

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZAMOŚĆ

z dnia 2024 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość dla działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 39 w ark. 45 mapy ewidencyjnej w Jednostce Strukturalnej Nr 1 - Stare Miasto

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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130) 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 LXII/821/2023 Rady Miasta Zamość z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość dla działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 39 w ark. 45 mapy ewidencyjnej w Jednostce Strukturalnej Nr 1 - Stare Miasto, 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 uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość dla działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 39 w ark. 45 mapy ewidencyjnej w Jednostce Strukturalnej Nr 1 - Stare Miasto , 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 Nr 1 do Uchwały Nr LXII/821/2023 Rady Miasta Zamość z dnia 26 czerwca 2023 r.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny nr 1 sporządzony w skali 1:500 zwany dalej „rysunkiem planu miejscowego”.

§ 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) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć intensywne odcienie kolorów, wyróżniające się z otoczenia, kontrastujące z kolorami występującymi w krajobrazie, z wyjątkiem kolorów białego oraz czarnego;

- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu miejscowego, którego nie może przekroczyć usytuowanie nadziemnej części budynku, z wyjątkiem:
 - a) gzymsów, pochylni, schodów wejściowych do budynków, zadaszeń oraz urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie miejscowym nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość do 1,5 m, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) elementów termomodernizacji budynku, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie miejscowym nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość do 0,3 m;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu miejscowego, zgodnie z którym należy usytuować nadziemną część budynku, przy czym nadziemna część budynku nie może wykroczać poza obowiązującą linię zabudowy, z wyjątkiem gzymsów, o ile ustalenia planu miejscowego nie stanowią inaczej;
- 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) **teren** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 7) **towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania jakie mogą wyłącznie dopełniać przeznaczenia terenów na poszczególnych działkach budowlanych.

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

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne oraz oznaczenia 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) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) strefa podcieni;
- 6) strefa dziedzica;
- 7) przejście do zachowania - lokalizacja orientacyjna;
- 8) oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu;
- 9) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – strefa "A" pełnej ochrony i rekonstrukcji Zespołu Staromiejskiego i Terenów Pofortecznych.

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

- 1) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem objętym planem miejscowym;
- 2) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – Pomnik Historii;
- 3) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – Obszar wpisany na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO;

- 4) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – Zabytkowy układ urbanistyczny Starego Miasta w Zamościu wpisany do rejestru zabytków pod nr A/47;
- 5) kompleks trzech zabytkowych kamienic wpisanych do rejestru zabytków pod nr A/1262 i A/1263;
- 6) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – obszar aglomeracji Zamość;
- 7) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość).

Rozdział 2.

Ustalenia

§ 6. 1. 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) teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1MWK-U** zlokalizowany w obszarze zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych, o przeznaczeniu pod:
 - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną pierzejową, z zastrzeżeniem: zakazuje się lokalizowania lokali mieszkalnych w piwnicach i parterach budynków lub,
 - b) usługi, z zastrzeżeniem: w piwnicach i parterach budynków dopuszcza się wyłącznie usługi z zakresu handlu, gastronomii lub biur i administracji.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z określonymi na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalną i obowiązującą linią zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze poza nieprzekraczalną linią zabudowy, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków na działce budowlanej zwróconych ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy tej działki, z zastrzeżeniem: zakazuje się lokalizowania elewacji pozbawionych otworów okiennych lub drzwiowych od strony dróg i placów publicznych;
- 4) nakaz utrzymania historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego części Bloku Przyrynkowego nr XX stanowiącego zespół o wysokich wartościach historycznych, zabytkowych i artystycznych w formie pierzei, w zasięgu którego występują:
 - a) zabytkowe kamienice wpisane do rejestru zabytków pod nr A/1262 i A/1263 wraz z przejściem łączącym strefę dziedzica z Rynkiem Wielkim,
 - b) strefa dziedzica,
 - c) strefa podcieni zlokalizowana od strony Rynku Wielkiego.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże znaczące oddziaływanie, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) inwestycji drogowych,
 - c) inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz realizacji inwestycji innych niż mogących znacząco oddziaływać na środowisko powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska;
- 3) w celu ochrony przed hałasem nakaz dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

- 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 oraz wód:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi,
 - b) 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) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji, w tym także podcieni, zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi dla danego obiektu;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji;
- 3) zakaz stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szkliwionych i okładzin z tworzyw sztucznych typu "siding".

