

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZAMOŚĆ

z dnia 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość obejmującego teren w obrębie Jednostki Strukturalnej Nr 5 – III Obwód Strategiczny - Cz. Północna, oraz Jednostki Strukturalnej nr 21 – Zachodnie Przedmieście Lubelskie - Cz. Wschodnia, w rejonie ulic Marszałka Józefa Piłsudskiego, Kilińskiego, Przemysłowej oraz Peowiaków

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. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688.) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XLVII/668/2022 Rady Miasta Zamość z dnia 27 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość (teren w obrębie Jednostki Strukturalnej Nr 5 - III Obwód Strategiczny – Cz. Północna, oraz Jednostki Strukturalnej nr 21 – Zachodnie Przedmieście Lubelskie - Cz. Wschodnia, w rejonie ulic Marszałka Józefa Piłsudskiego, Kilińskiego, Przemysłowej oraz Peowiaków), 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 obrębie Jednostki Strukturalnej Nr 5 – III Obwód Strategiczny - Cz. Północna, oraz Jednostki Strukturalnej nr 21 – Zachodnie Przedmieście Lubelskie - Cz. Wschodnia, w rejonie ulic Marszałka Józefa Piłsudskiego, Kilińskiego, Przemysłowej oraz Peowiaków, zwaną dalej „planem”.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Granica obszaru objętego planem została wyznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicą określoną na załączniku graficznym Nr 1 do Uchwały Nr XLVII/668/2022 Rady Miasta Zamość z dnia 27 czerwca 2022 r.

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

§ 3. Plan składa się z:

- 1) części tekstowej, którą stanowi niniejsza uchwała, zwanej dalej „uchwałą”;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu, będącej załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miasta Zamość o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miasta Zamość o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, 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) **budynku w zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć budynek składający się maksymalnie z dwóch segmentów zlokalizowanych na dwóch odrębnych działkach budowlanych, przylegających do

siebie wyłącznie jedną ze ścian, a w każdym z tych segmentów dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego;

- 2) **ciągu pieszo-rowerowym** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający bezpieczny i wygodny ruch pieszy lub rowerowy;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o maksymalnym nachyleniu do 12°;
- 4) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia wegetację roślin;
- 5) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć intensywne odcienie kolorów, wyróżniające się z otoczenia, kontrastujące z kolorami występującymi w krajobrazie;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, którego nie może przekroczyć usytuowanie nadziemnej części budynku w kierunku linii rozgraniczającej teren, z wyjątkiem:
 - a) balkonów, loggii, ryzalitów, schodów wejściowych do budynków, tarasów, pochylni, wykuszy, wiatrolapów 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 teren na maksymalną odległość do 1,5 m,
 - b) elementów termomodernizacji budynku, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej teren na maksymalną odległość do 0,3 m;
- 7) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 8) **pierwszym rzędzie zabudowy** – należy przez to rozumieć pierwszy rząd budynków i budowli istniejących lub projektowanych do realizacji na danym terenie, usytuowanych od strony drogi publicznej;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) **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, przy czym przeznaczenie:
 - a) podstawowe terenu:
 - może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny,
 - będzie dominowało w przypadku występowania w granicach działki budowlanej zarówno przeznaczenia podstawowego jak i uzupełniającego,
 - b) uzupełniające terenu może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 11) **punkcie sezonowym** – należy przez to rozumieć jednokondygnacyjny, tymczasowy obiekt budowlany o funkcji gastronomicznej, o maksymalnej:
 - a) wysokości do 3,5 m,
 - b) powierzchni zabudowy do 25 m²;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 13) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć urządzenia sportowe nie należące do zorganizowanego kompleksu sportowego, znajdujące się w wolnej przestrzeni, służące rekreacji, wypoczynkowi czynnemu lub rozrywce ruchowej o maksymalnej wysokości do 6 m;
- 14) **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, stanowisk postojowych, z zastrzeżeniem: w przypadku ich realizacji na działkach odrębnych nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zawarty w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały;

15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć, w przypadku:

- a) budynków, wysokość mierzona w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- b) pozostałych obiektów budowlanych, wysokość mierzona od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu tego obiektu.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu;
- 5) zabytkowy budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków wraz z numerem porządkowym;
- 6) granica obszaru wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 7) granica strefy "B" częściowej ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych;
- 8) stanowisko archeologiczne;
- 9) oś widokowa;
- 10) granica strefy ochrony sanitarnej do 50 m od cmentarza;
- 11) granica strefy ochrony sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza.

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

- 1) wymiarowanie [m];
- 2) granica pasa drogowego istniejących dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 3) zabytkowy budynek wraz z przyległym terenem wpisane do Rejestru Zabytków;
- 4) granica strefy buforowej terenu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO;
- 5) drzewo stanowiące pomnik przyrody wraz z numerem porządkowym;
- 6) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM – obszar aglomeracji Zamość;
- 7) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM – 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;
- 2) następujące przeznaczenia terenów oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - c) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- d) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - e) **U** – teren usług,
 - f) **UB** – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - g) **U-INS** – teren usług lub stacji paliw płynnych,
 - h) **KDZ** – teren drogi zbiorczej,
 - i) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
 - j) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - k) **KPP** – teren komunikacji pieszej,
 - l) **IE** – teren elektroenergetyki;
- 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 ustalenia zawarte w rozdziałach 2 „Ustalenia ogólne” oraz 3 „Ustalenia szczegółowe” uchwały 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 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) dopuszczenie sytuowania budynków na działce budowlanej zwróconych ścianą bez okien i drzwi:
 - a) w odległości 1,5 m od granicy tej działki,
 - b) bezpośrednio przy granicy tej działki,
 - c) z zastrzeżeniem: ustala się zakaz lokalizowania elewacji pozbawionych otworów okiennych lub drzwiowych od strony terenów dróg publicznych lub komunikacji wewnętrznej;
- 4) dla istniejącej zabudowy oraz sposobu użytkowania działki o przeznaczeniu terenu innym niż ustalone w planie, dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem odbudowy lub rozbudowy istniejącej zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu dotyczącymi parametrów i wskaźników urbanistycznych, z zastrzeżeniem pkt. 5 i 6;
- 5) dla istniejących, w dniu sporządzenia planu, budynków lub ich części:
 - a) usytuowanych w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych wyłącznie z zakresu nadbudowy, przebudowy, montażu, remontu lub rozbiórki, zgodnie z ustaleniami planu,
 - b) o geometrii, pokryciu lub kolorystyce dachu niezgodnej z ustaloną w planie, dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych bez konieczności zmiany dotychczasowej geometrii, pokrycia lub kolorystyki dachu, z zastrzeżeniem: ustalenie nie dotyczy w przypadku nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy związanej ze zmianą konstrukcji dachu;
- 6) dla istniejącej zabudowy oraz sposobu użytkowania działki o parametrach i wskaźnikach urbanistycznych niezgodnych z ustalonymi w planie, dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w sposób jednokrotnie wykraczający (licząc od dnia sporządzenia planu) poza istniejące parametry i wskaźniki o maksymalnie:
 - a) 5% w odniesieniu do stanu istniejącego w przypadku:
 - maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

