

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
Rady Miasta Tomaszów Lubelski
z dnia



ZMIANA NR 2

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI

2019 2020
-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 7411301020030000000035599, 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.

NAZWA OPRACOWANIA:
**Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski**

ZLECENIODAWCA:

Urząd Miasta Tomaszów Lubelski

WYKONAWCA:

BUDPLAN Sp. z o. o.
04 – 390 WARSZAWA, ul. gen. Ludwika Kickiego 26 B /10
tel.(22) 870 42 62, Fax: 870 42 62, e-mail: budplan@vp.pl
BGKII O/Wwa 7411301020030000000035599, NIP 527-11-
07-422
REGON 011909443, KRS 0000103293, K.Z. 50 000,00 PLN

GŁÓWNY PROJEKTANT:

mgr inż. Anna Bereś **członek Okręgowej Izby Urbanistów**
z siedzibą w Warszawie – WA-355

ZESPÓŁ:

mgr inż. Karolina Harmo
mgr inż. Beata Rosińska
inż. Monika Nasiłowska
mgr inż. Beata Rosińska
inż. Ewa Szepietowska
mgr inż. Anna Długozima

[Zespół autorski do zmiany Studium, przyjętej Uchwałą Nr VI/67/2019 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 08.03.2019 r.:](#)

główny projektant:

mgr inż. Anna Bereś
mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
inż. Monika Nasiłowska

zespół autorski:

mgr Marlena Szklarz
mgr inż. Izabela Bielowska
inż. Zuzanna Górecka-Gąbka
mgr inż. Magdalena Smoczyńska
inż. Anna Wojtczuk

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

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

Zespół autorski do zmiany Studium, przyjętej Uchwałą Nr Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 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

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

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

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

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

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

Zał. 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	10
UWARUNKOWANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ.....	15
II. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KONCEPCJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, STRATEGICZNYM.....	15
II.1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa jako element polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa lubelskiego	15
III. WYBRANE INFORMACJE O GMINIE RZUTUJĄCE NA KSZTAŁTOWANIE JEJ POLITYKI PRZESTRZENNEJ	17
IV. UWARUNKOWANIA DLA CAŁEGO OBSZARU MIASTA W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH.....	20
IV.1. Wynikające z diagnozy stanu środowiska	20
IV.1.1. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu	20
IV.1.2. W zakresie wód otwartych.....	23
IV.1.3. W zakresie terenów leśnych.....	24
IV.1.4. W zakresie wód podziemnych	26
IV.1.5. W zakresie gleb	26
IV.1.6. W zakresie eksploatacji surowców naturalnych	27
IV.1.7. W zakresie środowiska atmosferycznego.....	27
IV.1.8. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	29
IV.1.9. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych	30
IV.2. Wynikające z diagnozy stanu dziedzictwa kulturowego.....	31
IV.2.1. Rys historyczny, układ przestrzenny	31
IV.2.2. Krajobraz kulturowy – układ przestrzenny, zabytki, stanowiska archeologiczne	37
IV.3. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.....	43
IV.4. Wynikające z uprzednich założeń przeznaczenia terenów oraz ocena istniejącego zainwestowania	43
IV.5. Struktura własności	48
IV.6. Wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	49
IV.7. Wynikające z diagnozy systemu komunikacyjnego miasta	50
IV.7.1. Układ drogowo-uliczny. Stan i jego krytyczna ocena	50
IV.7.2. Wynikające z analizy ruchu.....	54
IV.7.3. Wynikające z układu komunikacji zbiorowej – stan, ocena.....	55
IV.8. Wynikające z diagnozy systemów infrastruktury technicznej.....	55

