

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZAMOŚĆ

z dnia 2024 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość obejmującego teren w Jednostce Strukturalnej Nr 24 – Centralna Dzielnica Przemysłowa, teren przy ul. Legionów pomiędzy ul. Jana Kilińskiego i linią kolejową

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr LVII/790/2023 Rady Miasta Zamość z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość (Jednostka Strukturalna Nr 24 – Centralna Dzielnica Przemysłowa, teren przy ul. Legionów pomiędzy ul. Jana Kilińskiego i linią kolejową), 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., uchwałą Nr XVI/144/08 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 28 stycznia 2008 r., uchwałą Nr XXXVI/463/2017 Rady Miasta Zamość z dnia 28 grudnia 2017 r., uchwałą Nr XV/262/2019 Rady Miasta Zamość z dnia 25 listopada 2019 r. oraz uchwałą Nr XXXVIII/565/2021 Rady Miasta Zamość z dnia 29 listopada 2021 r., Rada Miasta Zamość uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość obejmującego teren w Jednostce Strukturalnej Nr 24 – Centralna Dzielnica Przemysłowa, teren przy ul. Legionów pomiędzy ul. Jana Kilińskiego i linią kolejową, zwaną dalej „planem miejscowym”.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Granica obszaru objętego planem miejscowym została wyznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicą określoną na załączniku graficznym do Uchwały Nr LVII/790/2023 Rady Miasta Zamość z dnia 27 marca 2023 r.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny nr 1 zwany dalej „rysunkiem planu miejscowego” sporządzony w skali 1:1000.

§ 3. Plan miejscowy składa się z:

- 1) części tekstowej, którą stanowi niniejsza uchwała, zwanej dalej „uchwałą”;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu miejscowego, będącej załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miasta Zamość o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego, będącego załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miasta Zamość o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będącego załącznikiem nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będących załącznikiem nr 4 do uchwały.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o maksymalnym nachyleniu do 12°;
- 2) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia wegetację roślin;

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu miejscowego, którego nie może przekroczyć usytuowanie nadziemnej części budynku w kierunku linii rozgraniczającej teren, z wyjątkiem:
- a) dyżurek lub portierni realizowanych wyłącznie od strony dróg wskazanych w planie miejscowym do obsługi komunikacyjnej, których sytuowanie dopuszcza się w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) balkonów, ryzalitów, schodów wejściowych do budynków, tarasów, pochylni, wykuszy, wiatrołapów zewnętrznych, przedsionków, zadaszeń oraz urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej tereny na maksymalną odległość do 1,5 m,
 - c) elementów termomodernizacji budynku, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej tereny na maksymalną odległość do 0,3 m;
- 4) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania działek, z wyjątkiem towarzyszących sposobów zabudowy i zagospodarowania, oraz rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 6) **strefie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wysokiej:
- a) obsadzony minimum:
 - jednym rzędem krzewów z gatunku zimozielonego o przewidywanej wysokości wzrostu powyżej 3 m,
 - jednym rzędem drzew o przewidywanej wysokości wzrostu powyżej 20 m,
 - b) którego przerwanie dopuszcza się w celu realizacji:
 - obiektów, o których mowa pkt 3 lit. a i b,
 - dojeżdż lub dojazdów,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 8) **towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania jakie mogą wyłącznie dopełniać przeznaczenia terenów na poszczególnych działkach budowlanych. Dopuszcza się ponadto, na odrębnych działkach budowlanych, realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, z zastrzeżeniem: w przypadku ich realizacji na działkach odrębnych nie ma zastosowania minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony w planie miejscowym.

2. Nazwy własne przywołane w uchwale lub opisane na rysunku planu miejscowego należy rozumieć jako nazwy istniejące w dniu sporządzenia planu miejscowego.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne oraz cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej.

