

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZAMOŚĆ

z dnia 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość (Jednostka Strukturalna Nr 13– Wschodnia Karolówka - Część Południowa, przy ul. Królowej Jadwigi, ul. Włociańskiej oraz ul. Robotniczej)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XLI/605/2022 Rady Miasta Zamość z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość (teren w Jednostce Strukturalnej Nr 13 – Wschodnia Karolówka - Część Południowa, położony pomiędzy ul. Królowej Jadwigi, ul. Włociańską oraz ul. Robotniczą), po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamościa przyjętego Uchwałą Nr XV/232/99 Rady Miasta Zamościa z dnia 20 grudnia 1999 r., zmienionego Uchwałą Nr XXVIII/136/04 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 29 grudnia 2004 r. w sprawie I zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość, Uchwałą Nr XVI/144/08 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 28 stycznia 2008 r. w sprawie II zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość, Uchwałą Nr XXXVI/463/2017 Rady Miasta Zamość z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie III zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość, Uchwałą Nr XV/262/2019 Rady Miasta Zamość z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość oraz Uchwałą Nr XXXVIII/565/2021 Rady Miasta Zamość z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość”, uchwała się co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość w rejonie ul. Królowej Jadwigi, ul. Włociańskiej oraz ul. Robotniczej, w granicach określonych na rysunku planu, zwaną dalej „planem”, stanowiącą zmianę planu przyjętego Uchwałą Nr XLV/499/06 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 26 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego Nr 160 poz. 2611 z dnia 29 września 2006 r.).

§ 2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

1. tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
2. rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 1;
3. rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
4. rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3;
5. zbioru danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 4.

§ 3. Część graficzna planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1. granicy obszaru objętego planem;
2. linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4. wymiarowania;

5. przeznaczenia terenów, oznaczonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1. dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6°;

2. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście planu, poza którą nie można budować:

1) budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojsć do budynków, tarasów oraz wykuszy,

2) budowli za wyjątkiem: miejsc postojowych, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych;

3. powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

4. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;

5. przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;

6. terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

7. usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć wszelkie usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie został stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak prawdopodobieństwa negatywnego znaczącego oddziaływania na środowisko, w szczególności na zdrowie ludzi.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U;

3. tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;

4. tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;

5. tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. zasad ochrony przyrody i krajobrazu;

2. zasad kształtowania krajobrazu;

3. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

4. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

6. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 2.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, ochrona środowiska oraz ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

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

1. stosowanie na elewacjach koloru białego, kolorów pastelowych lub naturalnej kolorystyki materiałów okładzinowych;
2. stosowanie w pokryciu dachów 1 koloru spośród: czerwonego, brązowego, grafitowego, ciemno zielonego wraz z ich odcieniami.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1. zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;
2. zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
3. odprowadzanie ścieków, w tym wód opadowych i wód roztopowych, w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
4. gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym.

§ 9. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, tereny oznaczone symbolem:

1. MN wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej;
2. MN-U wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
3. ZN wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 10. Obszar objęty planem położony jest:

1. w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
2. w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Zamość. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. W przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy wstrzymać roboty inwestycyjne, zabezpieczyć znalezisko i miejsce jego odkrycia oraz powiadomić o odkryciu wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. W obrębie planu nie wyznacza się, granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się, dla terenów MN i MN-U następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną powierzchnię działki, na 800 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu działki, na 17 m,
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego, z której jest obsługiwana od 60° do 90°.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ulicę Królowej Jadwigi (o kategorii powiatowej – klasy Z), znajdującą się poza obszarem objętym planem.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów poprzez zjazdy odpowiednio z ul. Robotniczej, projektowanej drogi bezpośrednio sąsiadującej z planem od strony zachodniej, oznaczonej w sąsiednim planie miejscowym numerem 1KDL oraz poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, połączony z ul. Królowej Jadwigi.

3. W zakresie zapewnienia dróg pożarowych do budynków ustala się ich realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych, zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości, wyliczoną według następujących wskaźników:

- 1) minimum 2 miejsce na każdy lokal mieszkalny,
- 2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług.