IV.8.1. Zaopatrzenie w wodę, stan i ocena	55
IV.8.2. System kanalizacji miasta Tomaszów Lubelski, stan i ocena.....	55
IV.8.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	56
IV.8.4. Zaopatrzenie w gaz, stan i ocena	56
IV.8.5. Gospodarka odpadami	56
IV.8.6. Ciepłownictwo	57
IV.8.7. Telekomunikacja.....	57
IV.9. Wynikające z uwarunkowań sanitarnych, w zakresie cmentarza	57
IV.10. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy	57
IV.10.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.....	57
IV.10.2. Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.	59
IV.10.3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy.....	59
IV.10.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.	60
KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ.....	62
V. KIERUNKI ROZWOJU DLA CAŁEGO MIASTA.....	62
V.1. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, wykorzystanie ich walorów.....	62
V.1.1. Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	62
V.1.2. Uszczegółowione zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej, krajobrazu kulturowego w zapisie „Studium...”	63
V.2. Kierunki rozwoju systemów komunikacji	66
V.2.1. Przyjęty model układu komunikacyjnego i jego elementy składowe	66
V.2.2. Zasady kształtowania parametrów podstawowej sieci uliczno-drogowej i sytuowania obiektów budowlanych przy drogach i terenach kolejowych	67
V.3. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.....	71
V.3.1. System wodociągowy, kanalizacyjny, gazowy, odpady.....	71
V.3.2. System elektroenergetyczny	71
V.3.3. Telekomunikacja.....	72
V.3.4. Zabudowa i zagospodarowanie terenu	72
V.4. Polityka kształtowania struktur przestrzennych.....	73
V.4.1. Instrumentalizacja polityki w zakresie utrzymania dotychczasowych tendencji koncentracji zabudowy	73
V.4.2. Instrumentalizacja polityki w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych.....	73
V.4.3. Instrumentalizacja polityki w zakresie poprawy obsługi ludności.....	73
V.4.4. Instrumentalizacja polityki w zakresie rozwoju miasta	73

V.5. Polityka ochronna i kształtowanie środowiska przyrodniczego	73
V.5.1. Polityka dotycząca ochrony przyrody i krajobrazu	73
V.5.2. Polityka ochrony wód otwartych i podziemnych	77
V.5.3. Polityka ochrony terenów leśnych i zadrzewień	79
V.5.4. Polityka ochrony gleb	79
V.5.5. Polityka dotycząca eksploatacji surowców i rekultywacji	81
V.5.6. Polityka dotycząca ochrony środowiska atmosferycznego i ochrony przed hałasem ...	81
V.6. Koncepcja strategii rozwoju lokalnego dla miasta Tomaszów Lubelski.....	83
V.7. Polityka przestrzenna jako element polityki rozwoju miasta	89
VI. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ W ODNIESIENIU DO POSZCZEGÓLNYCH STREF	90
VI.1. Zasady podziału na strefy.....	90
VI.2. Kierunki zmian dla stref o ukształtowanej strukturze urbanistycznej – strefy I - VI	90
VI.2.1. Strefa I – Śródmiejska.....	90
VI.2.2. Strefa II.....	91
VI.2.3. Strefa III	92
VI.2.4. Strefa IV	92
VI.2.5. Strefa V	93
VI.2.6. Strefa VI	94
VI.3. Kierunki zmian dla stref o częściowo ukształtowanej strukturze urbanistycznej – strefy VII - XI	94
VI.3.1. Strefa VII.....	94
VI.3.2. Strefa VIII.....	95
VI.3.3. Strefa IX	97
VI.3.4. Strefa X	98
VI.3.5. Strefa XI	98
VI.4. Kierunki zmian dla stref do ukształtowania struktury urbanistycznej – strefy XII - XV .	99
VI.4.1. Strefa XII.....	99
VI.4.2. Strefa XIII.....	100
VI.4.3. Strefa XIV	100
VI.4.4. Strefa XV	101
VII. WSKAŹNIKI I PARAMETRY DOTYCZĄCE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY W ODNIESIENIU DO POSZCZEGÓLNYCH STREF	103
VII.1. Wskaźniki i parametry dla stref o ukształtowanej strukturze urbanistycznej – strefy I - VI.....	103
VII.1.1. Istniejące i projektowane tereny zabudowy śródmiejskiej – MS	103