- b) 10% w odniesieniu do stanu istniejącego, w przypadku maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) 1 m w odniesieniu do stanu istniejącego, w przypadku maksymalnej wysokości zabudowy;
- 7) niezależnie od ustaleń zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały z zakresu dachów, dopuszcza się realizację dachów zielonych;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, w ilości:
- a) 1,5 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde 4 osoby zatrudnione oraz 1 stanowisko postojowe na każde 4 miejsca noclegowe w usługach turystyki,
 - c) 1 stanowisko postojowe na każde 4 osoby zatrudnione oraz 1 stanowisko postojowe na każde 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii,
 - d) 1 stanowisko postojowe na każde 4 osoby zatrudnione oraz 1 stanowisko postojowe na każde 4 łóżka w obiektach usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - e) 1 stanowisko postojowe na każde 4 osoby pracujące w usługach kultury i rozrywki oraz 1 stanowisko postojowe na każde 4 miejsca siedzące w kinach, teatrach, operach, salach widowiskowych i muzeach,
 - f) 1 stanowisko postojowe na każde 4 osoby zatrudnione w obiektach usług: nauki, edukacji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji,
 - g) 1 stanowisko postojowe na każde 4 osoby zatrudnione oraz 1 stanowisko postojowe na każdych 10 widzów w obiektach usług sportu i rekreacji,
 - h) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych,
 - i) 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi 6 lub więcej, 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 lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
- a) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) inwestycji drogowych,
 - c) inwestycji celu publicznego,
 - d) terenu **1U-INS**, na którym dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w celu ochrony przed hałasem:
- a) nakaz dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, na terenach:
 - **1MN, 2MN, 3MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - **1MW, 2MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 1MW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - **1U, 2U, 3U** jak dla terenów domów opieki społecznej lub szpitali w miastach,

- b) na terenie **1MW-U** w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej, szpitali, domów pomocy społecznej lub budynków związanych ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zlokalizowanych na granicy pasa drogowego, obowiązuje ochrona przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska;
- 4) w celu ochrony przed zmianami w odpływie wody, zakaz:
- a) kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący naruszenie stosunków wodnych,
 - b) wprowadzania 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, przy czym:
- a) obowiązuje zakaz lokalizowania instalacji wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji realizowanych na potrzeby inwestycji celu publicznego,
 - b) dopuszcza się instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, z zastrzeżeniem:
 - lit. a,
 - 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 ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych budynków w granicach działki budowlanej;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu zabytkowy budynek dawnej koszarli drogowej („Belwederek”) wraz z przyległym terenem zlokalizowane przy ul. Peowiaków 5 wpisane do rejestru zabytków pod nr A/1201 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zamościu znak KL.534/51/87 z dnia 16 grudnia 1987 r., w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) ustala się w celu zachowania walorów architektonicznych, historycznych i estetycznych, ochronę zabytkowych budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) oznaczonych na rysunku planu następującymi numerami porządkowymi:
 - 1 – budynek dawnego szpitala św. Mikołaja zlokalizowany przy ul. Peowiaków 1, datowany na lata 1885-1887, przebudowany w 1922 roku,
 - 2 – kamienica zlokalizowana przy ul. Marszałka J. Piłsudskiego 6, datowana na rok 1939,
 - 3 – willa zlokalizowana przy ul. Przemysłowej 13, datowana na lata 30 XX wieku,