2. Następujące oznaczenia graficzne oraz oznaczenia cyfrowe przedstawione na rysunku planu miejscowego stanowią elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego lub wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) wymiarowanie [m];
- 2) granica pasa drogowego istniejących dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem miejscowym;
- 3) granica terenu zamkniętego zastrzeżonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez który przebiegają linie kolejowe;
- 4) obszar kolejowy;
- 5) granica strefy ochronnej obszaru kolejowego;
- 6) kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV;
- 7) wewnętrzna stacja transformatorowa;
- 8) sieć wodociągowa DN 355;
- 9) sieć gazowa średniego ciśnienia DN 160;
- 10) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – obszar aglomeracji Zamość;
- 11) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość).

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 6. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu miejscowego;
- 2) następujące przeznaczenia terenów oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem:
 - a) **U-PS** – teren usług lub składów i magazynów,
 - b) **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - c) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 3) w przypadku przeznaczenia terenu pod usługi rozumie się przeznaczenie terenu w szczególności pod usługi w zakresie zgodnym z przepisami w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile pozostałe ustalenia zawarte w uchwale nie stanowią inaczej;
- 4) pozostały zakres ustaleń zawarty jest w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania budynków zgodnie z określoną na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) niezależnie od ustaleń zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały z zakresu dachów, dopuszcza się realizację dachów zielonych;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każde 3 osoby zatrudnione oraz 1 stanowisko postojowe na każde 4 miejsca noclegowe w usługach turystyki,

- b) 1 stanowisko postojowe na każde 3 osoby zatrudnione oraz 1 stanowisko postojowe na każde 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii,
- c) 1 stanowisko postojowe na każde 3 osoby zatrudnione w obiektach usług: rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji,
- d) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych,
- e) 1 stanowisko postojowe na każde 3 osoby zatrudnione w składach i magazynach,
- f) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko postojowe, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi od 6 do 15,
 - 2 stanowiska postojowe, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi od 16 do 40,
 - 3 stanowiska postojowe, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi więcej niż 40,
 - przy czym wskaźnik nie dotyczy terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

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

- 1) zakaz lokalizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) 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;
- 3) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) w celu ochrony przed zmianami w odpływie wody, zakaz:
 - a) kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący naruszenie stosunków wodnych,
 - b) wyprowadzania wód oraz ścieków na sąsiednie działki budowlane;
- 5) w celu ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi,
 - b) zakaz realizacji nieutwardzonych stanowisk postojowych,
 - c) nakaz 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,
 - d) nakaz zabezpieczenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do ziemi i wód;
- 6) w celu ochrony powietrza, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z zakresu programu ochrony powietrza dla strefy lubelskiej ze względu na przekroczenia poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM10 i PM2,5 oraz docelowego benzo(a)pirenu;
- 7) możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, przy czym:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania instalacji wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji realizowanych na potrzeby inwestycji celu publicznego,
 - b) ograniczenie zainstalowanej mocy nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;

8) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§ 9. 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;
- 3) z zastrzeżeniem: ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie dotyczą składów i magazynów.

§ 10. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę przypadkowych znalezisk archeologicznych, w zasięgu których, w przypadku prowadzenia prac ziemnych lub zmiany charakteru prowadzonej działalności skutkującej naruszeniem struktury gruntu, obowiązuje wymóg prowadzenia badań archeologicznych, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne.

2. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:

- 1) formy ochrony zabytków w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) obiekty lub obszary ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków;
- 3) dobra kultury współczesnej.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się przestrzenią publiczną tereny **1KDR** i **1KDZ**, w zasięgu których obowiązuje stosowanie rozwiązań mających na celu dostosowanie przestrzeni do potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

- 1) wskazuje się granicę strefy ochronnej obszaru kolejowego w odległości 20 m od granicy obszaru kolejowego, w zasięgu której obowiązują przepisy odrębne z zakresu:
 - a) transportu kolejowego,
 - b) wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;
- 2) wskazuje się pod całym obszarem objętym planem miejscowym Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość), w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) stwierdza się, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń z zakresu krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, ponieważ dla województwa lubelskiego nie sporządzono dotychczas audytu krajobrazowego oraz nie określono takich krajobrazów w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego.