VII.1.2. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowej – MNW.....	103
VII.1.3. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji usługowej – U	104
VII.1.4. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej i usługowej – MNW/U	105
VII.1.10. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji produkcyjno – przemysłowo - usługowej – PU.....	109
VII.1.13. Tereny zieleni urządzonej – ZP.....	110
VII.2. Wskaźniki i parametry dla stref o częściowo ukształtowanej strukturze urbanistycznej – strefy VII - XI	110
VII.2.1. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowej – MNW.....	110
VII.2.2. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji usługowej – U	111
VII.2.3. Tereny usług – U1	112
VII.2.4. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej i usługowej – MNW/U	112
VII.2.9. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji produkcyjno – przemysłowo - usługowej – PU.....	116
VII.2.13. Teren cmentarza – ZC1	117
VII.2.14. Tereny zieleni urządzonej – ZP.....	118
VII.2.16. Tereny zieleni naturalnej – ZR1	118
VII.3. Wskaźniki i parametry dla stref do ukształtowania struktury urbanistycznej – strefy XII - XV	118
VII.3.1. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowej – MNW.....	118
VII.3.2. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji usługowej – U	119
VII.3.3. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej i usługowej – MNW/U	120
VII.3.4. Istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji produkcyjno – przemysłowo - usługowej – PU.....	121
VII.3.5. Tereny usług kultury w zieleni urządzonej – UKz	121
VIII. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	122
IX. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....	122
IX.1. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	122
IX.2. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.....	124
X. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	126
XI. PRZESTRZEŃ PUBLICZNA.....	126

XII. TERENY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	126
XIII. OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.....	126
XIV. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	127
Na obszarze zmiany Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.	127
XV. OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.....	127
XVI. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH	127
XVII. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	127
XVIII. OBSZARY ZDEGRADOWANE	127
Na obszarze zmiany Studium nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.	127
XIX. ZABEZPIECZENIE WARUNKÓW OBRONNOŚCI I OBRONY CYWILNEJ	128
XX. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	128
XX.a OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW.....	128
XXI. INTERPRETACJA ZAPISU STUDIUM.....	129
XXII. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM	130

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 czcionką Tahoma 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. Zmiana 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 dotyczących 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 szczelbu 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 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 i 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.

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 „Konsepcją 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 nr 17 łączącej Warszawę z Lublinem i Hrubieszowem,
 - 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 – zachodnia 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 tys: 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 Mazowieckiego 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.

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 432osoby.

Szkolnictwo, usługi publiczne, kultura

W mieście znajdują się

- 3 przedszkola,
- 2 szkoły podstawowe: nr 2 i nr 3,
- 2 gimnazja: - Gimnazjum nr 1 im. Orłąt 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 górnicze, 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 łęgi 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 Roztocze 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 Roztocza. 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 – Roztocze (PLB060012). Rozległy obszar obejmujący Lasy Zwierzyniecko - Kosobudzkie oraz całe Roztocze Środkowe i Południowe. Roztocze 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
-----	----------------	--------------	-------------	--------------------	-------------------------

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

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 (lasy, zarośla i zadrzewienia śródpolne, bagna, mokradła, trzcinowiska) zapewniających ochronę 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 PLB060021 – 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.

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 niezadowolającej 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 obniżeniach 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).

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 obniżzeń 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 łąów,
- 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) złożę 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 osięgające 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.

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 \(po 18 m od osi linii\)](#).

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 skutek 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 arosanitarnym 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 arosanitarnie 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.

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 Sołokiji, 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 sprzyjał rozwojowi osadnictwa w pradziejach. Ślady osadnictwa lokowały się głównie na stokach i wyniesieniach terenu w obrębie doliny Sołokiji.

Najstarsze 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 Tomasza 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 Bełż 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 przyjąć 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 - Łaszczówki 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 dworcowym, 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 chodywianieckiej. 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 Szczebrzeskim 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 szczebrzeskiego. 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. Następną, również drewnianą, 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 Szczebrzeskim 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 wypełnieniu 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 bełskiego, 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 został 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. Ołchowa 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 737 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 Ziemiaków, 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, Pasieczna 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” (dawniej 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. Dopelniają 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 urzędzeń 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. Jedyne 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. Jedyne 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 Ziemian 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 łęgów nadrzecznych rzeki Solokiji z terenem zwartej 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 łęgów, 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 Szczebrzeszyna i Józefowa. Kierunek ten był jednak drugorzędny w stosunku do ekspansji miasta w kierunku południowym i dopiero nabral 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:

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

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. „herbaciarnią” 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.

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

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

L.p.	Obiekt	Adres	Okres powstania
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.

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

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.

