

UCHWAŁA NR XXXVIII/ /2021
RADY MIASTA ZAMOŚĆ

z dnia 29 listopada 2021 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość
w rejonie ulic: Szczebrzeskiej – Męczenników Rotundy – Altanowej – Lipskiej
oraz w rejonie Zalewu Miejskiego i strzelnicy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr IX/84/2015 Rady Miasta Zamość z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość, po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość” przyjętego Uchwałą Nr XV/232/99 Rady Miasta Zamościa z dnia 20 grudnia 1999 r., zmienionego Uchwałą Nr XXVIII/136/04 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 29 grudnia 2004 r. w sprawie I zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość, Uchwałą Nr XVI/144/08 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 28 stycznia 2008 r. w sprawie II zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość, Uchwałą Nr XXXVI/463/2017 Rady Miasta Zamość z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie III zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość i Uchwałą Nr XV/262/2019 Rady Miasta Zamość z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość, na wniosek Prezydenta Miasta Zamość, Rada Miasta Zamość uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość w rejonie ulic: Szczebrzeskiej – Męczenników Rotundy – Altanowej – Lipskiej oraz w rejonie Zalewu Miejskiego i strzelnicy, zwaną dalej „planem”.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Plan dotyczy części terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr IX/84/2015 z dnia 22 czerwca 2015 r. Rada Miasta Zamość przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość w rejonie ulic: Szczebrzeskiej – Męczenników Rotundy – Altanowej – Lipskiej oraz w rejonie Zalewu Miejskiego i strzelnicy, w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.

§ 2. Plan zawiera:

- 1) część tekstową, którą stanowi niniejsza uchwała;
- 2) część graficzną, którą stanowi rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Zamość o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będące integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miasta Zamość o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będące integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne, będące załącznikiem nr 4 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ciągu pieszo-rowerowym** – należy przez to rozumieć czytelny i spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający bezpieczny i wygodny ruch pieszy i rowerowy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu do 12°;
- 3) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia wegetację roślin;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, przy czym nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię zabudowy, z wyjątkiem elementów takich jak: wykusze, loggie, zadaszenia, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody wejściowe do budynków oraz urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy na maksymalną odległość 1,5 m, o ile ustalenia zawarte w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały nie stanowią inaczej;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek, z wyjątkiem uzupełniających sposobów zagospodarowania, oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na terenie, przy czym:
 - a) podstawowe przeznaczenie terenu będzie stanowiło więcej niż 70% powierzchni działek,
 - b) towarzyszące przeznaczenie terenu może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) **sezonowym punkcie gastronomicznym** – należy przez to rozumieć jednokondygnacyjny obiekt budowlany o funkcji gastronomicznej, funkcjonujący sezonowo w skali roku, o maksymalnej:
 - a) wysokości do 3,5 m,
 - b) powierzchni zabudowy do 25 m²;
- 8) **SPM** – należy przez to rozumieć System Przyrodniczy Miasta Zamość, czyli obszar o nadrzędnych funkcjach hydrologicznych, biologicznych, klimatycznych oraz wypoczynkowo-rekreacyjnych stabilizujących i zasilających walory przyrodnicze;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar:
 - a) ograniczony liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem,
 - b) oznaczony symbolem,
 - c) o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 10) **usłudze gastronomicznej** – należy przez to rozumieć działalność usługową związaną z żywnością w rozumieniu przepisów odrębnych, w zakresie:
 - a) restauracji i pozostałych placówek gastronomicznych,
 - b) przygotowywania i podawania napojów;
- 11) **usłudze hotelarskiej** – należy przez to rozumieć zakres usług hotelarskich w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących usług hotelarskich oraz usług pilotów wycieczek i przewodników turystycznych;
- 12) **usłudze niepublicznej z zakresu oświaty** – należy przez to rozumieć działalność usługową związaną z prowadzeniem niepublicznych:
 - a) szkół podstawowych,
 - b) przedszkoli,
 - c) żłobków;
- 13) **usłudze publicznej** – należy przez to rozumieć usługi będące celami publicznymi w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami, w zakresie:
 - a) szkolnictwa publicznego,
 - b) ochrony zdrowia,
 - c) przedszkoli,
 - d) domów opieki społecznej,

- e) placówek opiekuńczo-wychowawczych;
- 14) **usłudze turystyki** – należy przez to rozumieć zakres usług:
- a) turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących imprez turystycznych i powiązanych usług turystycznych,
 - b) hotelarskich,
 - c) gastronomicznych;
- 15) **uzupełniającym sposobie zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach. Dopuszcza się ponadto na odrębnych działkach budowlanych realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych, parkingów oraz zieleni urządzonej, przy czym:
- a) dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych oraz parkingów realizowanych na działkach odrębnych nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zawarty w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały,
 - b) łączny udział takich działek będzie stanowił mniej niż 30% powierzchni poszczególnych terenów;
- 16) **uzupełniającym sposobie zagospodarowania w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć:
- a) dystrybucyjne sieci:
 - gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wysokiego ciśnienia,
 - elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wysokiego napięcia,
 - b) sieci pozostałe w wykonaniu podziemnym;
- 17) **wydzieleniu wewnętrznym** – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu, dla której adresowane jest odrębne ustalenie lub grupa ustaleń zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały;
- 18) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć, w przypadku:
- a) budynków, wysokość mierzona w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, wysokość mierzona od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu tego obiektu;
- 19) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wysokiej:
- a) obsadzony minimum jednym rzędem:
 - krzewów z gatunku zimozielonego o przewidywanej wysokości wzrostu od 3 m do 6 m,
 - drzew o przewidywanej wysokości wzrostu powyżej 10 m,
 - b) przy czym:
 - wysokość zieleni izolacyjnej, w granicach pasa technologicznego wyznaczonego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, do czasu skablowania linii nie może być większa niż 3 m,
 - dopuszcza się przerwanie zieleni izolacyjnej w celu zachowania ciągłości ciągów pieszo-rowerowych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) 1.KDD / 1.139 – symbol terenu / powierzchnia terenu [ha];
- 5) U – teren zabudowy usługowej;

- 6) **UT-US** – teren zabudowy usług:
 - a) turystyki,
 - b) sportu i rekreacji;
- 7) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 8) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 9) **RZ** – teren łąk i pastwisk;
- 10) **ZL** – teren lasu;
- 11) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 12) **WH-RZ** – teren:
 - a) budowli hydrotechnicznych,
 - b) łąk i pastwisk;
- 13) **KSp** – teren parkingu powierzchniowego;
- 14) **KPJ** – teren publicznej komunikacji pieszo-jezdnej;
- 15) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 16) granica strefy "Ao" pełnej ochrony i rekonstrukcji konserwatorskiej otoczenia terenów objętych strefą "A";
- 17) granica strefy "K" ochrony konserwatorskiej krajobrazu i ekspozycji;
- 18) stanowisko archeologiczne;
- 19) granica Systemu Przyrodniczego Miasta Zamość (wg studium);
- 20) granica pasa technologicznego wyznaczonego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
- 21) ciąg pieszo-rowerowy;
- 22) zieleń izolacyjna;
- 23) szpaler drzew;
- 24) wydzielenie wewnętrzne.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację lub wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) wymiarowanie [m];
- 2) granica Pomnika Historii;
- 3) granica terenu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO;
- 4) granica strefy buforowej terenu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO;
- 5) granica Obszaru NATURA 2000 PLH060087 "Doliny Łabuńki i Topornicy";
- 6) granica terenu zamkniętego kolei;
- 7) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) Q10% - wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat),
 - b) Q1% - średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat);
- 8) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie - Q0,2% (raz na 500 lat);
- 9) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV;
- 10) kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV;

- 11) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość);
- 12) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM – powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Zamość.