§ 13. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie **1U-PS** na 1500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie **1U-PS** na 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 85° do 95°, przy czym w przypadku, gdy warunki terenowe uniemożliwiają

prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek;

4) z zastrzeżeniem: ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby:

- a) dróg,
- b) dojść,
- c) dojazdów,
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Na obszarze objętym planem miejscowym nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

1) powiązanie układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez:

- a) zachowanie już zrealizowanych powiązań w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- b) utrzymanie terenu:
 - **1KDR** w ciągu przebiegu istniejącej drogi krajowej nr 17 (ul. Legionów),
 - **1KDZ** w ciągu przebiegu istniejącej drogi powiatowej nr 3306L (ul. Jana Kilińskiego) z powiązaniem od wschodu z ul. Legionów,
- c) dopuszczenie powiązania terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojścia i dojazdy, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

2) obsługę komunikacyjną poprzez:

- a) tereny **1KDR** i **1KDZ** oraz ul. Legionów i ul. Jana Kilińskiego zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- b) dojścia lub dojazdy wydzielone na terenie **1U-PS**;

3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

4) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu miejscowego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia w formie linii kablowych,
- b) z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych, z wyjątkiem stacji słupowych,
- c) ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §8 pkt 7;

6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia;

7) zaopatrzenie w ciepło:

- a) z sieci ciepłowniczej wykonanej z doziemnych rur preizolowanych,
- b) z indywidualnych 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,
- c) ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §8 pkt 7;

8) zaopatrzenie w wodę:

- a) z sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 9) odprowadzanie ścieków:
- a) bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu:
 - utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - wyznaczenia obszaru i granicy aglomeracji Zamość,
 - b) przemysłowych z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu:
 - prawa wodnego,
 - sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych;
- 10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) na własnej działce budowlanej, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, poprzez ich:
 - retencjonowanie z wykorzystaniem dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwością wykorzystania gromadzonej wody,
 - odprowadzanie w stanie niezanieczyszczonym do ziemi,
 - c) z zastrzeżeniem: ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe oraz wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 11) gospodarowanie odpadami z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu:
- a) odpadów,
 - b) utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - c) regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Zamość;
- 12) dostęp do systemów telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 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 służącą do wyliczenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, o której mowa w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego na:

- 1) terenie **1U-PS** w wysokości 30%;
- 2) terenach **1KDR, 1KDZ** w wysokości 0,1%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1U-PS** ustala się przeznaczenie pod:

- 1) usługi lub;
- 2) składy i magazyny.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) wiaty,
 - c) altany,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) stanowiska postojowe,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) maksymalną wysokość zabudowy do 15 m, przy czym:
 - a) nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
 - b) parametr nie dotyczy budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności;
 - 3) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
 - 4) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną na 2,0,
 - b) minimalną na 0,01;
 - 5) maksymalną intensywność zabudowy na 2,5;
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 60%;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%;
 - 8) dachy:
 - a) dla budynków usługowych:
 - płaskie,
 - dwuspadowe lub wielospadowe, dla których obowiązuje nakaz symetrycznego układu połączeń głównych dachu oraz nachylenie połączenia dachu w przedziale od 15° do 45°;
 - b) dla pozostałej zabudowy o dowolnej geometrii, przy czym w przypadku stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje:
 - nakaz symetrycznego układu połączeń głównych dachu,
 - nachylenie połączenia dachu w przedziale od 15° do 45°,
 - c) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
 - 9) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
 - a) garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
 - b) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu, w tym parkingów.
3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:
- 1) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w strefie wskazanej na rysunku planu miejscowego z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
 - 2) zakaz realizacji usług:
 - a) handlu wielkopowierzchniowego rozumianych jako obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) nauki i edukacji,