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	Wczesny Brąz	22.10.1984

				śląd osadniczy	Wczesny Brąz	
--	--	--	--	-------------------	-----------------	--

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.

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”

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

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 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta
Tomaszów Lubelski*

	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 "Śródmieścia"
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 rewaloryzacji "Śródmieścia" 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

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

	"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 rewaloryzacji "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 rewaloryzacji "Śródmieścia" (teren położony przy ul. Kopernika)
53.	Nr XLVII/444/2002 z dn. 30.08.2002r. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji "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

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

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.

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. Łaszczowieckiej,
 - 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 podróżnych 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.

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 dokumentacje 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 „nieprzychylnej” 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 wielorodzinną należy przewidzieć jako rozbudowę istniejących dzielnic w rejonach ulic: Wasilewskiego, Zarzecze, Polna (tereny wolne od zabudowy). Wysokość zabudowy do 5 kondygnacji;*
- *Osiedla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego 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.

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

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	Jagięły 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

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

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	Rzemieśnicza
94	111882	L	Sanitariuszek Polskich
95	111883	L	Słoneczna
96	111884	L	Słowackiego Juliusza
97	111885	L	Słowicza

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

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	Wyspiańskiego 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 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 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, 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 obiegającej 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 Ułhówka. **Na obszarze zmiany nr 2 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)** 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)** 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.

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.

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

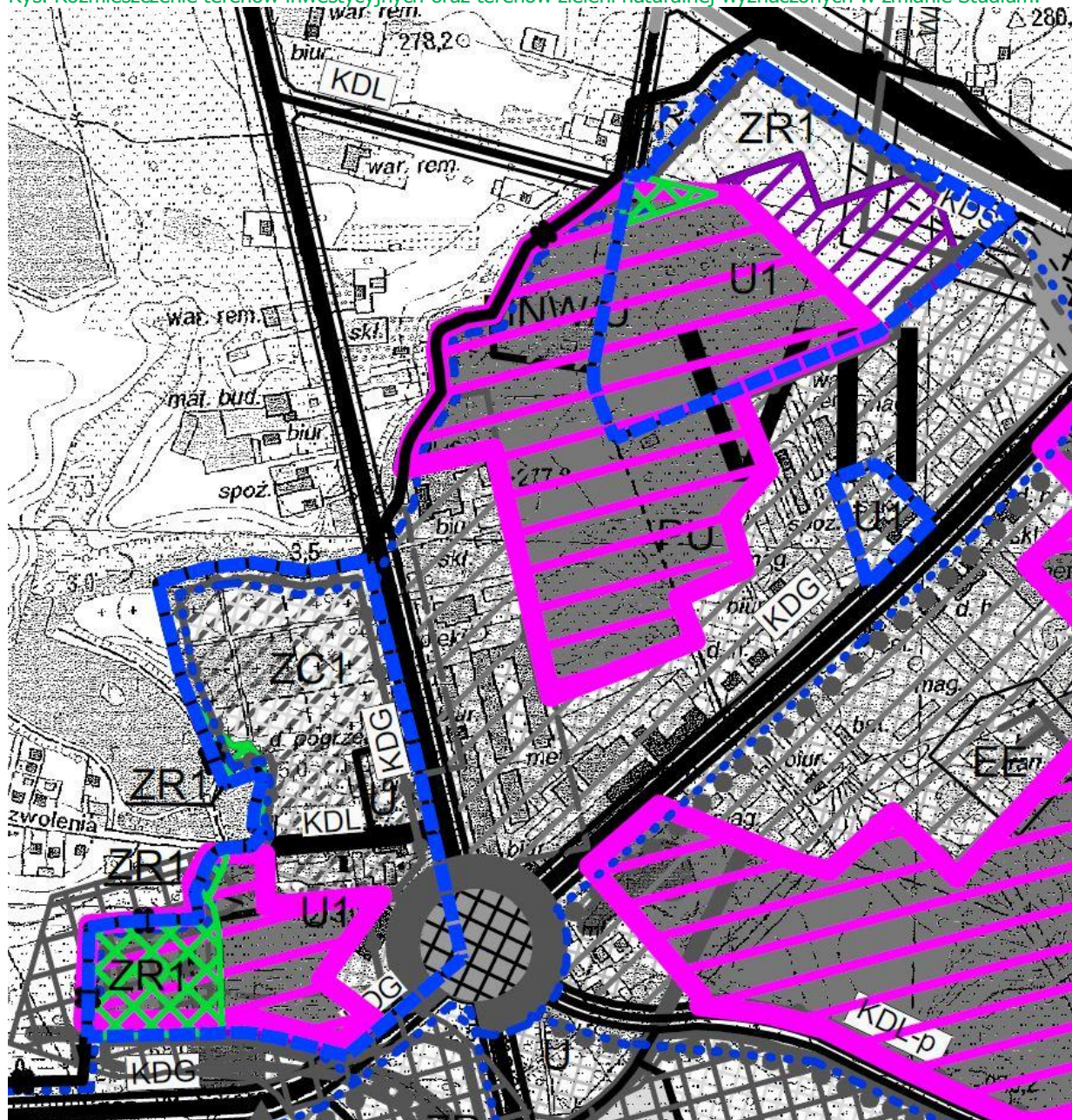
IV.10.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