3. Zasady nadawania symboli terenom:

- 1) oznaczenie terenów dróg publicznych składa się z:
 - a) numeru porządkowego od 1 do 2,
 - b) symbolu literowego określającego przeznaczenie terenu oraz klasę drogi oddzielonego od numeru porządkowego, o którym mowa powyżej kropką,
 - c) powierzchni terenu wyrażoną w ha;
- 2) oznaczenie terenów innych niż tereny dróg publicznych składa się z:
 - a) litery o charakterze porządkowym od A do B nadaną zgodnie z zasadą nadawania symboli terenom zawartą na rysunku planu,
 - b) numeru o charakterze porządkowym, w obrębie litery:
 - A od 1 do 8,
 - B od 1 do 8,
 - c) symbolu literowego określającego przeznaczenia terenu oddzielonego od litery i numeru, o których mowa powyżej kropką, przy czym w przypadku występowania więcej niż jednego przeznaczenia terenu, przeznaczenia oddzielone są znakiem dywizu,
 - d) powierzchni terenu wyrażonej w ha.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 5. Ustalenia z zakresu przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt od 5 do 15 oraz od §17 do §29 uchwały.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizowanie budynków zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu i zwymiarowanymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym należy zachować wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania budynków, części budynków lub budowli usytuowanych w mniejszych odległościach od granicy działki budowlanej niż dopuszczają to przepisy odrębne, z możliwością prowadzenia robót budowlanych w sposób nie pomniejszający tych odległości;
- 4) niezależnie od ustaleń zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały z zakresu dachów, dopuszcza się realizację dachów zielonych;
- 5) ustalenia zawarte w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały, dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy, nie dotyczą budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności, z zastrzeżeniem §11 ust. 1 pkt 5;
- 6) nadrzędną moc ustaleń zawartych w §9 uchwały w odniesieniu do ustaleń zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały z zakresu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji:
 - a) z zakresu infrastruktury technicznej,

- b) drogowych,
 - c) celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 3) w celu ochrony przed hałasem, na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolem **UT-US, US** dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) SPM obejmujący w całości wszystkie tereny z wyjątkiem terenu **A2.U**, który wyłącznie częściowo zawiera się w SPM, w obrębie którego obowiązuje:
- a) zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem:
 - usług turystyki,
 - usług sportu i rekreacji,
 - b) dopuszczenie:
 - działań związanych z renaturalizacją dolin rzecznych,
 - realizacji, odnowy i przebudowy zespołów zieleni urządzonej,
 - zalesień w obrębie terenów lasów komunalnych,
 - realizacji infrastruktury komunikacyjnej i technicznej służącej ochronie środowiska, przyrody, przeciwpowodziowej oraz potrzebom turystyczno-rekreacyjnym i krajobrazowym;
- 5) w celu ochrony przed zmianami w odpływie wody, zakaz:
- a) kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla sąsiednich działek budowlanych,
 - b) wyprowadzania wód oraz ścieków na sąsiednie działki budowlane.

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz ujednoczenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych budynków w granicach działki budowlanej;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji.

2. Pozostały zakres zasad kształtowania krajobrazu, niewymieniony w ust. 1 powyżej, zawarty jest w rozdziale 2 "Ustalenia ogólne" oraz 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę "Ao" pełnej ochrony i rekonstrukcji konserwatorskiej otoczenia terenów objętych strefą "A" czyli historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/47 (Stare Miasto) i A/48 (fortyfikacje miasta Zamościa), obejmującą w części tereny **1.KDD, A5.US, A6.KPJ, B2.ZP**, w obrębie której obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych niezwiązanych z przeprowadzeniem imprez i spotkań plenerowych,
 - b) zachowanie historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie:
 - układu dróg,
 - placów,
 - zieleni,
 - c) nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody w przypadku zamiaru usunięcia drzewa lub krzewu,
 - d) nakaz ochrony ciągów widokowych i wglądów na panoramy Starego Miasta,

- e) nakaz stosowania materiałów tradycyjnych w ramach prowadzonych prac remontowych i budowlanych,
- f) nakaz likwidacji obiektów dyszharmonijnych w stosunku do:

- historycznego układu urbanistycznego,
- warunków ekspozycji obiektów zabytkowych wraz z ich otoczeniem,

g) nakaz uzyskania od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozytywnej opinii dla programów użytkowych, koncepcji funkcjonalno-przestrzennych i zagospodarowania otoczenia przed sporządzeniem projektów budowlanych dla obiektów remontowanych i rozbudowywanych oraz dla planowanej do wprowadzenia zabudowy uzupełniającej,

h) ochrona zabytków archeologicznych, nawarstwień kulturowych i reliktyw zabudowy, a w przypadku prowadzenia prac ziemnych lub zmiany charakteru prowadzonej działalności skutkującej naruszeniem struktury gruntu, wymóg prowadzenia badań archeologicznych, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne;

2) strefę "K" ochrony krajobrazu:

a) obejmującą w całości tereny **1.KDD, A1.US, A2.U, A3.UT-US, A4.ZP, A5.US, A6.KPJ, A7.RZ, A8.RZ, B1.WS, B2.ZP, B6.WH-RZ, B7.RZ, B8.KSp,**

b) obejmującą w części tereny **2.KDD, B5.ZL,**

c) w obrębie której obowiązuje ochrona:

- krajobrazu i ekspozycji Starego Miasta i fortyfikacji miasta Zamość,
- historycznego układu terenów lasów komunalnych oraz terenów Zalewu;

3) ochronę udokumentowanego stanowiska archeologicznego o nr arkusza map AZP 89-88/18 stanowiącego zabytek archeologiczny ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków:

a) obejmujący w części tereny **1.KDD, A5.US, A6.KPJ, B1.WS,**

b) w obrębie którego obowiązuje:

- nakaz ochrony podziemnych struktur archeologicznych, zabytków ruchomych oraz nawarstwień kulturowych,
- w przypadku prowadzenia prac ziemnych lub zmiany charakteru prowadzonej działalności skutkującej naruszeniem struktury gruntu, wymóg prowadzenia badań archeologicznych, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne.

2. W granicy obszaru objętego planem występuje Pomnik Historii "Zamość – historyczny zespół miasta w zasięgu obwarowań XIX wieku" przyjęty zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r., poz. 426:

1) obejmujący w części tereny **1.KDD, A5.US, A6.KPJ;**

2) w obrębie którego obowiązuje nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

3. W granicy obszaru objętego planem występuje obiekt wpisany na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO "Staromiejski Zespół Zabytkowy" dnia 14 listopada 1992 r. pod nr id: 564:

1) obejmujący w części tereny **1.KDD, A5.US, A6.KPJ;**

2) w obrębie którego obowiązuje nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

4. W granicy obszaru objętego planem występuje strefa buforowa obiektu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, o którym mowa w ust. 3 powyżej:

1) obejmująca w całości tereny **A1.US, A2.U, A3.UT-US, A4.ZP, A7.RZ, A8.RZ, B1.WS, B2.ZP;**

2) obejmująca w części tereny **1.KDD, 2.KDD, A5.US;**

3) w obrębie której obowiązuje nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) jako przestrzeń publiczną tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UT-US, US, ZP, WS, KSp, KPJ, KDD**;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1 powyżej, stosowanie rozwiązań mających na celu dostosowanie przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) pozostały zakres ustaleń, niewymieniony w pkt 1 i 2 powyżej, zawarty jest w rozdziale 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

§ 11. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się granicę Obszaru NATURA 2000 o kodzie PLH060087 "Dolina Łabuńki i Topornicy", w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych, obejmujący w całości teren **A7.RZ** oraz w części teren **A1.US**;
- 2) wskazuje się następujące obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) Q10% o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 10 lat),
 - b) Q1% o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 100 lat),
 - c) obejmujące w części tereny **2.KDD, A5.US, B2.ZP, B6.WH-RZ, B7.RZ, B8.KSp**,
 - d) w obrębie których obowiązują zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego, w szczególności zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania;
- 3) wskazuje się obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie - Q0,2% (raz na 500 lat), obejmujący w części tereny **2.KDD, A5.US, B2.ZP, B6.WH-RZ, B7.RZ, B8.KSp**;
- 4) informuje się, że cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość), w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) informuje się, że cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Zamość, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) informuje się, że sytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych na terenach **1.KDD, A1.US, A2.U** w sąsiedztwie linii kolejowej należy realizować w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

2. W granicy obszaru objętego planem:

- 1) brak jest:
 - a) terenów górniczych,
 - b) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak audytu krajobrazowego dla województwa lubelskiego, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 6 m², o ile ustalenia zawarte w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały nie stanowią inaczej;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 2 m, o ile ustalenia zawarte w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały nie stanowią inaczej;
- 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 75° do 105°, przy czym w przypadku, gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

2. Ustalenia zawarte w ust. 1 powyżej nie dotyczą terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A7.RZ, A8.RZ, B3.ZL, B5.ZL, B7.RZ**.