- d) sportu i rekreacji,
- e) kultury,
- f) kultu religijnego.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDR** ustala się przeznaczenie pod drogę główną ruchu przyspieszonego o kategorii drogi krajowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod urządzenia obce zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się zmienną szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 0 m do 8,6 m jak na rysunku planu miejscowego, przy czym pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem miejscowym.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie pod drogę zbiorczą.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod urządzenia obce zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla urządzeń obcych do 12 m.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się zmienną szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 0 m do 4,6 m jak na rysunku planu miejscowego, przy czym:

- 1) szerokość drogi nie uwzględnia pola widoczności wydzielonego przy skrzyżowaniu z terenem **1KDR**;
- 2) pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem miejscowym.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

DYREKTOR WYDZIAŁU

mgr inż. Joanna Rączka

ADWOKAT
Wioletta Bojar-Marchewicz



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość obejmującego teren w Jednostce Strukturalnej Nr 24 – Centralna Dzielnica Przemysłowa, teren przy ul. Legionów pomiędzy ul. Jana Kilińskiego i linią kolejową
 Rysunek planu miejscowego
 Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ...
 Rady Miasta Zamość z dnia ... r.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miasta Zamość
 z dnia 2024 r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość Uchwała Nr XXXVIII/565/2021 Rady Miasta Zamość z dnia 29 listopada 2021 r. skala 1:10 000



- LEGENDA:**
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
 - Granica jednostki strukturalnej III-4
 - Ulice klasy "GP"
 - Teren o dominującej roli przemysłu, usług oraz mieszkalnictwa niskointensywnego



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu
- **U-PS** Teren usług lub składów i magazynów
- **KDR** Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
- **KDZ** Teren drogi zbiorczej
- Strefa zieleni izolacyjnej

OZNACZENIA PLANU MIEJSCOWEGO O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- **8** Wymiarowanie [m]
- Granica pasa drogowego dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem miejscowym
- Granica terenu zamkniętego zastrzeżonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez który przebiegają linie kolejowe
- Obszar kolejowy
- Granica strefy ochronnej obszaru kolejowego
- **eSk** Kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- ⚡ Wewnętrzna stacja transformatorowa
- **w** Sieć wodociągowa DN 355
- **gs** Sieć gazowa średniego ciśnienia DN 160
- Obszar aglomeracji Zamość
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość)

INWESTOR:	Miasto Zamość Rynek Wielki 13, 22-400 Zamość
TEMAT:	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość obejmującego teren w Jednostce Strukturalnej Nr 24 – Centralna Dzielnica Przemysłowa, teren przy ul. Legionów pomiędzy ul. Jana Kilińskiego i linią kolejową
RYSUNEK:	Rysunek planu miejscowego Załącznik nr 1 do Uchwały Nr ... Rady Miasta Zamość z dnia ...
OPRACOWAŁ:	MASTERPLAN NIŻBORSKI SPÓŁKA JAWNA UL. KRAKOWSKA 39/100, 50-424 WROCŁAW NIP: 8961600107 KOM: 601 174 878 REGON: 387899087 BIURO@MASTER-PLAN.PL KRS: 0000877785
SKŁAD AUTORSKI:	mgr inż. Maciej Niźborski - główny projektant r.p. Agnieszka Chromicz - projektant lic. Milena Żyża - młodszy asystent projektanta
SKALA:	1:1000 DATA: maj 2024 r.

0m 10m 50m
SKALA 1:1000
 UKLAD WSPÓŁRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH
 ŹRÓDŁO MAPY ZASADNICZEJ
 PL-2000 strefa 8
 Prezydent Miasta Zamość
 Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
 Licencja nr GGN 6642.1.222.2023.0664_P z dnia 29.06.2023 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Zamość

z dnia.....2024 r.