- b) w zasięgu których obowiązuje ochrona:
- historycznie ukształtowanych gabarytów,
 - układu przestrzennego, w tym rozplanowania otworów okiennych oraz drzwiowych elewacji,
 - geometrii oraz kolorystyki dachu,
 - detalu architektonicznego elewacji;
- 3) ustala się w celu zachowania walorów architektonicznych, historycznych i estetycznych, ochronę wskazanego na rysunku planu zabytkowego obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pn. „Trakt Lubelski” obejmującego część ul. Marszałka J. Piłsudskiego, w obrębie którego obowiązuje ochrona osi widokowych w kierunku Starego Miasta;
- 4) ustala się ochronę wskazanego na rysunku planu udokumentowanego stanowiska archeologicznego o nr arkusza map AZP 88-88/63 stanowiącego zabytek archeologiczny ujęty w gminnej ewidencji zabytków, w obrębie którego obowiązuje:
- a) nakaz ochrony podziemnych struktur archeologicznych, zabytków ruchomych oraz nawarstwień kulturowych,
 - b) 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;
- 5) ustala się strefę „B” częściowej ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych wskazaną na rysunku planu, w obrębie której obowiązuje:
- a) dostosowanie budynków do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali oraz formy architektonicznej,
 - b) nakaz ochrony ciągów widokowych i wglądów na panoramy Starego Miasta,
 - c) nakaz uzyskania od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozytywnej opinii dla programów użytkowych, koncepcji funkcjonalno-przestrzennych i zagospodarowania otoczenia przed sporządzeniem projektów budowlanych dla obiektów remontowanych i rozbudowywanych oraz dla planowanej do wprowadzenia zabudowy uzupełniającej,
 - d) zachowanie historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie:
 - układu dróg,
 - placów,
 - zieleni,
 - e) zakaz realizacji:
 - sieci infrastruktury technicznej w wykonaniu napowietrznym,
 - tymczasowych obiektów budowlanych o blaszanych elewacjach,
 - f) ochrona zabytków archeologicznych, nawarstwień kulturowych i reliktyw zabudowy, a w przypadku prowadzenia prac ziemnych lub zmiany charakteru prowadzonej działalności skutkującej naruszeniem struktury gruntu, wymóg prowadzenia badań archeologicznych, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne;
- 6) wskazuje się na rysunku planu granicę strefy buforowej terenu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO "Staromiejski Zespół Zabytkowy" z dnia 14 listopada 1992 r. pod nr id: 564, w obrębie której należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się przestrzenią publiczną tereny **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1KPP**, 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 pomniki przyrody, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych, oznaczone na rysunku planu następującymi numerami porządkowymi:
 - a) 1 – grupa dwóch drzew zlokalizowana na terenie **1U** za budynkiem dawnego szpitala św. Mikołaja stanowiąca wieloobiektowy pomnik przyrody,
 - b) 2 – drzewo zlokalizowane na granicy pasa drogowego, na terenie **3KDZ**, naprzeciwko budynku dawnego szpitala św. Mikołaja;
- 2) wskazuje się pod całym obszarem objętym planem 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 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, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach:
 - a) **1KPP** 150 m²,
 - b) **1MN, 2MN, 3MN, 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 1MW-U, 4U, 6U** na 500 m²,
 - c) **2MW, 1U, 2U, 3U, 5U, 7U, 1UB, 1U-INS** na 1000 m²,
 - d) **1MW** na 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach:
 - a) **1KPP** na 2 m,
 - b) **1MN, 2MN, 3MN, 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 1MW-U, 4U, 6U** na 10 m,
 - c) **2MW, 1U, 2U, 3U, 5U, 7U, 1UB, 1U-INS** na 20 m,
 - d) **1MW** na 25 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.

2. Ustalenia, o których mowa w:

- 1) ust. 1, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby dróg;
- 2) ust. 1 pkt 1 i 2, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby:
 - a) dojeżdż lub dojazdów,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 2, na terenach:
 - a) **1KPP** 150 m²,

b) **1MN, 2MN, 3MN, 1MN-U** dla budynku mieszkalnego:

- wolno stojącego na 500 m²,
- w zabudowie bliźniaczej na 350 m² dla jednego segmentu, przy czym nie mniej niż 250 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny,

c) **2MN-U, 3MN-U, 1MW-U, 4U, 6U** na 500 m²,

d) **2MW, 1U, 2U, 3U, 5U, 7U, 1UB, 1U-INS** na 1000 m²,

e) **1MW** na 2000 m²;

2) dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt. 1 pod:

a) dojścia lub dojazdu,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) powiększenie bezpośrednio przylegających działek budowlanych, z zastrzeżeniem: nieprzyłączona działka, powstała po podziale, musi spełniać warunki określone w pkt. 1.

§ 15. Ustalenia z zakresu szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) strefy ochrony sanitarnej od cmentarza zlokalizowanego poza obszarem objętym planem, których granice zostały wskazane na rysunku planu:

a) obejmujące obszar w odległości:

- do 50 m od cmentarza,
- od 50 m do 150 m od cmentarza,

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

2) zakaz lokalizowania:

a) usług handlu wielkopowierzchniowego rozumianych jako obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

b) usług związanych z:

- gospodarowaniem odpadami,
- ze składowaniem i obróbką kamieni, metali lub drewna, przy czym zakaz nie dotyczy usług rzemieślniczych oraz pracowni artystycznych,
- handlem opałem.

§ 16. 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:

- **1KDZ** w ciągu przebiegu istniejącej drogi powiatowej o nr 3306L (ul. Jana Kilińskiego) z powiązaniem od północy z ul. Kamienną i od północnego wschodu z ul. Przemysławą,
- **2KDZ** w ciągu przebiegu istniejącej drogi powiatowej o nr 3328L (ul. Marszałka J. Piłsudskiego) z powiązaniem od południowego zachodu z ul. Sadową i od zachodu z ul. Ciepłą,
- **3KDZ** w ciągu przebiegu istniejącej drogi powiatowej o nr 3351L (ul. Peowiaków),
- **4KDZ** w ciągu przebiegu istniejącej drogi powiatowej o nr 3332L (ul. Przemysławą),

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 **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** zgodnie z zasadami określonymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - b) tereny **1KR, 2KR**,
 - c) dojścia lub dojazdy wydzielone w granicach terenów;
- 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 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, z zastrzeżeniem: w zasięgu stref ochrony sanitarnej obejmujących obszar w odległości do 50 m oraz od 50 m do 150 m od cmentarza ustala się:
 - zakaz realizacji i korzystania z indywidualnych ujęć wody,
 - nakaz podłączenia do sieci wodociągowej budynków korzystających z wody do picia i dla potrzeb gospodarczych,
 - 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;
- 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.

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

§ 18. Ustala się wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty, o której mowa w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego na terenach:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN, 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 1MW, 2MW, 1MW-U, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 1U-INS na 30%;
- 2) pozostałych na 0,1%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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) wiaty,
 - b) altany,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) stanowiska postojowe,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wyłącznie:
 - dystrybucyjne sieci gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - sieci pozostałe, niebędące sieciami przesyłowymi;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 11 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) pozostałej do 6 m, przy czym:
 - nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - parametr nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m;
- 3) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;

- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną na 1,2,
 - b) minimalną na 0,1;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 50%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%;
- 7) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, dla których obowiązuje:
 - nakaz symetrycznego układu połączeń głównych dachu,
 - nachylenie połączeń dachu w przedziale od 15° do 45°;
 - c) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 8) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
 - a) garaży,
 - 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 zakaz:

- 1) realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej lub grupowej;
- 2) sytuowania w pierwszym rzędzie zabudowy od ulicy Przemysłowej:
 - a) wiat,
 - b) altan,
 - c) budynków gospodarczych.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U** ustala się przeznaczenie podstawowe pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) usługi.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania, z zastrzeżeniem pkt. 2, pod:
 - a) wiaty,
 - b) altany,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) stanowiska postojowe,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wyłącznie:
 - dystrybucyjne sieci gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - sieci pozostałe, niebędące sieciami przesyłowymi;