2. Ustala się 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku realizacji 6 lub więcej miejsc postojowych, o których mowa w ust. 1.

§ 15. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, budowy nowych oraz przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejących i projektowanych budynków z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą.

§ 16. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1. w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
- 2) zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;

2. w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków obsługującą miejscowość zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności w zakresie rozwiązań indywidualnych;

4. w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- 2) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem lit. c;
- 3) zakaz pozyskiwania energii elektrycznej z elektrowni wiatrowych;

5. w zakresie zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

6. w zakresie gospodarki odpadami, gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;

7. w zakresie dostarczania ciepła:

- 1) dopuszczenie zaopatrzenie z sieci gazowej bądź z indywidualnych lub lokalnych źródeł, z dopuszczeniem pozyskiwania energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakaz pozyskiwania energii cieplnej z elektrowni wiatrowych;

8. w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 5.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 17. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, remontu i przebudowy istniejącej zabudowy, z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie odbudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, zlokalizowanych w obrębie nieprzekraczalnej linii zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w Rozdziale 5 uchwały.

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2. następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków mieszkalnych i mieszkalno- usługowych:

- 1) zabudowę w formie budynków wolno stojących,
- 2) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
- 3) zakaz budowy kondygnacji podziemnych,
- 4) wysokość zabudowy do 10 m
- 5) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 7° do 45°;

3. następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:

- 1) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
- 2) wysokość zabudowy do 6,0 m,
- 3) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 7° do 45°;
- 4) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;

4. następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,
- 3) minimalną intensywność zabudowy na 0,1,
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej określonej w lit. f - maksymalnie na 0,5,
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, na 800 m².

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MN-U ustala się:

1. przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2. zakaz sytuowania usług handlu wielkopowierzchniowego i usług handlu hurtowego;

3. dopuszczenie sytuowania usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 250 m²;

4. następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków mieszkalnych, mieszkalno- usługowych i usługowych:

- 1) zabudowę w formie budynków wolno stojących,
- 2) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
- 3) zakaz budowy kondygnacji podziemnych,
- 4) wysokość zabudowy do 10,0 m,
- 5) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 7 do 45°;

5. następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:

- 1) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - 2) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - 3) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 7° do 45°;
 - 4) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;
4. następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,
 - 3) minimalną intensywność zabudowy na 0,1,
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
 - 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej określonej w lit. f - maksymalnie na 0,5,
 - 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, na 800 m².

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZN ustala się:

1. przeznaczenie – tereny zieleni naturalnej;
2. zakaz zabudowy;
3. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%;
4. dopuszczenie sytuowania ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, itp.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolem 1WS ustala się:

1. przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
2. utrzymanie i konserwacja rowów melioracyjnych.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolem 1KR ustala się:

1. przeznaczenie – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
2. szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,0 m do 13,0 m.

§ 23. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego:

1. dla terenów oznaczonych symbolem MN i MN-U w wysokości 20%;
2. dla terenów oznaczonych symbolem ZN, KR, WS w wysokości 1%.