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

W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość obejmującego teren w Jednostce Strukturalnej Nr 24 – Centralna Dzielnica Przemysłowa, teren przy ul. Legionów pomiędzy ul. Jana Kilińskiego i linią kolejową, Rada Miasta Zamość nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Zamość
z dnia.....2024 r.

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

W związku z brakiem potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy na obszarze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość obejmującego teren w Jednostce Strukturalnej Nr 24 – Centralna Dzielnicą Przemysłowa, teren przy ul. Legionów pomiędzy ul. Jana Kilińskiego i linią kolejową, Rada Miasta Zamość nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Zamość

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.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 Rady Miasta Zamość z dnia w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość obejmującego teren w Jednostce Strukturalnej Nr 24 – Centralna Dzielnica Przemysłowa, teren przy ul. Legionów pomiędzy ul. Jana Kilińskiego i linią kolejową [dalej: Plan]

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr LVII/790/2023 Rady Miasta Zamość z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość (Jednostka Strukturalna Nr 24 – Centralna Dzielnica Przemysłowa, teren przy ul. Legionów pomiędzy ul. Jana Kilińskiego i linią kolejową).

Zmiana Planu ma na celu dostosowanie obowiązujących zasad i warunków zagospodarowania do potrzeb i oczekiwań właścicieli nieruchomości oraz uwolnienie terenów, które zostały przeznaczone w obowiązującym akcie prawnym pod drogę, a nie zostaną wykorzystane, gdyż droga została już zrealizowana w innym przebiegu. Ponadto, na terenie usługowym skorygowane zostały nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do linii zabudowy wyznaczonych terenach sąsiednich, zlokalizowanych na północ.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597 w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw /Dz. U. z 2023 r. poz. 1688/) [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.

Docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowego obszaru oraz jest zgodna z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/565/2021 Rady Miasta Zamość z dnia 29 listopada 2021 r. [dalej: Studium].

Dodatkowo, w Planie wprowadzono szereg ustaleń (np. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu), 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.

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 niebędących mikroinstalacją realizowaną na potrzeby inwestycji celu publicznego czy nakaz realizacji zieleni izolacyjnej) oraz ustala wysokość potencjalnej zabudowy (zgodnie ze Studium) w sposób odpowiadający warunkom wynikającym z jego walorów ekspozycyjnych.

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, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopaliny:

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

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w Planie ustalono:

- 1) wskaźnik minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) możliwość realizacji dachów zielonych;
- 3) zakaz lokalizowania wybranych usług, potencjalnie uciążliwych dla lokalnego sąsiedztwa lub mogących powodować konflikty społeczne;
- 4) w przypadku zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną możliwość realizacji źródeł odnawialnych (o ile nie stanowią turbin wiatrowych niebędących mikroinstalacją realizowaną na potrzeby inwestycji celu publicznego);
- 5) zasady dotyczące ochrony przed zmianami w odpływie wód oraz zasady ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych.

W granicach Planu występuje użytek rolny chroniony (klasy II) o pow. 0,3243 ha, niemniej jednak, 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. Oznacza to, że występujący na przedmiotowym terenie użytek rolny chronionej klasy bonitacyjnej nie wymaga uzyskania zgody ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

W zasięgu Planu nie występują:

- 1) leśne użytki gruntowe,
- 2) formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Ponadto, Plan uwzględnia występowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość), który obejmuje cały obszar Planu.

Na obszarze Planu nie występują udokumentowane złoża kopaliny w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzania ustaleń z zakresu ich ochrony.

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

Na obszarze zmiany planu nie występują formy ochrony zabytków w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki na zabytkami, obiekty lub obszary ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej. Niemniej jednak, w Planie ustalono ochronę przypadkowych znalezisk archeologicznych, w zasięgu których, w przypadku prowadzenia prac ziemnych lub zmiany charakteru prowadzonej działalności skutkującej naruszeniem struktury gruntu, obowiązuje wymóg prowadzenia badań archeologicznych, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne.