- 2) w przypadku realizacji na działce budowlanej wyłącznie usług dopuszcza się dodatkowo towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) budynki garażowe,
 - c) obiekty małej architektury;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych do 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) pozostałej do 6 m, przy czym:
 - nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - parametr nie dotyczy obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m;
- 4) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną na 1,5,
 - b) minimalną na 0,1;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 70%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 15%;
- 8) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, dla których 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,
 - 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) na terenie **1MN-U** zakaz realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej lub grupowej;
- 2) na terenach **2MN-U**, **3MN-U** zakaz realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
- 3) zakaz lokalizowania usług związanych z konserwacją, naprawą i diagnostyką pojazdów samochodowych;
- 4) zakaz sytuowania w pierwszym rzędzie zabudowy od ulic Jana Kilińskiego oraz Przemysłowej:
 - a) wiat,
 - b) altan,
 - c) budynków gospodarczych.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW**, **2MW** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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) wiaty,
- b) altany,
- c) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- d) obiekty małej architektury,
- e) dojścia i dojazdy,
- f) stanowiska postojowe,
- g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wyłącznie:
 - dystrybucyjne sieci gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - sieci pozostałe, niebędące sieciami przesyłowymi;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych na terenie:

- **1MW** do 17 m, przy czym nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,
- **2MW** do 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) pozostałej do 6 m, przy czym:

- nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
- parametr nie dotyczy obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m;

3) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;

4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) maksymalną na terenie:

- **1MW** na 2,0,
- **2MW** na 1,5,

b) minimalną na 0,2;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenie:

- a) **1MW** do 40%,
- b) **2MW** do 50%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenie:

- a) **1MW** na 40%,
- b) **2MW** na 30%;

7) dachy:

- a) płaskie,

- b) dwuspadowe lub wielospadowe, dla których obowiązują:
 - nakaz symetrycznego układu połączeń głównych dachu,
 - nachylenie połączeń dachu w przedziale od 15° do 45°;
 - c) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 8) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
- a) garaży wbudowanych w bryłę budynku,
 - 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 zakaz sytuowania w pierwszym rzędzie zabudowy od ulicy Jana Kilińskiego:

- 1) wiat;
- 2) altan.

§ 22.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW-U** ustala się przeznaczenie podstawowe pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) usługi.

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) wiaty,
- b) obiekty małej architektury,
- c) dojścia i dojazdy,
- d) stanowiska postojowe,
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wyłącznie:
 - dystrybucyjne sieci gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - sieci pozostałe, niebędące sieciami przesyłowymi;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych do 16 m, przy czym:

- nie mniej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,

b) pozostałej do 6 m, przy czym:

- nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
- parametr nie dotyczy obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m;

3) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;

4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- a) maksymalną na 2,0,
 - b) minimalną na 0,5;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 70%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 15%;
- 7) dachy:
- a) płaskie,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, dla których 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;
- 8) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
- a) garaży wbudowanych w bryłę budynku,
 - 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) zakaz lokalizowania usług związanych z konserwacją, naprawą i diagnostyką pojazdów samochodowych;
- 2) zakaz sytuowania wiat w pierwszym rzędzie zabudowy od ulic Jana Kilińskiego oraz Marszałka J. Piłsudskiego;
- 3) zakaz sytuowania stanowisk postojowych przed pierwszym rzędem zabudowy od strony ul. Marszałka J. Piłsudskiego.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U**, **3U** ustala się przeznaczenie podstawowe pod usługi.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:
 - a) wiaty,
 - b) altany,
 - c) budynki gospodarcze,
 - d) punkty sezonowe,
 - e) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - f) obiekty małej architektury,
 - g) dojścia i dojazdy,
 - h) ciągi pieszo-rowerowe,
 - i) stanowiska postojowe,
 - j) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wyłącznie:
 - dystrybucyjne sieci gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - sieci pozostałe, niebędące sieciami przesyłowymi;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków usługowych na terenie:
 - **1U, 2U** do 15 m, przy czym nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
 - **3U** do 18 m, przy czym nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,
 - b) pozostałej do 6 m, przy czym:
 - nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - parametr nie dotyczy obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m, z wyjątkiem budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną na 2,0,
 - b) minimalną na 0,1;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 55%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 10%;
- 7) dachy:
- a) płaskie,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, dla których obowiązuje:
 - nakaz symetrycznego układu połączeń głównych dachu,
 - nachylenie połączeń dachu w przedziale od 15° do 45°;
 - c) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 8) 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) dopuszczenie sytuowania punktów sezonowych, w tym również w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren, z wyjątkiem obszaru zlokalizowanego na terenie **1U** od strony ulic Marszałka J. Piłsudskiego oraz Peowiaków, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
 - 2) zakaz sytuowania w pierwszym rzędzie zabudowy od ulic Jana Kilińskiego, Marszałka J. Piłsudskiego oraz Peowiaków:
 - a) wiat,
 - b) altan,
 - c) budynków gospodarczych;
 - 3) zakaz sytuowania stanowisk postojowych przed pierwszym rzędem zabudowy od strony ulic Marszałka J. Piłsudskiego oraz Peowiaków na terenie **1U**;
 - 4) zakaz lokalizowania usług:
 - a) turystyki,
 - b) sportu i rekreacji,

- c) rozrywki,
- d) bezpieczeństwa i porządku publicznego.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4U, 5U, 6U, 7U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod usługi;
- 2) uzupełniające pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, przy czym wyłącznie na terenach 4U, 6U.