3. Na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) w przypadku realizacji stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 2) nakaz utrzymania istniejących cieków naturalnych oraz rowów, z dopuszczeniem prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 3) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o maksymalnej szerokości do 12 m, po 6 m w każdą stronę od osi linii, w zasięgu którego obowiązuje, z zastrzeżeniem lit. c poniżej:
 - a) nakaz jego uwzględnienia w przypadku:
 - zagospodarowywania działek,
 - lokalizowania zabudowy,
 - prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,
 - b) zagospodarowanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych,
 - c) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia pas technologiczny nie obowiązuje;
- 4) zakaz lokalizowania:
 - a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR), w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia w formie linii kablowych,
 - b) z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych,
 - c) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem §13 pkt 4 lit. a;
- 3) zaopatrzenie w gaz z:
 - a) sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia,
 - b) indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii cieplnej zgodnych z przepisami odrębnymi w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa lubelskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
 - b) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem §13 pkt 4 lit. a;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej,

- b) do celów przeciwpożarowych zgodnie przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, do:
 - szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - przydomowych lub zbiorowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone przepisami odrębnymi,
 - c) z zakazem odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do ziemi;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przy czym ustala się obowiązek oczyszczania wód opadowych i roztopowych ze związków ropopochodnych i innych zanieczyszczeń mechanicznych pochodzących z parkingów, placów manewrowych i innych nawierzchni komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu pojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakresu:
 - a) odpadów,
 - b) utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - c) regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Zamość;
- 9) dostęp do systemów telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z:
 - a) dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDD**, **2.KDD**,
 - b) terenu publicznej komunikacji pieszo-jezdnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **A6.KPJ**;
- 2) nakaz powiązania ciągów pieszo-rowerowych z ciągami pieszo-rowerowymi usytuowanymi poza granicą obszaru objętego planem;
- 3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się ze względu na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego:

- 1) na terenie **A2.U** w wysokości 30%;
- 2) na terenach pozostałych w wysokości 0,1%.

Rozdział 3. **USTALENIA SZCZEGÓLWE**

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A2.U** ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) wiaty,
 - b) garaże,
 - c) dojścia,

- d) dojazdy,
 - e) miejsca postojowe,
 - f) parkingi,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
- a) dla budynków usługowych do 8 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) pozostałej, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, do 5 m,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną na 0,6;
 - b) minimalną na 0,01;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 35%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%;
- 6) dachy:
- a) płaskie,
 - b) jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - c) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 30° do 45°;
- 7) pokrycie dachów dowolnym materiałem, przy czym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) kolorystykę dachów, z wyjątkiem dachów zielonych lub pokrytych materiałem transparentnym, w tonacji:
- a) grafitu,
 - b) brązu,
 - c) zieleni.
3. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1500 m²;
- 2) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt 1 powyżej, pod:
- a) uzupełniający sposób zagospodarowania z zakresu:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dojeżdż lub dojazdów,
 - miejsc postojowych,
 - parkingów,
 - b) powiększenie bezpośrednio przylegających działek budowlanych, przy czym nieprzyłączona działka budowlana musi spełniać warunki określone w pkt 1 powyżej.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:
- 1) zakaz lokalizowania usług:
- a) publicznych,
 - b) niepublicznych z zakresu oświaty,
 - c) związanych z gospodarowaniem odpadami,

- d) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn,
 - e) handlu opałem;
- 2) na części terenu zlokalizowanego w zasięgu SPM nakaz uwzględnienia ustaleń zawartych w §7 pkt 4 uchwały.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania w ilości:
 - a) 1 miejsce postojowe na każdy 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumpcyjne w usługach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usług gastronomicznych,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, niewymienionych powyżej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy;
- 2) minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce postojowe jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6 lub więcej;
- 3) realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu,
 - b) parkingów,
 - c) garaży:
 - wolno stojących,
 - wbudowanych w bryłę budynku usługowego, położonych poniżej lub powyżej terenu.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A3.UT-US** ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług:

- 1) turystyki;
- 2) sportu i rekreacji.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) wiaty,
 - b) dojścia,
 - c) dojazdy,
 - d) ciągi pieszo-rowerowe,
 - e) miejsca postojowe, z zastrzeżeniem pkt 2 poniżej,
 - f) parkingi, z zastrzeżeniem pkt 2 poniżej,
 - g) zieleń urządzoną,
 - h) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizowania uzupełniających sposobów zagospodarowania, o których mowa w pkt 1 lit. e i f powyżej, wyłącznie w obszarze wydzielenia wewnętrznego "A" przedstawionego na rysunku planu;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy do 6 m;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną na 0,3,

- b) minimalną na 0,01;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 20%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 7) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - c) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°;
- 8) pokrycie dachów dowolnym materiałem, przy czym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) kolorystykę dachów, z wyjątkiem dachów zielonych lub pokrytych materiałem transparentnym, w tonacji:
 - a) grafitu,
 - b) brązu,
 - c) zieleni.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 1500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 20 m.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1500 m²;
- 2) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt 1 powyżej, pod:
 - a) uzupełniający sposób zagospodarowania z zakresu:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dojść lub dojazdów,
 - ciągów pieszo-rowerowych,
 - miejsc postojowych,
 - parkingów,
 - zieleni urządzonej,
 - b) powiększenie bezpośrednio przylegających działek budowlanych, przy czym nieprzyłączona działka budowlana musi spełniać warunki określone w pkt 1 powyżej.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania w ilości:
 - a) 1 miejsce postojowe na każdy 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumpcyjne w usługach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usług gastronomicznych,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług sportu i rekreacji,
 - d) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni terenu usług sportu i rekreacji,
 - e) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, niewymienionych powyżej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy;

- 2) minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce postojowe jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6 lub więcej;
- 3) realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu,
 - b) parkingów,
 - c) garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego, położonych poniżej lub powyżej terenu.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B4.UT-US** ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług:

- 1) turystyki;
- 2) sportu i rekreacji.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) wiaty,
 - b) dojścia,
 - c) dojazdy,
 - d) ciągi pieszo-rowerowe,
 - e) miejsca postojowe,
 - f) parkingi,
 - g) zieleń urządzoną,
 - h) sezonowe punkty gastronomiczne,
 - i) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy do 6 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną na 0,2,
 - b) minimalną na 0,01;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 20%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 6) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - c) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°;
- 7) pokrycie dachów dowolnym materiałem, przy czym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) kolorystykę dachów, z wyjątkiem dachów zielonych lub pokrytych materiałem transparentnym, w tonacji:
 - a) grafitu,
 - b) brązu,
 - c) zieleni;
- 9) nakaz zachowania lub realizacji szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 1500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 20 m.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1500 m²;
- 2) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt 1 powyżej, pod:
 - a) uzupełniający sposób zagospodarowania z zakresu:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dojazdów lub dojazdów,
 - ciągów pieszo-rowerowych,
 - miejsc postojowych,
 - parkingów,
 - zieleni urządzonej,
 - b) powiększenie bezpośrednio przylegających działek budowlanych, przy czym nieprzyłączona działka budowlana musi spełniać warunki określone w pkt 1 powyżej.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania w ilości:
 - a) 1 miejsce postojowe na każdy 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumpcyjne w usługach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usług gastronomicznych,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług sportu i rekreacji,
 - d) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni terenu usług sportu i rekreacji,
 - e) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, niewymienionych powyżej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy;
- 2) minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce postojowe jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6 lub więcej;
- 3) realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu,
 - b) parkingów,
 - c) garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego, położonych poniżej lub powyżej terenu.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A1.US** ustala się przeznaczenie pod usługi sportu i rekreacji.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) wiaty,
 - b) dojścia,
 - c) dojazdy,
 - d) ciągi pieszo-rowerowe,