W związku z powyższym uznaje się, że realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla ochrony dziedzictwa kulturowego, 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) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, drogowych oraz celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania tzw. zakładów "ZZR" lub "ZDR";
- 3) zakaz lokalizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;

- 5) nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z zakresu programu ochrony powietrza dla strefy lubelskiej ze względu na przekroczenia poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM10 i PM2,5 oraz docelowego benzo(a)pirenu;
- 6) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Na obszarze Planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych. Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem oddziaływania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR, ZDR).

Wymagania osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, a także poprzez ustalenie obowiązku stosowania rozwiązań mających na celu dostosowanie przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych na terenach 1KDR i 1KDZ. 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:

Wszystkie nieruchomości znajdujące się w obszarze planu posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, sieci gazowniczej oraz kanalizacji i telekomunikacji. Ponadto, północna część obszaru posiada bezpośredni dostęp do sieci wodociągowej przebiegającej w granicach Planu. Obszar od wschodu sąsiaduje z przystankiem autobusowym „Kilińskiego nr 57 Stalprodukt”, a od najbliższej stacji kolejowej o nazwie „Zamość-Wschód” dzieli go ok. 400 m w linii prostej.

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz zewnętrzny i wewnętrzny układ drogowy, pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę oraz prowadzenie przyszłej infrastruktury technicznej. Rozwiązania zawarte w planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając realizację m.in. usług lub składów i magazynów, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego tej części miasta.

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

Na obszarze planu obowiązują obecnie następujące akty prawa miejscowego:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość przyjęty uchwałą Nr XLV/499/06 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 26 czerwca 2006 r.;
- 2) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość przyjęta uchwałą Nr XXXIX/390/10 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 25 stycznia 2010 r.

1.1.7. prawo własności:

Ustalenia Planu 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 oczekiwaniami, pozwalając na realizację zabudowy usługowej lub składów i magazynów. Przy planowaniu działalności na danym terenie należy wziąć pod uwagę zakazy planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

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 odpowiednie zakazy lub nakazy, natomiast plan zwraca uwagę, że na południe od południowej granicy obszaru opracowania występuje obszar kolejowy i granica terenu zamkniętego zastrzeżonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez który przebiegają linie kolejowe. W odległości 20 m od ww. granicy plan wskazuje granicę strefy ochronnej obszaru kolejowego, w zasięgu której obowiązują przepisy odrębne.

1.1.9. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 5 Ustawy.

Ponadto, Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez:

- 1) korektę parametrów i wskaźników urbanistycznych zgodnie z aktualnie obowiązującymi normami prawnymi dotyczącymi planowania przestrzennego i w nawiązaniu do sposobu zagospodarowania terenów sąsiadujących;

- 2) dodanie nakazu realizacji zieleni izolacyjnej;
- 3) ograniczenie możliwości realizacji wybranych usług, mogących powodować konflikty społeczne;
- 4) dostosowanie obowiązujących zasad i warunków zagospodarowania do potrzeb i oczekiwań właścicieli nieruchomości;
- 5) uwolnienie terenów wyznaczonych w obowiązujących planach pod drogi, które nie są adekwatne do aktualnego sposobu zagospodarowania;
- 6) korektę nieprzekraczalnych linii zabudowy w nawiązaniu do terenów sąsiednich.

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 odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag.

Powyższe ogłoszenia udostępnione 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 4 kwietnia 2023 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;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) po przeprowadzeniu stosownych analiz, ponownie wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, lecz w tym przypadku wniosek dotyczył uzgodnienia odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W odpowiedzi na wniosek uzyskano odpowiednie zgody i następnie podano do publicznej wiadomości w dniu 31 października 2023 r. ogłoszenie o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 8) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania i uzyskał opinię pozytywną;
- 9) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 10) ogłosił w dniu 23 stycznia 2024 r. o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt do publicznego wglądu w okresie od 31 stycznia 2024 r. do 23 lutego 2024 r. oraz w dniu 19 lutego 2024 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami.