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) wiaty,
 - b) altany,
 - c) budynki gospodarcze,
 - d) budynki garażowe, przy czym wyłącznie na terenach 4U, 6U,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) dojścia i dojazdy,
 - g) stanowiska postojowe,
 - h) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wyłącznie:
 - dystrybucyjne sieci gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - sieci pozostałe, niebędące sieciami przesyłowymi;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych do 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) pozostałej do 6 m, przy czym:
 - nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - parametr nie dotyczy obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m, z wyjątkiem budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną na 1,8,
 - b) minimalną na 0,1;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 60%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 10%;
- 7) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, dla których obowiązuje:
 - nakaz symetrycznego układu połączeń głównych dachu,
 - nachylenie połączeń dachu w przedziale od 15° do 45°;

c) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

8) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

a) garaży, przy czym na terenach **5U**, **7U** dopuszcza się wyłącznie garaże wbudowane 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) dopuszczenie lokalizowania lokali mieszkalnych w budynkach usługowych na terenach **4U**, **6U**, z zastrzeżeniem: ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 40% ogólnej powierzchni użytkowej budynku usługowego;

2) zakaz sytuowania w pierwszym rzędzie zabudowy od ulic Jana Kilińskiego, Peowiaków oraz Przemysłowej:

a) wiat,

b) altan,

c) budynków gospodarczych;

3) zakaz lokalizowania usług:

a) sportu i rekreacji,

b) kultu religijnego.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UB** ustala się przeznaczenie podstawowe pod usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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) wiaty,

b) altany,

c) budynki gospodarcze,

d) budynki garażowe,

e) obiekty małej architektury,

f) dojścia i dojazdy,

g) stanowiska postojowe,

h) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wyłącznie:

- dystrybucyjne sieci gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych,

- dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych,

- sieci pozostałe, niebędące sieciami przesyłowymi;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych do 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) pozostałej do 6 m, przy czym:

- nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

- parametr nie dotyczy obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń, których wysokość wynika ze względów technologicznych lub jeżeli wymagają tego przepisy odrębne, lecz nie wyższych niż 20 m,

- c) dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m, z wyjątkiem budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną na 1,5,
 - b) minimalną na 0,1;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 50%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 10%;
- 7) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, dla których obowiązuje:
 - nakaz symetrycznego układu połączeń głównych dachu,
 - nachylenie połączeń dachu w przedziale od 15° do 45°;
 - c) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 8) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
 - a) garaży,
 - b) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu, w tym parkingów.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-INS** ustala się przeznaczenie podstawowe pod:

- 1) usługi;
- 2) stacje paliw płynnych.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:
 - a) wiaty,
 - b) altany,
 - c) budynki gospodarcze,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) dojścia i dojazdy,
 - f) stanowiska postojowe,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wyłącznie:
 - dystrybucyjne sieci gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - sieci pozostałe, niebędące sieciami przesyłowymi;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych do 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) pozostałej do 6 m, przy czym:

- nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - parametr nie dotyczy obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m, z wyjątkiem budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną na 1,8,
 - b) minimalną na 0,1;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 60%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 10%;
- 7) dachy:
- a) płaskie,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, dla których 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;
- 8) 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 zakaz lokalizowania usług:

- 1) sportu i rekreacji;
- 2) kultu religijnego.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ**, **2KDZ**, **3KDZ**, **4KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogi zbiorcze.

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 dla terenu:

- 1) **1KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 11,5 m do 23 m jak na rysunku planu;
- 2) **2KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 22,8 m do 36 m jak na rysunku planu;
- 3) **3KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 34 m do 48 m jak na rysunku planu, przy czym szerokość drogi nie uwzględnia pola widoczności wydzielonego przy skrzyżowaniu z terenem **2KDZ**;
- 4) **4KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 12,1 m do 25,2 m jak na rysunku planu, przy czym szerokość drogi nie uwzględnia pola widoczności wydzielonego przy skrzyżowaniu z terenem **1KDZ**.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogi dojazdowe.

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 dla terenu:

- 1) **1KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 12 m do 26 m jak na rysunku planu, przy czym szerokość drogi nie uwzględnia pola widoczności wydzielonego przy skrzyżowaniu z terenem **1KDZ**;
- 2) **2KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 9,5 m do 15,8 m jak na rysunku planu, przy czym szerokość drogi nie uwzględnia pól widoczności wydzielonych przy skrzyżowaniach z terenami **1KDZ**, **1KDD**;
- 3) **3KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 8 m do 9 m jak na rysunku planu;
- 4) **4KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 7,8 m do 8 m jak na rysunku planu.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR** ustala się przeznaczenie podstawowe pod komunikację drogową wewnętrzną.

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) ciągi pieszo-rowerowe,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m.

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

- 1) **1KR** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 8,8 m do 10 m jak na rysunku planu, przy czym szerokość drogi nie uwzględnia ścieżek na zakrętach;
- 2) **2KR** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 5 m jak na rysunku planu, przy czym szerokość drogi nie uwzględnia pola widoczności wydzielonego przy skrzyżowaniu z terenem **4KDZ**.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPP** ustala się przeznaczenie podstawowe pod komunikację pieszą.

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

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania pod:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość terenu komunikacji pieszej w liniach rozgraniczających od 2 m do 2,5 m jak na rysunku planu.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IE**, **2IE** ustala się przeznaczenie podstawowe pod elektroenergetykę.

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) dojścia i dojazdy,

- b) stanowiska postojowe,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z elektroenergetyką;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
- a) dla budynków do 5 m, przy czym nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) pozostałej do 12 m, z wyjątkiem budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną na terenie:
 - **1IE** na 0,6,
 - **2IE** na 0,3,
 - b) minimalną na 0,001;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenie:
- a) **1IE** do 60%,
 - b) **2IE** do 30%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 20%;
- 6) dachy:
- a) o dowolnej geometrii, przy czym w przypadku stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje,
 - nakaz symetrycznego układu połaci głównych dachu,
 - nachylenie połaci dachu w przedziale od 15° do 45°;
 - b) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 7) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