Rozdział 6. Przepisy końcowe

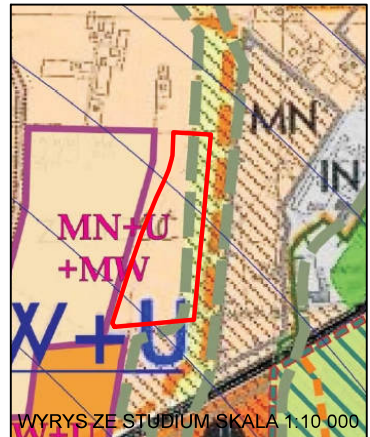
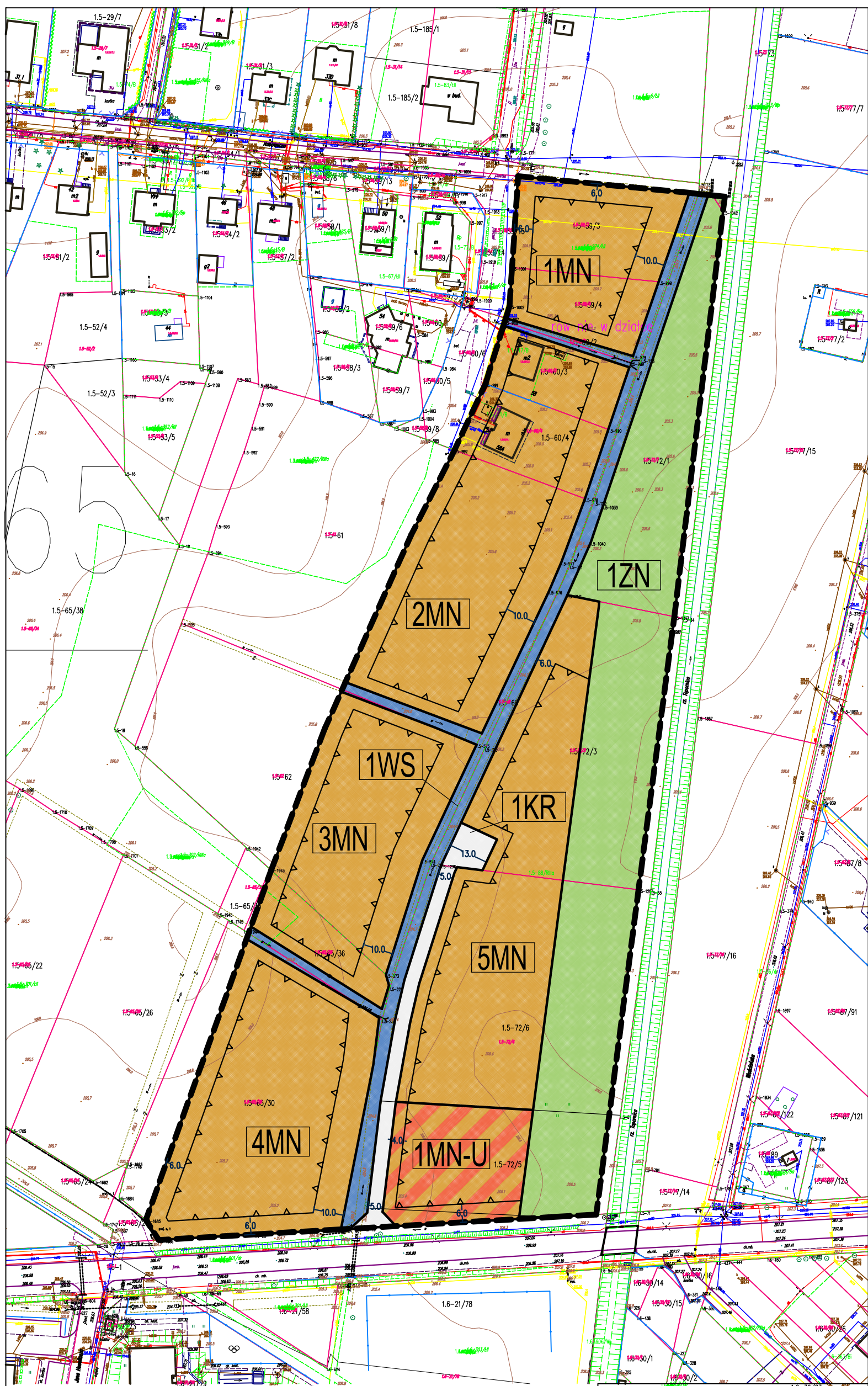
§ 24. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym zagospodarowaniem lub wykorzystania rolniczego lub ogrodniczego, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

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


RADCA PRAWNY
Krzysztof Nowosad
LH/Z/252


DYREKTOR WYDZIAŁU
Anna Gruska



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- MN TERENY O DOMINUJĄCEJ ROLI MIESZKANICTWA NISKIINTENSYWNEGO
- RL TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ Z PRZEWAGĄ ŁĄK

OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowanie
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- ZN tereny zieleni naturalnej
- WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KR tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO
UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZAMOŚĆ
Z DNIA