W ogłoszeniu podano także termin do 11 marca 2024 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany planu. Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi, w związku z czym czynność polegająca na ich rozstrzygnięciu była bezpodstawna.

Tym samym 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 sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych. W przypadku zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych Plan nakazuje postępowanie zgodnie przepisami odrębnymi w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Plan wprowadza także odpowiednie ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych oraz uwzględnia występowanie na całym obszarze mpzp 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):

Zaprojektowane rozwiązania Planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości usługami lub składami i magazynami.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie tylko zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują w większości na słuszność przyjętych w miejscowym Planie rozwiązań.

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 okolicy zabudowy. Powyższe spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego (obszar bezpośrednio sąsiaduje z przystankiem autobusowym „Kilińskiego nr 57 Stalprodukt”, a od najbliższej stacji kolejowej o nazwie „Zamość-Wschód” dzieli go ok. 400 m w linii prostej) oraz istniejącej infrastruktury technicznej.

Plan nie wyklucza możliwości wprowadzania rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w obrębie planu.

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 LVI/766/2023 Rady Miasta Zamość z dnia 27 lutego 2023 r.

Co prawda, w analizie przyjętej w 2023 r. stwierdzono małą potrzebę przystąpienia do sporządzenia MPZP dla Jednostki Strukturalnej Nr 24, niemniej jednak nie przesądza to o tym, aby daną jednostkę kategorycznie pomijać przy planowaniu szczegółowego harmonogramu prac planistycznych lub że należałoby się wstrzymać z wszelkimi zamierzeniami w tych częściach miasta. Ponadto, w analizie wykazano, iż obowiązujące na tym terenie akty prawne charakteryzują się pewnymi brakami w stosunku do przepisów Ustawy. Ponadto, plan obowiązujący z 2006 r. jest częściowo niezgodny ze SUIKZP.

Warto również dodać, że przedmiotowy obszar nie został wymieniony jako nieruchomość, dla której wskutek ww. analizy odmawia się sporządzenia lub zmiany planu.

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

Wymagania uniwersalnego projektowania:

1) w zakresie dostępności architektonicznej zostały uwzględnione w sposób opisany w pkt. 1.1.5 niniejszego uzasadnienia;

- 2) w zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zamość, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: udogodnienia dla niepełnosprawnych (zmieniony kontrast, odwrócone kolory, możliwość powiększenia i pomniejszenia czcionki), mapę serwisu, deklarację dostępności, informacje dla niepełnosprawnych;
- 3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzający plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych urzędu.

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 obejmującego teren w Jednostce Strukturalnej Nr 24 – Centralna Dzielnica Przemysłowa, teren przy ul. Legionów pomiędzy ul. Jana Kilińskiego i linią kolejową” opracowana na etapie jego sporządzania [dalej PSF].

Wyniki ww. dokumentu wskazują, iż w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowego mpzp może przynieść miastu dochody związane z podatkami od gruntów i budynków oraz od czynności cywilnoprawnych. Ponadto, miejski budżet może zostać zasilony również wpływami pochodzącymi ze sprzedaży gminnych nieruchomości czy z tzw. "renty planistycznej". Nie prognozuje się, aby w wyniku zmiany planów obowiązujących wystąpiły dodatkowe (wcześniej nie przewidziane) wydatki związane z wykupem terenów pod cele publiczne (drogi), a tym samym realizacją zadań własnych z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.

Określona w PSF, na podstawie odpowiednich obliczeń, wartość NPV (zaktualizowana wartość netto) w wysokości zaokrąglonej 1,87 mln zł wskazuje, że uchwalenie zmiany planu przyniesie miastu zyski finansowe w perspektywie 10 lat, choć warto również mieć na uwadze, że część sytuacji skutkujących dochodami może nigdy nie zaistnieć.

4. Podsumowanie:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597 w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw /Dz. U. z 2023 r. poz. 1688/), 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, a 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