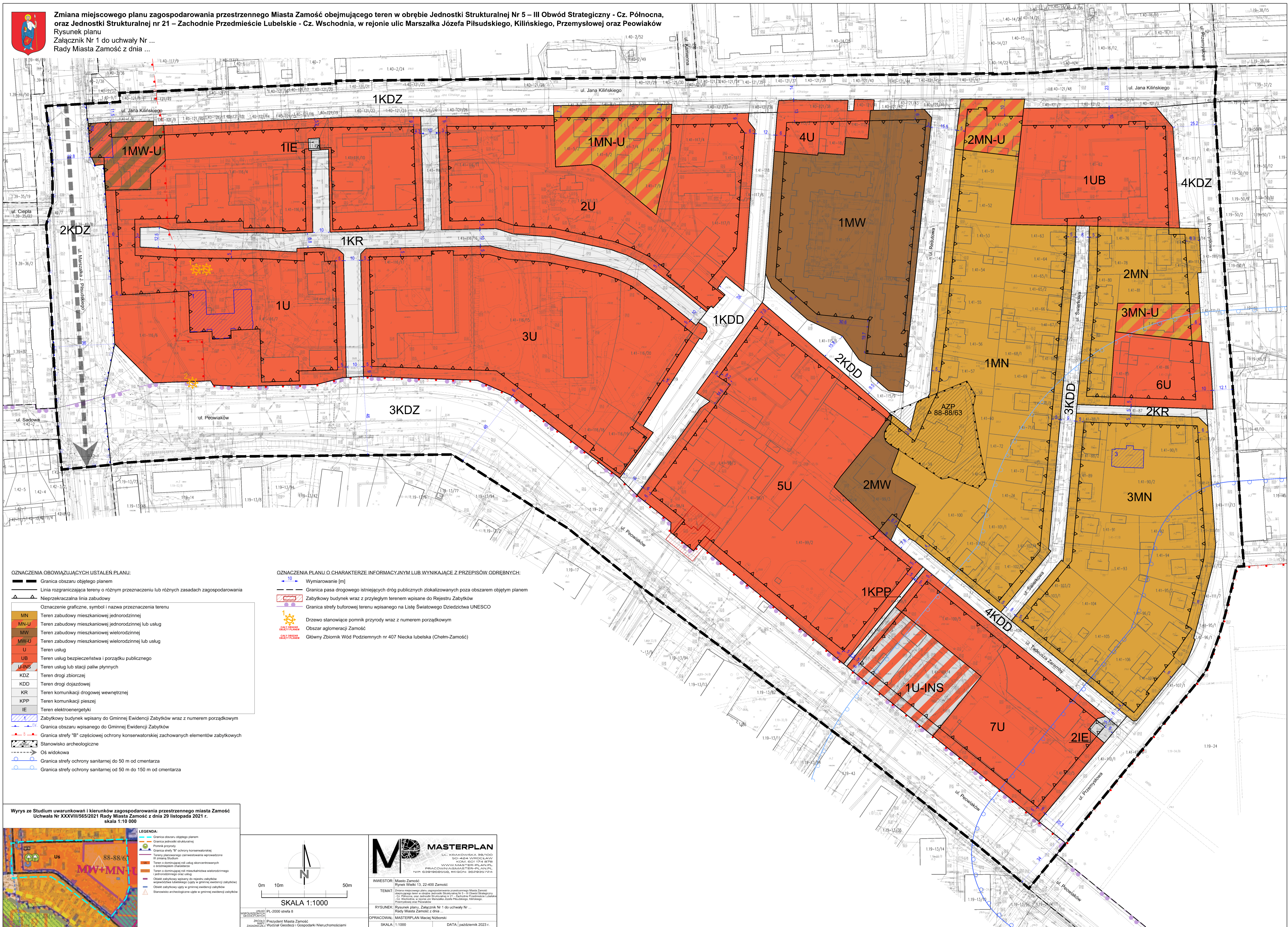
§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.


RADCA PRAWNY
Krzysztof Nowosad
Lb/Z/252


DYREKTOR WYDZIAŁU
inż. Anna Gruszka



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamść obejmującego teren w obrębie Jednostki Strukturalnej Nr 5 – III Obwód Strategiczny - Cz. Północna, oraz Jednostki Strukturalnej nr 21 – Zachodnie Przedmieście Lubelskie - Cz. Wschodnia, w rejonie ulic Marszałka Józefa Piłsudskiego, Kilińskiego, Przemysłowej oraz Peowiaków
 Rysunek planu
 Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ...
 Rady Miasta Zamść z dnia ...



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW-U Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U Teren usług
- UB Teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego
- U-INS Teren usług lub stacji paliw płynnych
- KDZ Teren drogi zbiorczej
- KDD Teren drogi dojazdowej
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KPP Teren komunikacji pieszej
- IE Teren elektroenergetyki
- Zabytkowy budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków wraz z numerem porządkowym
- Granica obszaru wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków
- Granica strefy "B" częściowej ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych
- Stanowisko archeologiczne
- Oś widokowa
- Granica strefy ochrony sanitarnej od 50 m od cmentarza
- Granica strefy ochrony sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza

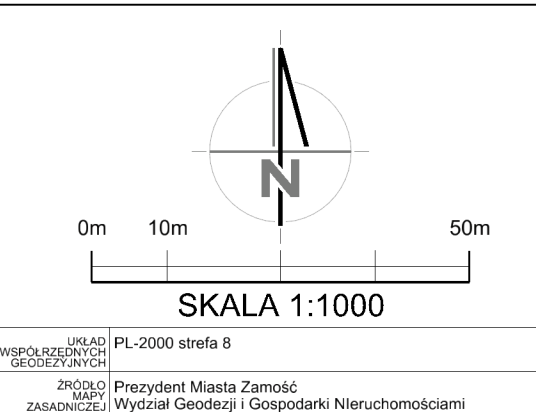
OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- 10 Wymiarowanie [m]
- Granica pasa drogowego istniejących dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem
- Zabytkowy budynek wraz z przyległym terenem wpisane do Rejestru Zabytków
- Granica strefy buforowej terenu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO
- Drzewo stanowiące pomnik przyrody wraz z numerem porządkowym
- Obszar aglomeracji Zamść
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chelm-Zamść)

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



- LEGENDA:**
- Granica obszaru objętego planem
 - Granica jednostki strukturalnej
 - Granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej
 - Teren przeznaczony do zamieszkania wprowadzone w zmianie Studium
 - Teren o dopuszczalnym celu użytku skomercyjowanym o biurowym charakterze
 - Teren o dopuszczalnym celu mieszkaniowym wielorodzinnym lub usługowym
 - Obiekt zabytkowy wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków
 - Obiekt zabytkowy wpisany w gminnej ewidencji zabytków
 - Stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków



MP MASTERPLAN
 UL. KRAJOWA 88-88/63
 60-424 WROCLAW
 KOD 601 574 824
 WWW.MASTERPLAN.PL
 PRACOWNIA MASTERPLAN
 NIP: 639180550, REGON: 36935724

INWESTOR: Miasto Zamść
 Rynek 13, 22-400 Zamść

TEMAT: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamść obejmującego teren w obrębie Jednostki Strukturalnej nr 5 – III Obwód Strategiczny - Cz. Północna, oraz Jednostki Strukturalnej nr 21 – Zachodnie Przedmieście Lubelskie - Cz. Wschodnia, w rejonie ulic Marszałka Józefa Piłsudskiego, Kilińskiego, Przemysłowej oraz Peowiaków

RYSUDEK: Rysunek planu, Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ...
 Rady Miasta Zamść z dnia ...