- e) miejsca postojowe, z zastrzeżeniem pkt 2 poniżej,
 - f) parkingi, z zastrzeżeniem pkt 2 poniżej,
 - g) zieleni urządzonej,
 - h) sezonowe punkty gastronomiczne,
 - i) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizowania uzupełniających sposobów zagospodarowania, o których mowa w pkt 1 lit. e i f powyżej, wyłącznie w obszarze wydzielenia wewnętrznego "B" przedstawionego na rysunku planu;
 - 3) dopuszczenie lokalizowania sezonowych punktów gastronomicznych poza określoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od strony terenów **A7.RZ** i **A8.RZ**, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków do 4 m, przy czym nie więcej niż jedna kondygnacja,
 - b) pozostałej, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 8 m;
 - 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną na 0,2,
 - b) minimalną na 0,001;
 - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 15%;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) w obszarze wydzielenia wewnętrznego "B" na 50%,
 - b) poza obszarem wydzielenia wewnętrznego "B" na 60%;
 - 8) dachy o dowolnej geometrii;
 - 9) pokrycie dachów dowolnym materiałem, przy czym zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) kolorystykę dachów, z wyjątkiem dachów zielonych lub pokrytych materiałem transparentnym, w tonacji:
 - a) grafitu,
 - b) brązu,
 - c) zieleni.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 10 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na części terenu zlokalizowanego w zasięgu obszaru NATURA 2000 o kodzie PLH060087 "Dolina Łabuńki i Topornicy" zakaz lokalizowania sezonowych punktów gastronomicznych.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania w ilości:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług sportu i rekreacji,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni terenu usług sportu i rekreacji;
- 2) minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce postojowe jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6 lub więcej;
- 3) realizację miejsc do parkowania w formie:

- a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu,
- b) parkingów.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A5.US** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod usługi sportu i rekreacji;
- 2) towarzyszące pod usługi gastronomiczne.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) dojścia,
- b) dojazdy,
- c) ciągi pieszo-rowerowe,
- d) zieleń urządzoną,
- e) rowy melioracyjne,
- f) sezonowe punkty gastronomiczne,
- g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) dopuszczenie realizacji usług gastronomicznych w budynkach:

- a) usług sportu i rekreacji, przy czym udział powierzchni całkowitej usług gastronomicznych, w stosunku do powierzchni całkowitej budynku, nie może być większy niż 30%,
- b) odrębnych, wolno stojących;

- 3) maksymalną wysokość zabudowy dla:

- a) budynków do 3,5 m;
- b) budowli do 5 m;

- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) maksymalną na 0,05,
- b) minimalną na 0,001;

- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%;

- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;

- 7) dachy:

- a) płaskie,
- b) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°;

- 8) pokrycie dachów dowolnym materiałem, przy czym zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 9) kolorystykę dachów, z wyjątkiem dachów zielonych lub pokrytych materiałem transparentnym, w tonacji:

- a) grafitu,
- b) brązu,
- c) zieleni.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

2) dopuszczenie lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych również poza określoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy wyłącznie z zakresu:

- a) obsługi imprez i spotkań plenerowych,
- b) toalet publicznych, przy czym:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczej toalety publicznej do 25 m²,
 - maksymalna wysokość pojedynczej toalety publicznej do 3,5 m.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

1) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania w ilości:

- a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal usług gastronomicznych,
- b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług sportu i rekreacji;

2) minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce postojowe jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6 lub więcej;

3) nakaz zapewnienia miejsc, o których mowa w pkt 1 i 2 powyżej, na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A4.ZP**, **B2.ZP** ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) ciągi pieszo-rowerowe,
- b) urządzenia wodne,
- c) rowy melioracyjne,
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) maksymalną wysokość zabudowy dla budowli do 3,5 m;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 90%.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się na terenie **A4.ZP** nakaz ochrony i utrzymania siedlisk oraz miejsc lęgowych lokalnie występujących płazów i ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się na terenie **A4.ZP** w przypadku realizacji ciągów pieszo-rowerowych nakaz zastosowania:

- 1) nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzania wód opadowych lub roztopowych;
- 2) obrzeży zapobiegających przedostawaniu się drobnych zwierząt na dugą stronę, przy czym należy zapewnić przepusty dla tych zwierząt pod płaszczyznę nawierzchni.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A7.RZ**, **A8.RZ**, **B7.RZ** ustala się przeznaczenie pod łąki i pastwiska.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) ciągi pieszo-rowerowe wyłącznie na terenie **A8.RZ**,
- b) rowy melioracyjne,

- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy dla budowli do 3,5 m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 90%.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się na terenach **A7.RZ**, **A8.RZ** nakaz ochrony i utrzymania siedlisk oraz miejsc lęgowych lokalnie występujących płazów i ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się na terenie **A8.RZ**, w przypadku realizacji ciągów pieszo-rowerowych, nakaz zastosowania:

- 1) nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzania wód opadowych lub roztopowych;
- 2) obrzeży zapobiegających przedostawaniu się drobnych zwierząt na dugą stronę, przy czym należy zapewnić przepusty dla tych zwierząt pod płaszczyzną nawierzchni.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B3.ZL**, **B5.ZL** ustala się przeznaczenie pod las.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B1.WS** ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe śródlądowe.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) urządzenia do obsługi sportów wodnych,
 - b) urządzenia wodne,
 - c) budowle hydrotechniczne,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy dla budowli do 5 m.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B6.WH-RZ** ustala się przeznaczenie pod:

- 1) budowle hydrotechniczne;
- 2) łąki i pastwiska.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) ciągi pieszo-rowerowe,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy dla budowli do 3,5 m.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B8.KSp** ustala się przeznaczenie pod parking powierzchniowy.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) wiaty,
 - b) zieleń urządzoną,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy dla budowli do 5 m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 10%;
- 5) dachy o dowolnej geometrii;
- 6) pokrycie dachów dowolnym materiałem, przy czym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) kolorystykę dachów, z wyjątkiem dachów zielonych lub pokrytych materiałem transparentnym, w tonacji:
 - a) grafitu,
 - b) brązu,
 - c) zieleni.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się nakaz realizacji zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A6.KPJ** ustala się przeznaczenie pod publiczną komunikację pieszo-jezdną.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających od 5 m do 14,5 m jak na rysunku planu.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDD**, **2.KDD** ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) ciągi pieszo-rowerowe,
 - b) zieleń urządzoną,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dla terenu:

- 1) **1.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 9 m do 40 m jak na rysunku planu;
- 2) **2.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 10 m do 16,5 m jak na rysunku planu.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