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) wskazuje się, że plan miejscowy zlokalizowany jest w zasięgu obszaru:

- a) Pomnika Historii "Zamość – historyczny zespół miasta w zasięgu obwarowań XIX wieku" przyjętego zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r., poz. 426,
- b) wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO "Staromiejski Zespół Zabytkowy" z dnia 14 listopada 1992 r. pod nr id: 564,
- c) zabytkowego układu urbanistycznego Starego Miasta w Zamościu wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/47,
- d) w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

2) wskazuje się na rysunku planu miejscowego kompleks trzech zabytkowych kamienic:

a) składający się z kamienicy:

- przedniej zlokalizowanej przy Rynku Wielkim 3, wpisanej do rejestru zabytków pod nr A/1262,
- przedniej zlokalizowanej przy Rynku Wielkim 1 oraz kamienicy tylnej zlokalizowanej przy ulicy Kolegiackiej 14, wpisanych do rejestru zabytków pod nr A/1263,

b) w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) ustala się strefę "A" pełnej ochrony i rekonstrukcji Zespołu Staromiejskiego i Terenów Pofortecznych obejmującą cały obszar objęty planem miejscowym, w obrębie której obowiązuje:

- a) nakaz ochrony zabytków wpisanych do rejestru zabytków poprzez wprowadzenie programu i sposobu użytkowania uwzględniających możliwość adaptacji historycznego układu i gabarytów pomieszczeń i minimalizujących ingerencję w zabytkową substancję zabytku,
- b) 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,

- c) nakaz opracowania wariantowych koncepcji architektoniczno-budowlanych, wykonanych z uwzględnieniem wytycznych, o których mowa w lit. b, i przeprowadzonych wcześniej badań archeologicznych oraz analiz krajobrazowych w zakresie uzgodnionym z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- d) nakaz prowadzenia robót budowlanych wyłącznie na podstawie projektów budowlanych uzupełnionych o uzgodnione z wojewódzkim konserwatorem zabytków projekty wykonawcze, z możliwością opracowania niektórych ich elementów w ramach prowadzenia nadzorów konserwatorskich,
- e) nakaz stosowania materiałów tradycyjnych w ramach prowadzonych robót budowlanych,
- f) ochrona zabytków archeologicznych, nawarstwień kulturowych i relikwów 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,
- g) zakaz realizacji:
 - sieci infrastruktury technicznej w wykonaniu napowietrznym,
 - tymczasowych obiektów budowlanych,
 - antenowych konstrukcji wsporczych,
 - anten telewizyjnych i satelitarnych na podporach wyższych niż 1 m na dachach budynków,
 - elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacjach eksponowanych od strony dróg i placów publicznych i powiązanych z nimi połączeniami dachowymi, w zakresie: okablowania, klimatyzatorów, anten telewizyjnych lub satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych w formie rur, przy czym dopuszcza się realizację klimatyzatorów w strefie dziedzica, z zastrzeżeniem lit. b,
 - mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - wolno stojących tablic reklamowych,
- h) nakaz utrzymania gabarytów istniejącej zabudowy, w tym wysokości elewacji, kalenicy i geometrii dachu,
- i) dopuszczenie odbudowy attyk w miejscu występowania takich udokumentowanych form ukształtowania elewacji, przy jej dostosowaniu do uwarunkowań historycznych oraz przy odpowiedniej przebudowie dachów i systemów odwodnienia,
- j) nakaz zachowania, konserwacji lub restauracji zabytkowych kamiennych portali, obramowań okiennych i innych dekoracji oraz elementów wystroju zewnętrznego i wewnętrznego budynków,
- k) nakaz zachowania kubatury Wielkich Izb w kamienicach zlokalizowanych od strony Rynku Wielkiego,
- l) nakaz zachowania nawierzchni z płyt kamiennych w strefie podcieni,
- m) zakaz wprowadzania nowych przebiegów w ścianach szczytowych w celu łączenia mieszkań lub lokali usługowych,
- n) nakaz utrzymania historycznych podziałów nieruchomości.