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 zieleń 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 i magazynów lub usług. Ze względów ekonomicznych zasadne jest rozszerzenie zakresu prowadzonej działalności obszaru zmiany nr 2 Studium przy projektowanej 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 projektowanej 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 i magazynów lub usługi, 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 dotyczy zmiany przeznaczenia terenu usług na teren obiektów produkcyjnych, składów i 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.

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.

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 obowiązują:
- 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 obowiązują:
- 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
 - d. drogi wojewódzkiej Nr 850 – klasy G – głównej
 - e. drogi wojewódzkiej NR 853 – klasy G – głównej
 - f. planowanej obwodnicy S17 – klasy S – ekspresowa
 - g. planowanej drogi łączącej węzeł komunikacyjny drogi krajowej nr 17 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
21.	Obrońców Westerplatte	2559L	L

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

Lp.	Przebieg drogi lub nazwa ulicy	Nr drogi	Klasa drogi
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
- 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;
 - określa się klasę obwodnicy S17 jako S – ekspresowa;
 - 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
- określa się przebieg drogi łączącej węzeł komunikacyjny drogi krajowej nr 17 i ul. Łaszczowieckiej z drogą serwisową obwodnicy;
 - określa się klasę drogi jako droga L – lokalna;
 - 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:

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	<p>G</p> <p>L</p> <p>ograniczenie ruchu</p>

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

Lp.	Przebieg drogi lub nazwa ulicy	Nr drogi	Klasa drogi
2.	Wojewódzka: Tomaszów Lubelski – Hrubieszów	850	G
3.	Wojewódzka: Tomaszów Lubelski – Biłgoraj a) na odcinku od granic miasta do skrzyżowania z ul. Sikorskiego b) na odcinku od skrzyżowania z ul. Sikorskiego do granic strefy śródmiejskiej c) w granicach strefy śródmiejskiej (od ul. Piekarskiej)	853	G Z ograniczenie ruchu
Powiatowe – ulice:			
4.	29 Listopada a) od granic miasta do skrzyżowania ul. Roweckiego b) od skrzyżowania ul. Roweckiego do granicy strefy śródmiejskiej (ul. Gałczyńskiego) c) w granicach strefy śródmiejskiej (od ul. Królewskiej)	2521L	G Z ograniczenie ruchu
5.	Sienkiewicza Henryka	2546L	G
6.	Sikorskiego Władysława	2562L	G
7.	Wojska Polskiego	2260L	G
8.	Żwirki i Wigury a) od ul. Lwowskiej do ul. Ordynackiej b) od ul. Ordynackiej	2566L	L G
9.	Bartłomowicza Franciszka	2553L	G
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

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

Lp.	Przebieg drogi lub nazwa ulicy	Nr drogi	Klasa drogi
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 strefę wolną od budynków przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - 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)
- W przypadku skablowania napowietrznej linii SN 15 kV – pas 2,0 m.
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, głazy 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, ultimatywnie 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 schronienie 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 grzebówisk 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 obniżen - 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

- scalenia 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 biocenoz 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/,
- przyzwanie 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 przyzwaniania 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.

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 rolnej, 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 niszczone jest profile glebowe, mają miejsce też obrywy, spływy, spelzwanie i osuwiska mas ziemnych. W przypadku mniejszych nachyleń gleby są przemywane.