OPRACOWAL: MASTERPLAN Maciej Nizborski
 SKALA: 1:1000
 DATA: październik 2023 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Zamość

z dnia.....2025 r.

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

W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość obejmującego teren w obrębie Jednostki Strukturalnej Nr 5 – III Obwód Strategiczny - Cz. Północna, oraz Jednostki Strukturalnej nr 21 – Zachodnie Przedmieście Lubelskie - Cz. Wschodnia, w rejonie ulic Marszałka Józefa Piłsudskiego, Kilińskiego, Przemysłowej oraz Peowiaków, Rada Miasta Zamość nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Zamość

z dnia.....2025 r.

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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miasta Zamość ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) z:

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Zamość

z dnia 2025 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 obrębie Jednostki Strukturalnej Nr 5 – III Obwód Strategiczny – Cz. Północna, oraz Jednostki Strukturalnej nr 21 – Zachodnie Przedmieście Lubelskie - Cz. Wschodnia, w rejonie ulic Marszałka Józefa Piłsudskiego, Kilińskiego, Przemysłowej oraz Peowiaków [dalej: Plan]

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XLVII/668/2022 Rady Miasta Zamość z dnia 27 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość (teren w obrębie Jednostki Strukturalnej Nr 5 - III Obwód Strategiczny – Cz. Północna, oraz Jednostki Strukturalnej nr 21 – Zachodnie Przedmieście Lubelskie - Cz. Wschodnia, w rejonie ulic Marszałka Józefa Piłsudskiego, Kilińskiego, Przemysłowej oraz Peowiaków).

Plan ma charakter czysto naprawczy i regulacyjny. Do najważniejszych zmian jakie wprowadza należy: scalenie i ujednoczenie obowiązujących już aktów prawa miejscowego, korekta parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania przestrzennego, aktualizacja i korekta ustaleń dot. ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego oraz korekta układu komunikacyjnego.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.) [dalej: Ustawa]:

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

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

Przeznaczenie terenów oraz ustalone zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały dostosowane i zaprojektowane tak, aby w sposób harmonizujący uzupełniały najbliższe otoczenie obszaru opracowania.

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]. Co prawda, na części terenów Plan ustala parametry i wskaźniki urbanistyczne większe lub mniejsze niż ustalone w Studium z uwagi na istniejący stan zagospodarowania terenu. Jednakże, w pkt. 4.1.4. Studium dopuszczono takie sytuacje poprzez zapisy: „*Na terenach już zurbanizowanych oraz podlegających urbanizacji ustala się możliwość zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych, odpowiadających istniejącemu zainwestowaniu bądź projektowanych założeń inwestycyjnych wynikających z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydanych decyzji administracyjnych. Ponadto mając na uwadze, niepewność procesów rozwojowych dopuszcza się zwiększenie bądź zmniejszenie wartości ww. wskaźników i parametrów o 30% w stosunku do wyznaczonych wartości progowych.*” Wobec powyższego, Plan zgodny jest ze Studium, gdyż ustalone w nim parametry i wskaźniki nie wykraczają o więcej niż 30% w stosunku do wyznaczonych w 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) oraz ustala wysokość potencjalnej zabudowy (usankcjonowanie ustaleń planu obowiązującego) 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 i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

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;

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 Planie ujęto pomniki przyrody:

1) grupa dwóch drzew zlokalizowana na terenie 1U za budynkiem dawnego szpitala św. Mikołaja, stanowiąca wieloobiektowy pomnik przyrody,

2) drzewo zlokalizowane na granicy pasa drogowego, na terenie 3KDZ, naprzeciwko budynku dawnego szpitala św. Mikołaja,

– w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

W zasięgu Planu nie występują:

1) użytki rolne chronione (klasy I-III),

2) leśne użytki gruntowe,

3) obszarowe 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.

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

Plan ustala strefę "B" częściowej ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych oraz uwzględnia występowanie zabytkowych budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków:

1) dawnego szpitala św. Mikołaja zlokalizowanego przy ul. Peowiaków 1 datowany na lata 1885-1887, przebudowanego w 1922 r.,

2) kamienicy zlokalizowanej przy ul. Marszałka J. Piłsudskiego 6, datowanej na rok 1939,

3) willi zlokalizowanej przy ul. Przemysłowej 13, datowanej na lata 30 XX wieku,

– dla których wprowadzono odpowiedni zakres obostrzeń, mających na celu zachowanie ich walorów architektonicznych, historycznych i estetycznych, zgodnie ze Studium oraz w nawiązaniu do obowiązującego planu miejscowego.

Ponadto, Plan ustala także ochronę obszaru wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków pn. „Trakt Lubelski”, w obrębie którego obowiązuje ochrona osi widokowych w kierunku Starego Miasta.

W granicach Planu występuje również stanowisko archeologiczne o nr AZP 88-88/63 stanowiące zabytek archeologiczny ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, w granicach którego Plan wprowadza odpowiednie nakazy i obowiązki postępowania.

Dodatkowo, w Planie ujęto:

1) granicę strefy buforowej terenu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO "Staromiejski Zespół Zabytkowy",

2) zabytkowy budynek dawnej koszarki drogowej („Belwederek”) wraz z przyległym terenem zlokalizowane przy ul. Peowiaków 5, wpisane do rejestru zabytków pod nr A/1201 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zamościu znak KL.534/51/87 z dnia 16 grudnia 1987 r.