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

- 1) przestrzenią publiczną strefę podcieni, w obrębie której obowiązuje:
 - a) nakaz zachowania pełnej drożności,
 - b) stosowanie rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym dostęp do przestrzeni publicznej, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 3 lit. b;
- 2) nakaz zachowania przejścia łączącego Rynek Wielki ze strefą dziedzica w orientacyjnej lokalizacji wskazanej na rysunku planu miejscowego;
- 3) nakaz stosowania spójnego układu oświetlenia na elewacjach zewnętrznych budynków, w tym w strefie podcieni.

7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla kamienicy przedniej (Rynek Wielki 1) wpisanej do rejestru zabytków pod nr A/1263:

- do 15 m, przy czym nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne w korpusie, w tym poddasze użytkowe,
- do 12,5 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne w oficynie, w tym poddasze użytkowe,

b) dla kamienicy tylnej (ul. Kolegiacka 14) wpisanej do rejestru zabytków pod nr A/1263 do 13,5 m, przy czym nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

c) dla kamienicy przedniej (Rynek Wielki 3) wpisanej do rejestru zabytków pod nr A/1262 do 17 m, przy czym nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

d) z zastrzeżeniem: parametry, o których mowa w lit. a-c powyżej, odnoszą się do wszelkich robót budowlanych realizowanych w obrębie istniejących budynków, z wyjątkiem rozbudowy wnęki od strony dziedzińca kamienicy przedniej przy Rynku Wielkim 1, dla której ustala się maksymalną wysokość do 5 m;

3) nadziemną intensywność zabudowy:

a) maksymalną na 2,8,

b) minimalną na 0,5;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 90%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 3%;

6) dachy:

a) jednospadowe, przy czym wyłącznie dla zabudowy, o której mowa w pkt. 2 lit. d,

b) dwuspadowe lub wielospadowe, pokryte blachą miedzianą, arkuszkową, łączoną na rąbek stojący, przy czym dopuszcza się realizację:

- okien połaciowych wyłącznie na połaciach dachu od strony strefy dziedzińca,
- lukarn,
- z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 3 lit. b i h.

8. Nie ustala się minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ze względu na zabytkową specyfikę terenu.

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

1) 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;

2) stwierdza się, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:

- a) tereny górnicze,
- b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- c) obszary osuwania się mas ziemnych;

3) 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.

10. Nie ustala się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na zabytkową specyfikę terenu, przy czym obowiązuje ustalenie zawarte w ust. 5 pkt 3 lit. n;
- 2) granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego i hurtowego.

12. 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) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem objętym planem miejscowym, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 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 z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia w formie linii kablowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej 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;
- 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 do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu:
 - a) utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - b) wyznaczenia obszaru i granicy aglomeracji Zamość,
- 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;
- 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.

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

14. 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 w wysokości 30%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

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

DYREKTORA WYDZIAŁU
Anna Gruszka
inż. Anna Gruszka

ADWOKAT

Wioletta Bojar-Marciniak
Wioletta Bojar-Marciniak



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość dla działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 39 w ark. 45 mapy ewidencyjnej w Jednostce Strukturalnej Nr 1 - Stare Miasto
 Rysunek planu miejscowego
 Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ...
 Rady Miasta Zamość z dnia ... r.

OZNACZENIA OROWIAZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Obowiązująca linia zabudowy
- Strefa podcieni
- Strefa dziedziczna
- Przejście do zachowania - lokalizacja orientacyjna

Oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu

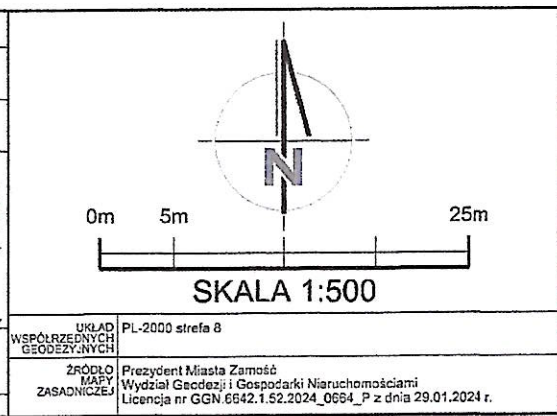
- 1MWK-U** Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług
- Strefa "A" pełnej ochrony i rekonstrukcji Zespołu Staromiejskiego i Terenów Pofortecznych

OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem objętym planem miejscowym
- Pomnik Historii
- Obszar wpisany na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO
- Zabytkowy układ urbanistyczny Starego Miasta w Zamościu wpisany do rejestru zabytków pod nr A/47
- Kompleks trzech zabytkowych kamienic wpisanych do rejestru zabytków pod nr A/1262 i A/1263
- Obszar aglomeracji Zamość
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chelm-Zamość)



INWESTOR:	Miasto Zamość Rynek Wielki 13, 22-400 Zamość
TEMAT:	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość dla działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 39 w ark. 45 mapy ewidencyjnej w Jednostce Strukturalnej Nr 1 - Stare Miasto
RYSUNEK:	Rysunek planu miejscowego, Załącznik nr 1 do Uchwały Nr ... Rady Miasta Zamość z dnia ... r.
OPRACOWAŁ:	MASTERPLAN NIZBORSKI SPÓŁKA JAWNA UL. KRANCA SZARZYŃSKIEGO 100, 22-400 WROCŁAW REGON: 142238007 NIP: 525-250-1007 KRS: 000039373 BUDOWA: MASTERPLAN.PL KRS: 000039373
SKŁAD AUTORSKI:	mgr inż. Maciej Nizborski - główny projektant r.pr. Agnieszka Chromicz - projektant lic. Miłena Żyła - młodszy asystent projektanta inż. Marlyna Hacia - asystent
SKALA:	1:500
DATA:	wrzesień 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
- Teren o dominującej roli usług skoncentrowanych o średniomiejskim charakterze
- Obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków województwa lubelskiego (ujęty w gminnej ewidencji zabytków)

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 dla działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 39 w ark. 45 mapy ewidencyjnej w Jednostce Strukturalnej Nr 1 - Stare Miasto, Rada Miasta Zamość nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Zamość

z dnia.....2024 r.

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

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 dla działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 39 w ark. 45 mapy ewidencyjnej w Jednostce Strukturalnej Nr 1 - Stare Miasto, Rada Miasta Zamość nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Zamość

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

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 2022 r. poz. 503 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 dla działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 39 w ark. 45 mapy ewidencyjnej w Jednostce Strukturalnej Nr 1 - Stare Miasto [dalej: Plan]

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały LXII/821/2023 Rady Miasta Zamość z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość dla działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 39 w ark. 45 mapy ewidencyjnej w Jednostce Strukturalnej Nr 1 - Stare Miasto.

Zmiana Planu ma głównie na celu zmianę przeznaczenia przedmiotowej działki z funkcji usług administracji na funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, gdyż aktualne przeznaczenie w znacznym stopniu ogranicza możliwości inwestycyjne z uwagi na nakaz prowadzenia wyłącznie działalności administracyjnej. Projekt Planu ma charakter czysto porządkowy i naprawczy.

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 2024 r. poz. 1130 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 terenu oraz ustalone zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały dostosowane i zaprojektowane tak, aby były zgodne ze stanem istniejącym i 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 oraz ochronę zabytkowego charakteru obszaru. Wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono zgodnie ze Studium lub w oparciu o istniejący stan zagospodarowania, co również jest zgodne ze Studium, gdyż jak można przeczytać w rozdz. 4.1.4. cyt.: „Na terenach już zurbanizowanych oraz podlegających urbanizacji ustala się możliwość zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych, odpowiadających istniejącemu zainwestowaniu [...]”.

Z uwagi na szczególne walory zabytkowe obowiązujące na całym obszarze planu miejscowego, a także w związku z uwagami Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków złożonymi w toku procedury opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego stanowiącymi podstawę do uzgodnienia planu, nie ustalono minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania (w tym miejsc z kartą parkingową) oraz nie ustalono parametrów działek dla procedury scalania i podziału nieruchomości, przy czym doprecyzowano nakaz zachowania historycznych podziałów (aktualnie obowiązujących). Specyfika przedmiotowego obszaru nie pozwala zarówno na zmiany w tkance zabudowy jak i nie daje możliwości wygospodarowania miejsc służących do obsługi parkingowej.