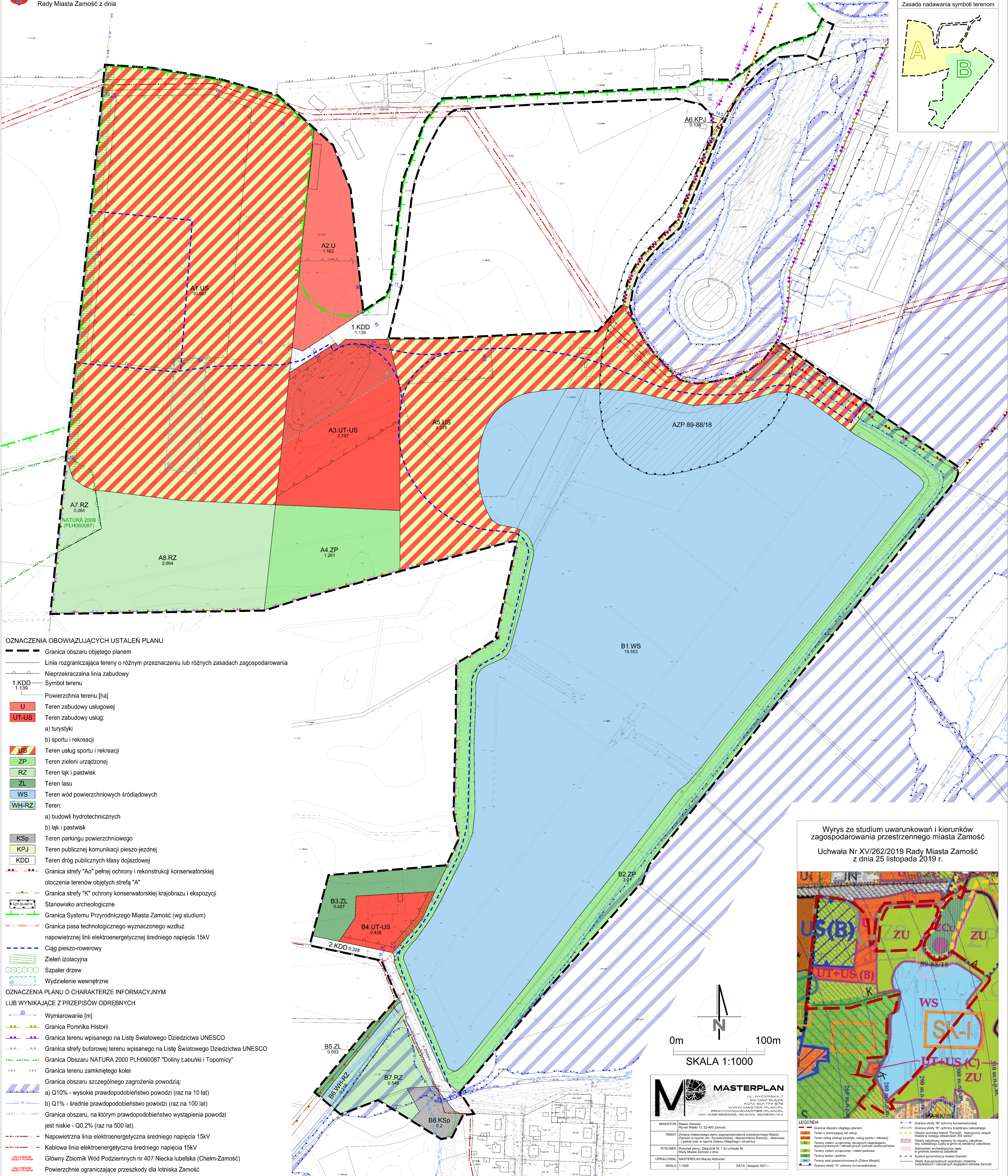
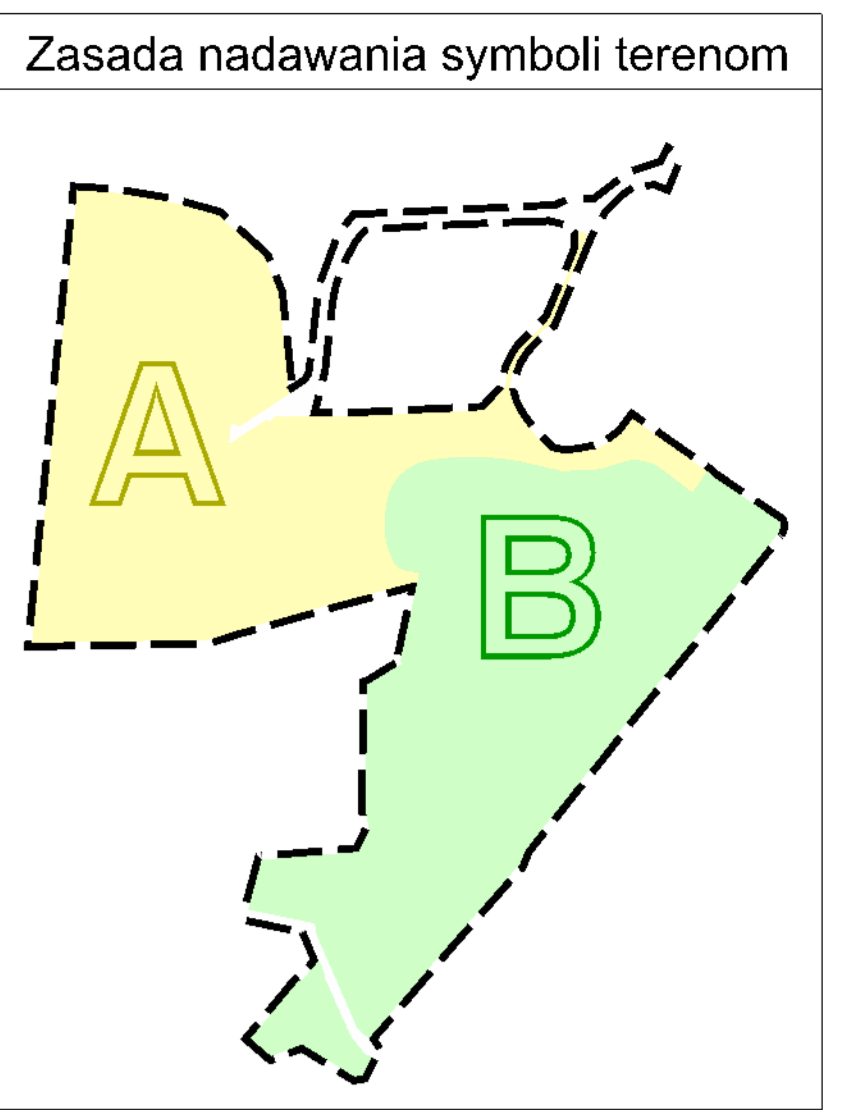
§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

DYREKTOR WYDZIAŁU
mgr inż. *Joanna Rączka*

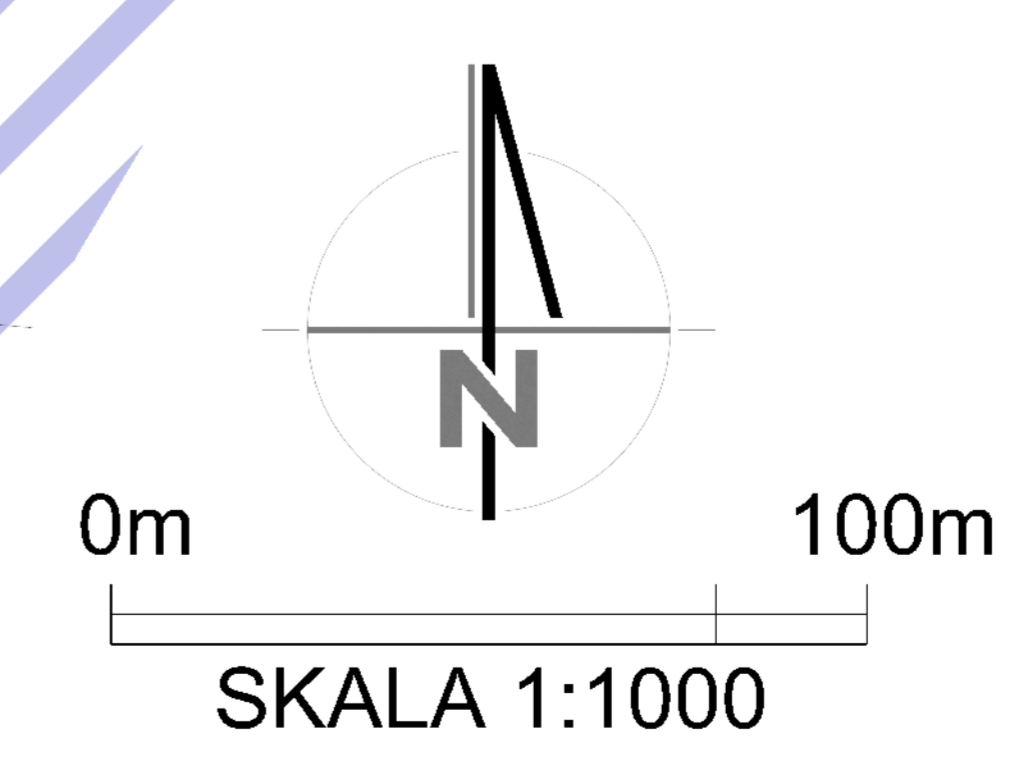
ADWOKAT
Wioletta Eger-Mańkiewicz



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamost w rejonie ulic: Szczepieskiej - Meczennikow Rotundy - Altanowej - Lipskiej oraz w rejonie Zalewu Miejskiego i strzelnicy
Rysunek planu, Załącznik Nr 1 do uchwały Nr Rady Miasta Zamost z dnia



