymi. Zmiana Studium poszerza teren cmentarza, aktualizuje zasięg stref sanitarnych od cmentarza, koryguje zasięg terenów usług oraz zieleni nieurządzonej.

Rysunek zmiany Studium został zmieniony w granicach zgodnych z załącznikiem graficznym do ww. Uchwały w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski.

Na podstawie uchwały Nr XVII/184/2020 z dnia 28 lutego 2020 Rada Miasta Tomaszów Lubelski przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski. Zmiana nr 2 dotyczy niezainwestowanego dotąd terenu położonego w północnej części miasta w rejonie ulic Zamojskiej, Łaszczowieckiej i Robotniczej, którego powierzchnia wynosi około 5,88 ha. Granicę obszaru objętego zmianą nr 2 oznaczono na rysunkach studium. Zmiana nr 2 Studium polega na zmianie przeznaczenia terenu usług na teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług, w związku z aktualnymi potrzebami rozwojowymi i inwestycyjnymi miasta. Ponadto na obszarze zmiany nr 2 Studium dopuszczono rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Zmiana nr 2 Studium podyktowana jest ogólnym interesem społecznym, rozszerzenie zakresu prowadzonych działalności na tym obszarze ma na celu umożliwienie efektywnego wykorzystania terenu.

Na podstawie uchwały Nr XLII/450/2022 z dnia 25 marca 2022 r. Rada Miasta Tomaszów Lubelski przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski. Zmiana nr 3 dotyczy obszaru ograniczonego: ulicą Zamojską, Stawisko, Świętojurską, Gałczyńskiego, 29-go Listopada, Szopena, trasą S17 oraz wschodnią i północną granicą miasta. Powierzchnia zmiany studium wynosi 606 ha. Zmieniające się uwarunkowania przestrzenne, w szczególności w północno-wschodniej części miasta sprawiają, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski wymaga uaktualnienia w celu dostosowania do potrzeb inwestycyjnych mieszkańców oraz potencjalnych inwestorów. Dokument ten wymaga częściowej zmiany ze względu na zmianę szeregu uwarunkowań, w tym zmiany sytuacji społeczno-gospodarczej w mieście, procesy inwestycyjne, zmiany w zagospodarowaniu terenów. Konieczność zmiany dokumentu wynika również z potrzeby uwzględnienia aktualnych trendów demograficznych, społecznych i gospodarczych, warunkujących zasady kształtowania przyszłej polityki przestrzennej.

Spośród funkcji zabudowy analizowanych w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, zmiana nr 3 Studium poza obszarami zwartej zabudowy ustala nowe tereny budowlane o funkcji produkcyjnej o powierzchni około 37,78 ha, funkcji usługowej o powierzchni około 8,42 ha oraz funkcji mieszkaniowej o powierzchni 36,34 ha. Jednakże w obszarze zmiany studium przeniesiono już wcześniej wyznaczone tereny mieszkaniowe, które obejmowały powierzchnię 37,80 ha i na ich obszarze wskazano teren zieleni naturalnej.

Zmiana nr 3 Studium polega na wymianie przeznaczeń terenów z zieleni naturalnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług, tereny zieleni urządzonej, a także z terenów mieszkaniowo-usługowych na tereny zieleni naturalnej. Zmieniona została także lokalizacja cmentarza. Zmiany te wynikają z aktualnych potrzeb rozwojowych i inwestycyjnych miasta. Ponadto na obszarze zmiany nr 3 Studium dopuszczono rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW. Zmiana nr 3 Studium podyktowana jest ogólnym interesem społecznym, rozszerzenie zakresu prowadzonych działalności na tym obszarze ma na celu umożliwienie efektywnego wykorzystania terenu.