– w obrębie których obowiązuje nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Na obszarze planu brak jest dóbr kultury współczesnej.

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

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

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

- 1) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej i systemu komunikacji.

Do najważniejszych ustaleń zaliczyć należy:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, drogowych, celu publicznego oraz terenu IU-INS, na którym dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

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

3) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;

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

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

6) wprowadzenie stref ochrony sanitarnej od cmentarza.

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 zaopatrzonych w kartę parkingową, a także poprzez ustalenie obowiązku stosowania rozwiązań mających na celu dostosowanie przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych. 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, zaopatrzenia w gaz, wodę oraz kanalizacji i telekomunikacji. Ponadto, większość nieruchomości (z wyjątkiem skrajnie wschodniej części terenu) posiada dostęp do sieci ciepłowniczej. Na terenie Planu znajdują się cztery przystanki autobusowe: dwa na ul. Kilińskiego (o nazwie Kilińskiego nr 171 PSS i Kilińskiego nr 172) oraz dwa na ul. Peowiaków (o nazwie Peowiaków nr 94 Szpital i Peowiaków nr 95 Szpital). Dodatkowo, w odległości ok. 485 m na południowy wschód znajduje się stacja kolejowa „Zamość Starówka”.

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. funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego tej części miasta.

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

Na obszarze planu obowiązują obecnie trzy akt 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 IX/87/2015 Rady Miasta Zamość z dnia 22 czerwca 2015 r.;

3) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość przyjęta uchwałą Nr XXXVI/462/2017 Rady Miasta Zamość z dnia 28 grudnia 2017 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 m.in. na realizację zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej. 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.

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 istniejącym stanem zagospodarowania, co umożliwi dalszy rozwój na przedmiotowym terenie;

2) korektę układu komunikacyjnego, w tym usankcjonowanie terenu komunikacji drogi wewnętrznej (na działce stanowiącej własność Miasta Zamość),

3) wprowadzenie stref ochrony sanitarnej od cmentarza sąsiadującego z obszarem,

4) ochronę wartości przyrodniczych,

5) ochronę wartości kulturowych.

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 do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag.

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

1.1.12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zgodnie z art. 17 Ustawy Prezydent Miasta Zamość kolejno:

1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 23 sierpnia 2022 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) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania i uzyskał opinię pozytywną;

8) 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 30 maja 2023 r. ogłoszenie o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

9) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

10) ogłosił w dniu 8 sierpnia 2023 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 16 sierpnia 2023 r. do 8 września 2023 r. oraz w dniu 1 września 2023 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami.

W ogłoszeniu podano także termin do 2 października 2023 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany planu;

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 zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem: w zasięgu stref ochrony sanitarnej obejmujących obszar w odległości do 50 m oraz od 50 m do 150 m od cmentarza ustala się zakaz realizacji i korzystania z indywidualnych ujęć wody oraz nakaz podłączenia do sieci wodociągowej budynków korzystających z wody do picia i dla potrzeb gospodarczych. W przypadku zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych Plan nakazuje postępowanie zgodnie z 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. Plan uwzględnia również 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 m.in. na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe i usługowe. Ponadto, Plan uwzględnia wniosek Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Zamość dotyczący zmianę przeznaczenia części działek drogowych z KD/Z na U, co wynika z planowanej przez Miasto sprzedaży działek. Zaprojektowany układ komunikacyjny został pozytywnie uzgodniony przez Zarząd Dróg Grodzkich w Zamościu.

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 (na przedmiotowym terenie zlokalizowane są cztery przystanki autobusowe: Kilińskiego nr 171 PSS, Kilińskiego nr 172, Peowiaków nr 94 Szpital oraz Peowiaków nr 95 Szpital) oraz istniejącej infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy Plan na terenach 1U, 2U, 3U, 1KR i 2KR jako towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania ustala m.in. ciągi pieszo-rowerowe, które stanowią spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający bezpieczny i wygodny ruch pieszy lub rowerowy. Ponadto, plan nie wyklucza możliwości wprowadzania innych 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 XLV/565/2018 Rady Miasta Zamość z dnia 1 października 2018 r., jak i uchwałą nr LVI/766/2023 Rady Miasta Zamość z dnia 27 lutego 2023 r.

W analizie przyjętej uchwałą w 2018 r. stwierdzono potrzebę zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLV/499/06 wraz z późniejszymi zmianami, wynikających z uwzględnienia potrzeb i możliwości rozwoju miasta Zamość, przy zachowaniu wymagań określonych w obowiązujących przepisach prawa. W szczególności wskazano potrzebę aktualizacji m.in. ustaleń dot. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasad ochrony

środowiska przyrodniczego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Z kolei w analizie przyjętej w 2023 r. zwrócono uwagę, iż przedmiotowy obszar został już objęty procedurą planistyczną, w związku z czym w pierwszej kolejności należałoby podjąć prace projektowe zmierzające do uchwalenia planu m.in. właśnie na tym terenie.

Warto również dodać, że przedmiotowy obszar nie został wymieniony wśród nieruchomości, dla których w skutek obu ww. analiz 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 obrębie Jednostki Strukturalnej Nr 5 – III Obwód Strategiczny – Cz. Północna, oraz Jednostki Strukturalnej nr 21 – Zachodnie Przedmieście Lubelskie - Cz. Wschodnia, w rejonie ulic Marszałka Józefa Piłsudskiego, Kilińskiego, Przemysłowej oraz Peowiaków” 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 cywilno-prawnych. Ponadto, miejski budżet może zostać zasilony również wpływami pochodzącymi ze sprzedaży miejskich nieruchomości, opłaty adiacenckiej oraz tzw. o "renty planistycznej". Do głównych wydatków zaliczyć należy potencjalne koszty związane z wykupem prywatnych nieruchomości pod cele publiczne a następnie ich realizację (dot. dróg).

Określona w PSF, na podstawie odpowiednich obliczeń, wartość NPV (zaktualizowana wartość netto) w wysokości zaokrąglonej 9,1 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 i kosztami miasta może nigdy nie zaistnieć.

4. Podsumowanie:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, 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

inż. Anna Gruszka