1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Teren Planu znajduje się w obszarze o podstawowych wartościach kulturowych miasta i funkcji reprezentacyjnych o najwyższej randze krajowej i międzynarodowej – Zespole Staromiejskim, zawierającym się w obrysie fortyfikacji z XVII w. i XIX w. W granicach Planu zlokalizowane są liczne formy ochrony zabytków, o czym jest mowa w pkt 1.1.4. niniejszego uzasadnienia. W związku z czym, teren charakteryzuje się wysokimi walorami architektonicznymi.

Z uwagi na powyższe, w Planie wprowadzono szereg ustaleń mających na celu ochronę walorów architektonicznych i krajobrazowych, takich jak np.:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji, w tym także podcieni, zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi dla danego obiektu,
- 2) nakaz zachowania, konserwacji lub restauracji zabytkowych kamiennych portali, obramowań okiennych i innych dekoracji oraz elementów wystroju zewnętrznego i wewnętrznego budynków,
- 3) nakaz zachowania kubatury Wielkich Izb w kamienicach zlokalizowanych od strony Rynku Wielkiego.

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, wód opadowych i roztopowych oraz gospodarowania odpadami, które mają minimalizować straty poniesione przez środowisko.

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w Planie ustalono:

- 1) zakaz lokalizowania wybranych usług, potencjalnie uciążliwych dla lokalnego sąsiedztwa lub mogących powodować konflikty społeczne;
- 2) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska;
- 3) zasady dotyczące ochrony przed zmianami w odpływie wód oraz zasady ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi i wód.

Cały obszar Planu stanowi użytek gruntowy Bi – inne tereny zabudowane.

W zasięgu Planu nie występują:

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

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

Na terenie 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:

Cały obszar objęty Planem zlokalizowany jest w zasięgu:

- 1) obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO „Staromiejski Zespół Zabytkowy”,
- 2) zabytkowego układu urbanistycznego Starego Miasta w Zamościu wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/47,
- 3) pomnika historii "Zamość – historyczny zespół miasta w zasięgu obwarowań XIX wieku",
- w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

Ponadto, teren znajduje się także w całości w zasięgu strefy „A” pełnej ochrony i rekonstrukcji Zespołu Staromiejskiego i Terenów Pofortecznych, dla której wprowadzono szczególne ustalenia w uchwale Planu, m.in.: nakaz ochrony zabytków wpisanych do rejestru zabytków poprzez wprowadzenie programu i sposobu użytkowania uwzględniających możliwość adaptacji historycznego układu i gabarytów pomieszczeń i minimalizujących ingerencję w zabytkową substancję zabytku czy nakaz stosowania materiałów tradycyjnych w ramach prowadzonych robót budowlanych.

Oprócz powyższego, na terenie Planu zlokalizowany jest kompleks trzech zabytkowych kamienic wpisanych do rejestru zabytków pod nr A/1262 i A/1263, w obrębie których także należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

Wszystkie formy ochrony zabytków zostały wskazane na rysunku Planu.

W związku z powyższym uznaje się, że ustalenia wprowadzone w Planie zapewnią właściwą ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a realizacja Planu nie spowoduje w tym zakresie negatywnych skutków.

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, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże znaczące oddziaływanie, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, drogowych oraz celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania tzw. zakładów "ZZR" lub "ZDR";
- 3) 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.

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 m.in. poprzez: obowiązek stosowania w strefie podcieni rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym dostęp do przestrzeni publicznej. Ponadto, ustalenia Planu dopuszczają realizację urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków oraz nie wprowadzają dodatkowych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

1.1.6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Nieruchomość stanowiąca obszar Planu posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, sieci gazowniczej, wodociągowej, ciepłowniczej oraz kanalizacji i telekomunikacji. Najbliższe przystanki autobusowe zlokalizowane są w odległości ok. 155 m i 165 m w linii prostej w kierunku północno-zachodnim od granicy obszaru (przystanki o nazwach „Królowej Jadwigi nr 60” oraz „Akademicka nr 38”).

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. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług, 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 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość przyjęty uchwałą Nr XLV/499/06 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 26 czerwca 2006 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 mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług. Przy planowaniu działalności na danym terenie należy wziąć pod uwagę zakazy planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu 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.