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.

„Dzikie” 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 wzmacnianie 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

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 postępowania 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. 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”.

„Misja 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
- Odływ 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.¹

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

¹ Strategia Rozwoju Lokalnego dla Miasta Tomaszowa Lubelskiego na lata 2008-2015

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.

V.7. Polityka przestrzenna jako element polityki rozwoju miasta

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. Królewską, 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 stanowiąc 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 jednorodzinne 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 stanowiąc 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, o szerokości w liniach rozgraniczających 100 – 120m. 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 stanowią 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 zabudowy uzupełniającej – mieszkaniowej z usługami,
- Przeważającą część obszaru stanowić będą tereny pod lokalizację obiektów i urzędzeń 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, o szerokości w liniach rozgraniczających 100 - 120. Zakazuje się bezpośredniego zjazdu z obwodnicy S17 na tereny przyległe
- W rejonie węzła komunikacyjnego drogi krajowej nr 17 (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 nr 17 (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 nr 17 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,
- Przeważającą część obszaru stanowić będą tereny pod lokalizację obiektów i urzędzeń 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, 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 nr 17 (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 nr 17 (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 stanowić 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 nr 17 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,
- 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, 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 nr 17 (ul. Zamojska) i drogi wojewódzkiej nr 850 (ul. Łaszczowiecka),
- Należy przewidzieć rezerwę terenu pod węzeł komunikacyjny ul. 29 listopada i ul. Roweckiej,
- Istniejąca zieleń cmentarna 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 stanowiąc mogą linie przemysłowe infrastruktury technicznej. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, odbudowy, nadbudowy i remontu,
- W rejonie węzła komunikacyjnego drogi krajowej nr 17 (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, Rzemieśniczą, 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. Rzemieśniczą 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 północna 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,
- W terenach budownictwa mieszkaniowego dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą usługi (w budynkach mieszkalnych lub obiektach wydzielonych). Osiedla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne 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, 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 stanowiąc 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, tereny zieleni naturalnej i tereny ogródków działkowych,
- W części północnej obszaru przewiduje się przeznaczenie wolnych rezerw terenu pod tereny produkcyjno – przemysłowo – usługowe i usługowe. Przeważającą część obszaru stanowić 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, 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 stanowić mogą linie przemysłowe infrastruktury technicznej,
- Należy na obszarze strefy należy przewidzieć nasycenie zielenią towarzyszącą i przydrożną,
- 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 zabudowy mieszkaniowej z usługami, teren usług, cmentarza oraz zieleni naturalnej,
- 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,
- 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, 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 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.

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. 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 mającą 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.1.4. 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, 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.1.5. 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 połąci 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.1.6. 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.1.7. 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.1.8. 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 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) 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.1.9. 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 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.1.10. 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 3000 m²,

VII.1.11. 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.1.12. 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.1.13. Tereny zieleni urządzonej – ZP

1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny parków;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - obiekty małej architektury, urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia turystyczne;

VII.1.14. 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 zieleń urządzoną, zakaz lokalizacji budynków

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 z 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. 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 lokalizacje 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 nr 17 (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.2.3. 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.2.4. 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, 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.2.5. 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.2.6. 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.2.7. 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;

- 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.2.8. 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 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.2.9. 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;
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, 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 cywilnym i 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.2.10. 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. Tereny zieleni urządzonej – ZP

1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny parków;
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - obiekty małej architektury, urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia turystyczne;

VII.2.14. 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.2.15. 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 zielenią urządzonej, zakaz lokalizacji budynków.

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. 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. 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, urzędzenia 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.3.4. 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.3.5. 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.3.6. 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.3.7. 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.3.8. 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 zieleń urządzoną, zakaz lokalizacji budynków

VII.3.9. Tereny zorganizowanych ogródków działkowych – ZD

- 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

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 SPORZĄDZENIE 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 przestrzenie publiczne 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 SPORZĄDZENIA 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,
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 POWODZI 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.

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.

XVIII. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na obszarze zmiany Studium nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.

Na obszarze zmiany nr 2 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.

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.

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) wzmocnianie 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 stanowić 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.

- **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 i 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.