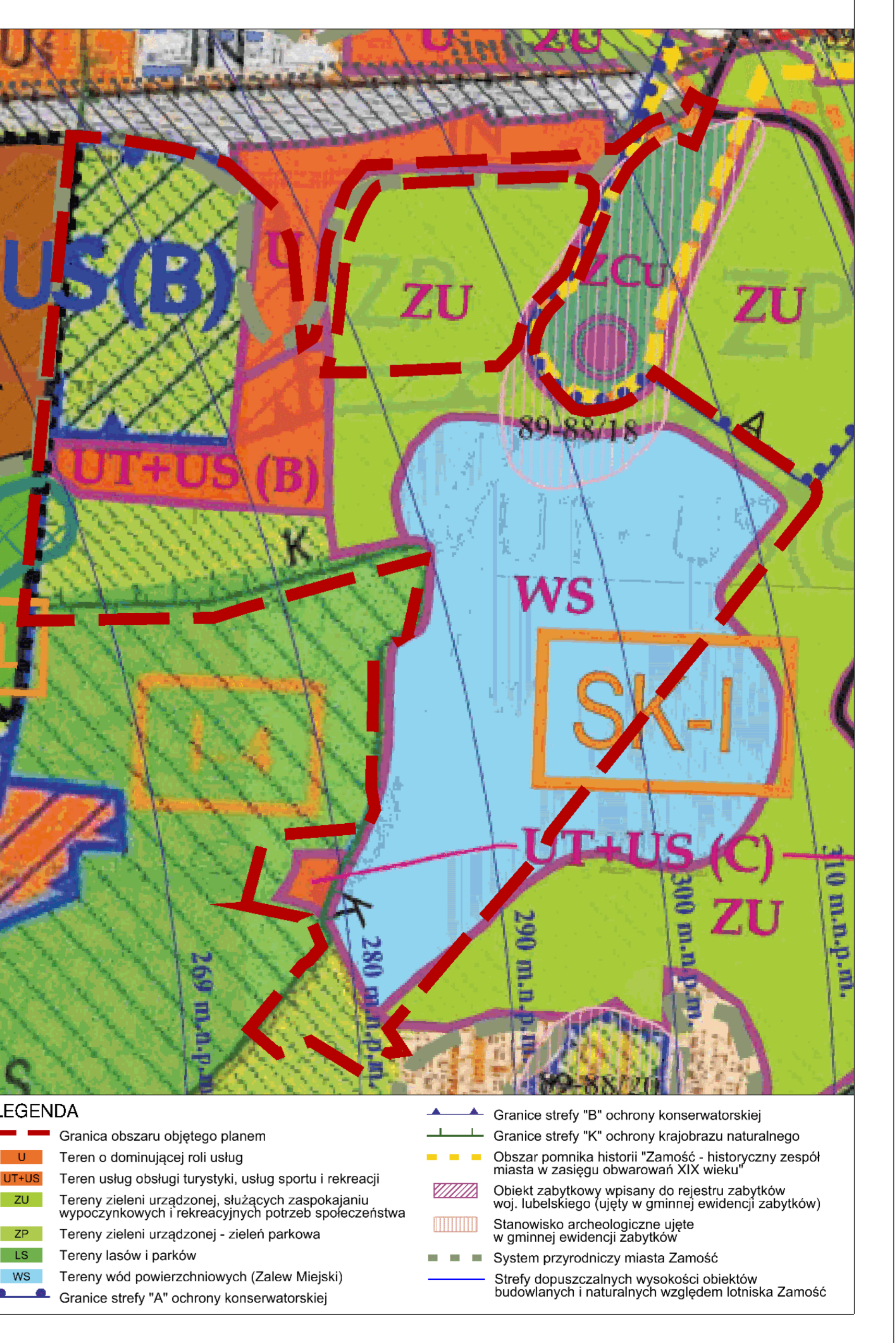
- OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU**
- Granicz obszaru objętego planem
 - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Symbol terenu
 - Powierzchnia terenu [ha]
 - U - Teren zabudowy usługowej
 - UT-US - Teren zabudowy usług: a) turystyki b) sportu i rekreacji
 - US - Teren usług sportu i rekreacji
 - ZP - Teren zieleni urządzonej
 - RZ - Teren łąk i pastwisk
 - ZL - Teren lasu
 - WS - Teren wód powierzchniowych śródlądowych
 - WH-RZ - Teren: a) budowli hydrotechnicznych b) łąk i pastwisk
 - KSp - Teren parkingu powierzchniowego
 - KPJ - Teren publicznej komunikacji pieszo-jezdnej
 - KDD - Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
 - Granicz strefy "Ao" pełnej ochrony i rekonstrukcji konserwatorskiej otoczenia terenów objętych strefą "A"
 - Granicz strefy "K" ochrony konserwatorskiej krajobrazu i ekspozycji
 - Stanicz archeologiczne
 - Granicz Systemu Przyrodniczego Miasta Zamost (wg studium)
 - Granicz pasa technologicznego wyznaczonego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV
 - Ciąg pieszo-rowerowy
 - Zieleni izolacyjna
 - Szpaler drzew
 - Wydzielenie wewnętrzne
- OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH**
- Wymiarowanie [m]
 - Granicz Pomnika Historii
 - Granicz terenu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO
 - Granicz strefy buforowej terenu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO
 - Granicz Obszaru NATURA 2000 PLH060087 "Dolina Łabuńki i Topornicy"
 - Granicz terenu zamkniętego kolei
 - Granicz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią: a) Q10% - wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat) b) Q1% - średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat)
 - Granicz obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie - Q0,2% (raz na 500 lat)
 - Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
 - Kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
 - Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chelm-Zamost)
 - Powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Zamost



MASTERPLAN
UL. RYCERSKA 7
15-000 GIEŁCZA
KON. ISO 17045:2018
WWW.MASTERPLAN.PL
PRACOWNIA GIMASTER-PLAN.PL
NIP: 633583555, REGON: 302533724

INWESTOR: Miasto Zamost, Rynek Wesoły 13, 22-400 Zamost
TEMAT: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamost w rejonie ulic: Szczepieskiej - Meczennikow Rotundy - Altanowej - Lipskiej oraz w rejonie Zalewu Miejskiego i strzelnicy
RYSUNEK: Rysunek planu, Załącznik Nr 1 do uchwały Nr Rady Miasta Zamost z dnia
OPRACOWANIE: MASTERPLAN Maszyni Nizurki
SKALA: 1:1000 DATA: listopad 2021 r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamost
Uchwała Nr XV/262/2019 Rady Miasta Zamost z dnia 25 listopada 2019 r.



- LEGENDA**
- Granicz obszaru objętego planem
 - Teren o dominującej roli usług
 - Teren usług obsługi turystyki, obsługi sportu i rekreacji
 - Tereny zielone urządzone, służące do wypoczynku i rekreacji
 - Tereny zielone urządzone - teren parkowa
 - Tereny lasu i parkow
 - Tereny wód powierzchniowych (Zalew Miejski)
 - Granicz strefy "K" ochrony konserwatorskiej
 - Granicz strefy "Ao" ochrony konserwatorskiej
 - Granicz strefy "K" ochrony krajobrazu naturalnego
 - Obszar pomnika historii "Zamost" - historyczny zespół miast i zespołu obiektów XIX wieku
 - Obszar zabytkowy wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego (łąki w granicy ewidencyjnej zabudowy)
 - Stanicz archeologiczne, upięte w granicy ewidencyjnej zabudowy
 - System przyrodniczy miasta Zamost
 - Strefy dopuszczających wykopiska obiektów budowlanych i naturalnych wapienno-żwiłkowych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/ /2021

Rady Miasta Zamość

z dnia 29 listopada 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zamość
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu**

W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość w rejonie ulic: Szczebrzeskiej – Męczenników Rotundy – Altanowej – Lipskiej oraz w rejonie Zalewu Miejskiego i strzelnicy, Rada Miasta Zamość nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zamość o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miasta Zamość ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVIII/ /2021

Rady Miasta Zamość

z dnia 29 listopada 2021 r.

Załącznik4.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXXVIII/ /2021 Rady Miasta Zamość z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość w rejonie ulic: Szczebrzeskiej – Męczenników Rotundy – Altanowej – Lipskiej oraz w rejonie Zalewu Miejskiego i strzelnicy [dalej: Plan]

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr IX/84/2015 Rady Miasta Zamość z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.) [dalej: Ustawa]:

1.1. Ustalenia planu uwzględniają zwłaszcza (art. 1 ust. 2 Ustawy):

1.1.1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Przeznaczenie terenów oraz ustalone zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały dostosowane i zaprojektowane tak, aby w sposób harmonizujący uzupełniały najbliższe otoczenie obszaru opracowania. Projektowane tereny zabudowy stanowią w większości kontynuację, rozwijającą się w tej części miasta, struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wynikają z aktualnego stanu zagospodarowania.

Docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowego obszaru oraz jest zgodna z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość [dalej: Studium].

Dodatkowo w Planie wprowadzono szereg ustaleń (np. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego), których celem jest osiągnięcie spójnej struktury zabudowy jak również jej formy, w tym wysokości czy spójnych linii zabudowy, co ma na celu eliminację nadużyć w zakresie sytuowania zabudowy w sposób w pełni dowolny i dysharmonijny.

1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar Planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi, które wymagałyby wprowadzenia dodatkowej ochrony, natomiast występujący tu krajobraz (głównie tereny o funkcjach przyrodniczych, hydrogenicznych oraz rekreacyjno-sportowych) zalicza się do obszarów strategicznej ochrony walorów widokowych. Pomimo podwyższonych walorów widokowych i krajobrazowych struktura funkcjonalno-przestrzenna wymaga uporządkowania, zwłaszcza w zakresie zagospodarowania terenów wokół Zalewu Miejskiego oraz terenów zlokalizowanych w północno-zachodniej części Planu. Znacząca część obszaru opracowania objęta została strefą "K" ochrony konserwatorskiej krajobrazu i ekspozycji.

Planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić zagrożenia dla walorów architektonicznych i krajobrazowych obszaru z uwagi na ustalenia Planu dotyczące m.in. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, natomiast w celu dodatkowej ochrony lokalnego krajobrazu Plan ustala szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu (np. zakaz lokalizowania turbin wiatrowych czy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych) oraz dostosowuje wysokość potencjalnej zabudowy do warunków ekspozycji Starego Miasta i fortyfikacji miasta Zamość.

W planie nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu dokumenty nie zostały dotychczas sporządzone dla województwa lubelskiego.

1.1.3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych oraz gospodarowania odpadami, które mają minimalizować straty poniesione przez środowisko.

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w Planie ustalono:

- 1) zasady dotyczące ochrony przed hałasem;
- 2) zasady dotyczące Systemu Przyrodniczego Miasta Zamość;
- 3) zasady dotyczące ochrony przed zmianami w odpływie wód, w tym zakaz wyprowadzania wód oraz ścieków na sąsiednie działki budowlane;
- 4) wysoki wskaźnik minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

5) możliwość realizacji dachów zielonych;

Według struktury użytków gruntowych, na obszarze objętym Planem dominują grunty zabudowane i zurbanizowane (Bz – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe) wraz z gruntami pod wodami powierzchniowymi stojącymi (Ws). Występują tu również tereny komunikacyjne (kolejowe i inne), grunty pod rowami, lasy, łąki trwałe oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych.

W przypadku gruntów rolnych zlokalizowanych w granicach administracyjnych miast nie stosuje się przepisów zawartych w rozdziale 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, co oznacza, że występujące na przedmiotowym terenie użytki rolne o chronionych klasach bonitacyjnych nie wymagają uzyskania zgody ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Część gruntów leśnych zlokalizowanych na terenach 2.KDD i B4.UT-US wymagała uzyskania odpowiedniej zgody, o której mowa w ww. ustawie, na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

Plan miejscowy uwzględnia następujące tereny, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych:

1) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość), który obejmuje cały obszar Planu,

2) Obszar Natura 2000 o kodzie PLH060087 "Dolina Łabuńki i Topornicy" obejmujący w całości teren A7.RZ oraz w części teren A1.US.

1.1.4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Plan ustala następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

1) "Ao" – pełnej ochrony i rekonstrukcji konserwatorskiej otoczenia terenów objętych strefą "A";

2) "K" – ochrony krajobrazu, w celu ochrony krajobrazu i ekspozycji Starego Miasta i fortyfikacji miasta;
- dla których wprowadzono odpowiedni zakres obostrzeń zgodnie ze Studium oraz w nawiązaniu do obowiązującego planu miejscowego.

Na części Planu występuje stanowisko archeologiczne o nr arkusza map AZP 89-88/18 stanowiące zabytek archeologiczny ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, w granicach którego Plan wprowadza odpowiednie nakazy i obowiązek postępowania.

Ponadto, w Planie ujęto występowanie:

1) obiektu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO "Staromiejski Zespół Zabytkowy" wraz ze strefą buforową;

2) Pomnika Historii "Zamość – historyczny zespół miasta w zasięgu obwarowań XIX wieku";
- w obrębie których obowiązuje nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Na obszarze planu brak jest dóbr kultury współczesnej.

W związku z powyższym uznaje się, że realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków oraz dóbr kultury współczesnej znajdujących na jego terenie oraz poza jego granicami.

1.1.5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, m.in. poprzez ustalenia z zakresu:

1) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

3) modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej i systemu komunikacji.

Do najważniejszych ustaleń zaliczyć należy:

1) wyznaczenie pasu technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o maksymalnej szerokości do 12 m wraz z ustaleniem w ich zasięgu szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

2) zakaz lokalizowania wybranych działalności usługowych, które potencjalnie mogłyby generować konflikty przestrzenne i społeczne;

3) zakaz lokalizowania tzw. zakładów "ZZR" lub "ZDR";

4) ustalenie dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej;

5) ustalenie na terenie A1.US terenu zieleni izolacyjnej, której celem jest izolacja i ochrona wynikających ze studium terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (po stronie zachodniej, poza obszarem Planu).

Na obszarze Planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, natomiast część terenów zlokalizowana jest w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia (Q10% i Q1%), w obrębie których obowiązują zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych. Ponadto, występuje tu również obszar o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (Q0,2%). Obszar opracowania

znajduje się poza zasięgiem oddziaływania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR, ZDR). Dodatkowo Plan zwraca uwagę, że w przypadku realizacji stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych. Plan informuje również, że jego cały obszar znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Zamość, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, ustalenia planu dopuszczają realizację urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami przed liniami zabudowy, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków, oraz nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

1.1.6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar planu posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych, infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki niskiego i średniego napięcia (sieć kablowa i napowietrzna), zaopatrzenia w wodę oraz kanalizacji. Zlokalizowany jest bezpośrednio przy linii kolejowej nr 72 "Zamość-Hrubieszów Miasto". Najbliższy przystanek:

- 1) kolejowy zlokalizowany jest przy ul. Szczebrzeskiej 11 w odległości około 100 m od Planu (w linii prostej, natomiast realny dostęp to około 1 km)
- 2) autobusowy komunikacji publicznej MZK, zlokalizowany w odległości:
 - a) ok. 600 m na północ od granicy opracowania, przy ul. Podgroble,
 - b) ok. 300 m na zachód od granicy opracowania, przy ul. Źródlanej (Dom Dziecka),
 - c) ok. 230 m na południe od granicy opracowania, przy ul. Źródlanej (nr 140).

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz zewnętrzny i wewnętrzny układ drogowy, pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę oraz prowadzenie przyszłej infrastruktury technicznej.

Przed przystąpieniem do opracowania Planu, dla całego obszaru została opracowana koncepcja zagospodarowania terenu przy Zalewie Miejskim w Zamościu w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Rewitalizacja terenów rekreacyjnych przy Zalewie Miejskim w Zamościu”. Inwestycja ta przewiduje m.in. powiększenie i pogłębienie Zalewu Miejskiego, niwelację istniejącej grobli, utworzenie wyspy na Zalewie, przesunięcie plaży, realizację zabudowy rekreacyjno-turystyczno-sportowej, dojść, dojazdów i parkingów, ścieżek rekreacyjnych, dydaktycznych oraz rowerowych, montaż małej architektury.

Uwzględniając powyższe, rozwiązania zawarte w Planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając realizację (szeroko rozumianej) funkcji usługowej, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego tej części miasta.

Na przedmiotowym obszarze nie występują udokumentowane złoża, tereny i obszary górnicze.

Na obszarze planu obowiązuje obecnie jeden akt prawa miejscowego: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość, zatwierdzony uchwałą nr XLV/499/06 Rady Miejskiej Zamość z dnia 26 czerwca 2006 roku.

1.1.7. prawo własności:

Znacząca większość obszaru Planu to grunty stanowiące własność Miasta Zamość, ponadto jego ustalenia wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem, pozwalając na realizację funkcji usługowych o charakterze komercyjnym lub publicznym. Plan nie ingeruje w prawo własności osób fizycznych.

1.1.8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, dla których należało wprowadzić zakazy lub nakazy, natomiast plan zwraca uwagę, że w przypadku realizacji stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

1.1.9. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględni potrzeby interesu publicznego poprzez:

- 1) utrzymanie istniejących już dróg publicznych oraz ciągu pieszo-jezdnego, za pośrednictwem których możliwa będzie obsługa nieruchomości oraz racjonalne poprowadzenie przyszłych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) utrzymanie możliwości realizacji szerokiego wachlarza działalności usługowych z zakresu sportu i rekreacji wraz z usługami towarzyszącymi;
- 3) umożliwienie realizacji konkretnego zadania inwestycyjnego – koncepcji zagospodarowania terenu przy Zalewie Miejskim w Zamościu pn. „Rewitalizacja terenów rekreacyjnych przy Zalewie Miejskim w Zamościu”;
- 4) ochrona wyjątkowo bogatego jak na warunki miejskie układu przyrodniczego, składającego się z mozaiki ekosystemów leśnych i mokradłowych, w tym ochrona gatunków rzadkich i chronionych;
- 5) ochronę wartości kulturowych zlokalizowany w obszarze planu jak i jego najbliższym sąsiedztwie.