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) umożliwienie realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług;
- 2) ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) ograniczenie możliwości realizacji wybranych usług, mogących powodować konflikty społeczne;
- 4) korektę przebiegu obowiązujących linii zabudowy oraz zmianę ich części na nieprzekraczalne linie zabudowy, z uwzględnieniem możliwości inwestycyjnych nieruchomości.

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 znacząco rozwoju sieci szerokopasmowych choć zawiera ustalenie zakazujące realizacji antenowych konstrukcji wsporczych w obrębie Planu. Zakaz wynika z uwarunkowań konserwatorskich stanowiących kluczowe wytyczne mające na celu ochronę zastanego dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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.

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 25 lipca 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;
- 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 a następnie wprowadził zmiany wynikające z negatywnego uzgodnienia z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków oraz Komendantem Państwowej Straży Pożarnej w Zamościu. Po wprowadzeniu do Planu stosownych korekt ponowił etap opiniowania i uzgadniania z wybranymi instytucjami: Wojewodą Lubelskim, Lubelskim Urzędem Wojewódzkim, Komendantem Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Zamościu oraz Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Lublinie (Delegatura w Zamościu) i uzyskał pozytywne odpowiedzi od wszystkich ww. instytucji i organów;

10) ogłosił w dniu 10 września 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 18 września 2024 r. do 10 października 2024 r. oraz w dniu 30 września 2024 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami.

W ogłoszeniu podano także termin, w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany planu, do 25 października 2024 r.;

11) do wyłożonego projektu zmiany planu uwag nie wniesiono, 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 mppz 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 realizację zabudowy i zagospodarowanie nieruchomości zabudową mieszkaniową wielorodzinną pierzeją lub usługami.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie tylko zapewniają bezpośrednią obsługę komunikacyjną nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia przyszłych 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 a ewentualna rozbudowa stanowić będzie wyłącznie niewielkie uzupełnienie istniejącej zabudowy Bloku Przyrynkowego nr XX. Powyższe spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje tym samym możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego (od najbliższych przystanków autobusowych o nazwach „Królowej Jadwigi nr 60” oraz „Akademicka nr 38” dzieli go kolejno ok. 155 i 165 m w linii prostej) oraz istniejącej infrastruktury technicznej.

Plan nie wyklucza możliwości wprowadzania rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych w obrębie planu, choć ruch rowerowy jest tu w zasadzie ograniczony, z uwagi na zabytkowy (pierzejący) charakter miejsca. Ustalenia Planu nakazują zachowanie przejścia łączącego Rynek Wielki ze strefą dziedzina w orientacyjnej lokalizacji wskazanej na rysunku Planu miejscowego oraz zachowanie strefy podcieni jako przestrzeni publicznej, gdzie obowiązuje pełna drożność wokół Rynku Wielkiego (dostęp nieograniczony).

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.

W analizie zwrócono uwagę, iż Jednostka nr 1, w której zlokalizowany jest przedmiotowy obszar, zakwalifikowana została do grupy o małej potrzebie przystąpienia do sporządzenia MPZP. Niemniej jednak, wyróżniona została jako obszar nieposiadający żadnej zmiany uchwalonego w 2006 r. „planu podstawowego”, który w wyniku zachodzących na przestrzeni lat zmian w prawie, w Studium, a także naturalnych zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, mógł ulec częściowej dezaktualizacji i wymaga podejmowania działań zmierzających do jego sukcesywnej zmiany.

Warto również dodać, że przedmiotowy obszar nie został wymieniony wśród nieruchomości, dla których 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 dla działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 39 w ark. 45 mapy ewidencyjnej w Jednostce Strukturalnej Nr 1 - Stare Miasto” 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 własnych nieruchomości. Nie prognozuje się wydatków będących skutkiem uchwalenia planu miejscowego. Podsumowując, określona w PSF, na podstawie odpowiednich obliczeń, wartość NPV (zaktualizowana wartość netto) w wysokości zaokrąglonej 5,5 mln zł wskazuje, że uchwalenie zmiany planu może przynieść miastu zyski finansowe w perspektywie najbliższych 10 lat, choć warto również mieć na uwadze, że część sytuacji skutkujących dochodami miasta może nigdy nie zaistnieć.

4. Podsumowanie:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 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.

p.o. DYREKTORA WYDZIAŁU
Anna Gruszka
inż. Anna Gruszka