1.1.10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Plan dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

1.1.11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Organ sporządzający niniejszy Plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków;
- 2) ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag.

Powyższe ogłoszenia, udostępniane zostały w tygodniku lokalnym „Kronika Tygodnia”, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Zamość.

1.1.12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zgodnie z art. 17 Ustawy Prezydent Miasta Zamość kolejno:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 14 lipca 2015 r. o podjęciu stosownej uchwały wraz z przystąpieniem do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
- 5) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania;
- 8) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
- 9) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 10) ogłosił w dniu 25 maja 2021 r. o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 1 czerwca 2021 r. do 25 czerwca 2021 r. oraz w dniu 18 czerwca 2021 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 11) wyznaczył termin do 12 lipca 2021 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- 12) do projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi, w związku z czym czynność polegająca na ich rozstrzygnięciu była bezpodstawną, aczkolwiek z uwagi na ujawnione w toku wyłożenia do publicznego wglądu informacje dotyczące zaktualizowanych map zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP), które tut. organ otrzymał pismem

Ministra Infrastruktury (znak: GM-DGW/ZS.7.0710.1.2020), zaistniała konieczność ponownego uzgodnienia projektu zmiany planu z dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Projekt zmiany planu uzyskał stosowne uzgodnienie co pozwoliło do przygotowania kolejnego (2) wyłożenia do publicznego wglądu;

13) ogłosił w dniu 17 sierpnia 2021 r. o ponownym (2) wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 25 sierpnia 2021 r. do 17 września 2021 r. oraz w dniu 17 września 2021 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

14) wyznaczył termin do 8 października 2021 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

15) do ponownie (2) wyłożonego projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono, w związku z czym, czynność polegająca na ich rozstrzygnięciu była bezpodstawna.

Prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej zostały zakończone.

1.1.13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Ustalenia Planu nakazują zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej oraz w przypadku zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych postępowanie zgodnie przepisami odrębnymi (w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych).

Plan wprowadza także odpowiednie ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych. Plan uwzględnia również występowanie na całym jego obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość), dla którego obowiązują zasady zagospodarowania określone przepisami odrębnymi.

1.2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust. 3 Ustawy):

Celem zmiany miejscowego planu jest rozwiązanie zagospodarowania terenów wokół Zalewu Miejskiego oraz ustalenie zasad modernizacji i przebudowy samego zbiornika wodnego. Adaptacja funkcjonalno-przestrzenna przedmiotowych terenów, pozwoli na stworzenie wokół Zalewu atrakcyjnego miejsca wypoczynku i rekreacji dla turystów oraz mieszkańców miasta.

Zamierzenia inwestycyjne realizowane będą w zgodzie z walorami historyczno-kulturowymi sąsiedztwa, tj. twierdzy i Rotundy zamojskiej, oraz w zgodzie z walorami przyrodniczymi południowej części miasta.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie tylko zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej. W ramach usług możliwe jest lokalizowanie głównie usług o charakterze publicznym, gdzie w zależności od zaistniałych potrzeb plan nie wyklucza usług komercyjnych o niewielkim udziale, tym samym uwzględniając interes prywatny i publiczny.

Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują w większości na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań, co więcej, wykonana wcześniej koncepcja pn. "Zagospodarowanie terenu przy Zalewie Miejskim w Zamościu", która stanowiła niejako punkt wyjścia dla wszelkich ustaleń planu, zyskała rekomendację Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

1.3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy (art. 1 ust. 4 Ustawy):

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej i stanowić będzie uzupełnienie istniejącej w sąsiedztwie zabudowy. Powyższe spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Dodatkowo, na terenach ZP (zieleni urządzonej) Plan umożliwia zagospodarowanie terenu (w sposób uzupełniający) pod ciągi pieszo-rowerowe co daje możliwość realizacji inwestycji ułatwiających ruch pieszo-rowerowy. Plan nie wyklucza możliwości wprowadzania innych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w jego obrębie.

W południowej części Planu wyznaczono teren B8.KSp, na którym możliwa będzie realizacja strategicznego parkingu służącego do obsługi turystów korzystających z terenów rekreacyjnych wokół

Zalewu Miejskiego (ok. 20 miejsc parkingowych). Ponadto, realizację parkingów dopuszczono również na terenach A2.U, A3.UT-US (występuje już parking na ok. 150 miejsc parkingowych), B4.UT-US, A1.US.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust 2 Ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość przyjętej uchwałą Nr XLV/565/2018 Rady Miasta Zamość z dnia 1 października 2018 r.

Analiza wykazała, iż "...w szczególności względem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość, przyjętego Uchwałą Nr XLV/499/06 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 26 czerwca 2006 r. należy przewidywać aktualizację zawartych w nim ustaleń, w tym dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 2) zasad ochrony środowiska przyrodniczego,
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 4) zasad utrzymania, modernizacji, rozbudowy i budowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej."

Co więcej, analiza wskazuje, że "(...) na podstawie Uchwały Nr VII/58/2015 Rady Miasta Zamość z dnia 27 kwietnia 2015 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość. Przedmiotem III zmiany Studium było dostosowanie problematyki dokumentu polityki przestrzennej do obecnie obowiązujących aktów prawnych (w tym prawa miejscowego) oraz aktualnych tendencji w rozwoju przestrzennym miasta. (...) Zakres III zmiany Studium obejmował dostosowanie problematyki dokumentu polityki przestrzennej w zakresie: (...) d) potrzeb i możliwości rozwoju miasta Zamość (w tym dotyczących koncepcji zagospodarowania terenu przy Zalewie Miejskim)(...)." Powyższe w sposób jednoznaczny wskazuje na zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej w obrębie obszaru Planu wynikające z III zmiany Studium, a co za tym idzie, częściową dezaktualizację ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, z tab.4 "Wykaz uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych przez Radę Miasta VII kadencji (2014-2018)" umieszczonej na str. 25-26 analizy wynika, że w dniu uchwalenia wyników analizy przedmiotowa procedura była już w trakcie procedowania (etap zbierania wniosków).

Biorąc zatem powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że Prezydent Miasta Zamość przystępując do sporządzenia zmiany planu, nie naruszył ustaleń uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość w rejonie ulic: Szczepkowskiej – Męczenników Rotundy – Altanowej – Lipskiej oraz w rejonie Zalewu Miejskiego i strzelnicy” [dalej PSF] opracowana na etapie jego sporządzania.

Wyniki ww. dokumentu wskazują jednak, iż w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowej zmiany mpzp z pewnością wpłynie na zwiększenie dochodów gminy, natomiast aktualnie nie prognozuje się wydatków związanych z potrzebą wykupu terenów pod cele publiczne oraz realizacją zadań własnych gminy (komunikacja czy infrastruktura techniczna) aczkolwiek należy zwrócić uwagę, iż celem planu jest umożliwienie/ułatwienie rewitalizacji terenów rekreacyjnych przy Zalewie Miejskim w Zamościu a więc w przyszłości mogą pojawić się wydatki mające wpływ na budżet miasta, które na tym etapie bardzo trudno jest prognozować.

Określona w PSF, na podstawie odpowiednich obliczeń, wartość NPV (zaktualizowana wartość netto) w wysokości zaokrąglonej +4,5 mln zł wskazuje, że uchwalenie zmiany planu może przynieść miastu zyski finansowe w perspektywie najbliższych 10 lat. Należy jednak w tym miejscu podkreślić, że obliczenia wskaźnika NPV nie uwzględniają dodatkowych kosztów jakie miasto może ponieść w związku z realizacją zadania polegającego na rewitalizacji obszaru wokół Zalewu Miejskiego.

Część środków finansowych na ten cel miasto pozyskało z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020, Oś Priorytetowa 7 Ochrona Dziedzictwa Kulturowego i Naturalnego, Działania 7.3 Turystyka Przyrodnicza. Innym źródłem finansowania jest także budżet Miasta Zamość w ramach zadania inwestycyjnego "Zwiększenie dostępności zalewu miejskiego w Zamościu jako miejsca aktywnej rekreacji w sąsiedztwie zamojskiego zespołu staromiejskiego".

4. Podsumowanie:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały. Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta niniejszej uchwały jest uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU
mgr inż. Joanna Rączka