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ZAMOŚĆ W REJONIE
UL. KRÓLOWEJ JADWIGI
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000



układ współrzędnych:
ETRS89 / Poland CS2000 zone 8



opracował: arch. Krzysztof Grzebyk

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Zamość

z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Miasta Zamość

w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość (Jednostka Strukturalna Nr 13– Wschodnia Karolówka - Część Południowa, przy ul. Królowej Jadwigi, ul. Włociańskiej oraz ul. Robotniczej)

W terminie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) do składania uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość (Jednostka Strukturalna Nr 13– Wschodnia Karolówka - Część Południowa, przy ul. Królowej Jadwigi, ul. Włociańskiej oraz ul. Robotniczej), uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Zamość

z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Miasta Zamość

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość (Jednostka Strukturalna Nr 13– Wschodnia Karolówka - Część Południowa, przy ul. Królowej Jadwigi, ul. Włociańskiej oraz ul. Robotniczej), Rada Miasta postanawia co następuje:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Miasta Zamość projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość (Jednostka Strukturalna Nr 13– Wschodnia Karolówka - Część Południowa, przy ul. Królowej Jadwigi, ul. Włociańskiej oraz ul. Robotniczej), będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Miasta, tj. środków własnych Miasta oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 projektu Uchwały Nr Rady Miasta Zamość z dnia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość (Jednostka Strukturalna Nr 13– Wschodnia Karolówka - Część Południowa, przy ul. Królowej Jadwigi, ul. Włociańskiej oraz ul. Robotniczej)

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) projekt planu miejscowego lub jego zmiany sporządza się wraz z uzasadnieniem.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy,
- zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2,
- wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy,
- sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), przy zachowaniu wymogu przeprowadzenia procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1112 z późn. zm.) oraz uwzględnieniu innych przepisów odrębnych. Ponadto zmiana planu miejscowego została sporządzony z uwzględnieniem ustaleń i standardów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. z 2021 poz. 2404).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Zamość został uchwalony Uchwałą Rady Miasta Zamość XLV/499/06 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 26 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość, ogłoszonego w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego nr 160 poz. 2611 z dnia 29 września 2006 r. Procedura zmiany miejscowego planu została zainicjowana Uchwałą Nr XLI/605/2022 Rady Miasta Zamość z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość (teren w Jednostce Strukturalnej Nr 13– Wschodnia Karolówka - Część Południowa, położony pomiędzy ul. Królowej Jadwigi, ul. Włociańską, ul. Robotniczą).

Celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie Jednostki Strukturalnej Nr 13 – Wschodnia Karolówka - Część Południowa, położony pomiędzy ul. Królowej Jadwigi, ul. Włociańską, ul. Robotniczą jest określenie zasad zagospodarowania

terenu z przeznaczeniem pod funkcję budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne, budownictwa mieszkaniowego lub usług, tereny zieleni naturalnej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, ustalenie linii rozgraniczających terenów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Zgodnie z ustaleniami projektu zmiany miejscowego planu, w obszarze planu wydziela się liniami rozgraniczającymi następujące tereny i ustala się dla nich podstawowy sposób użytkowania oznaczając na rysunku planu symbolem literowym MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, ZN – tereny zieleni naturalnej, WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Ustalenia planu wyrażają politykę przestrzenną miasta Zamość zawartą w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość, zarówno w części dotyczącej głównych kierunków rozwoju miasta wyrażonych podstawowymi funkcjami rozwojowymi poszczególnych obszarów, zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego a także zasad obsługi z infrastrukturą techniczną. Do sporządzenia zmiany planu przystąpiono w związku z wnioskiem właściciela działek.

Uchwała o zatwierdzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest końcowym etapem procedury formalno – prawnej sporządzenia planu określonej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały przedstawionej Radzie Miasta pod zatwierdzenie, a załącznik graficzny stanowi jej integralną część. Zapisy obowiązującego planu miejscowego są wiążące dla organu architektoniczno – budowlanego Starostwa przy wydawaniu decyzji pozwolenia na budowę. Sporządzenie i zatwierdzenie planu umożliwi uporządkowanie i zagospodarowanie przedmiotowego terenu oraz wpłynie na dalszy rozwój tej części miasta.

I. Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany mpzp z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość.

Zgodnie z obowiązującym dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość przyjętym Uchwałą Nr XV/232/99 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 20 grudnia 1999 r. wraz późn. zm., obszar objęty zmianą planu znajduje się w obrębie terenów o dominującej roli mieszkalnictwa niskoemisyjnego (MN).

Analizując przeznaczenie terenu objętego planem, parametry i wskaźniki urbanistyczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość, stwierdza się, że przedmiotowa zmiana mpzp nie narusza ustaleń Studium.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W przedmiotowej zmianie planu, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury stanowią ustalenia określające zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (ustalenie Rozdziału 2) oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (ustalenia Rozdziału 5).

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe terenów objętych zmianą planu są przedmiotem analiz i ocen wykonanych na etapie inwentaryzacji terenowej oraz projektowanego dokumentu. Do powyższego zagadnienia odnoszą się ustalenia zmiany planu określające zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (ustalenia Rozdziału 5).

Na etapie sporządzania projektu zmiany planu nie rozpatrywano szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, ponieważ dla województwa lubelskiego audyt taki nie został dotychczas sporządzony.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Ustalenia zmiany planu (§8, §9, §10) określają zasady ochrony środowiska. Na obszarze opracowania zmiany planu nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z §6 zmiany planu. Projekt zmiany planu nie obejmuje gruntów rolnych, które wymagały uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i nieleśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze opracowania zmiany planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania przyjęty w zmianie planu.

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;
- 2) modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

Na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Walory ekonomiczne przestrzeni, rozumiane jako cechy przestrzeni możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowią relację ustaleń zmiany planu w odniesieniu do: przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy (ustalenia Rozdziału 5), stawek procentowych służących naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) – zawarte w §23 zmiany planu. Prognoza skutków finansowych

uchwalenia projektu planu obejmuje przewidywane ekonomiczne skutki podjętych ustaleń projektowanego dokumentu.

7. Prawo własności.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ustalenia zmiany planu kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Ustalenia zmiany planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, pozwalając na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalenia projektowanego dokumentu uwzględniają prawa własności, m. in. poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właściciela nieruchomości.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Przedmiotowa zmiana planu spełnia wymogi potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wynikające z art. 17 pkt 2 i pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) poprzez zawiadomienie właściwych instytucji i organów o przystąpieniu do sporządzenia zmianie m.p.z.p., a następnie skierowanie do uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Realizacja potrzeb interesu publicznego zawiera się w ustaleniach zmiany planu, w szczególności dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu (ustalenia Rozdziału 5).

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Ustalenia zmiany planu określają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 4).

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

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

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków;
- 2) ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag (etap po uzyskaniu odpowiednich opinii i uzgodnień),
- 3) II ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag (etap po uzyskaniu odpowiednich opinii i uzgodnień)

Powyższe ogłoszenia, udostępnione zostały również na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zamość.

Projekt przedmiotowego planu poddany był procedurze wyłożenia do publicznego wglądu wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej.

Rozstrzygnięcie rozpatrzenia uwag do projektu planu, złożonych w ramach wyłożenia do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 17 Ustawy Prezydent Miasta Zamość kolejno:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu stosownych uchwał wraz z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
- 5) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania;
- 8) wystąpił o zaopiniowanie oraz uzgodnienie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozy oddziaływania na środowisko właściwe instytucje i organy;
- 9) ogłoszono w lokalnej prasie, zamieszczono obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Zamość oraz na stronie internetowej urzędu informacje o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyznaczając termin składania uwag;
- 10) zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zamieszczenie na stronie internetowej Urzędu Miasta Zamość, następujących dokumentów: tekst i rysunek projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, podlegających wyłożeniu do publicznego wglądu wskazują, że organ sporządzający projekt zmiany planu umożliwił zainteresowanym zapoznanie się z tymi dokumentami także za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Działania te mają na celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz zapewnienie jak najszerszego udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem.

13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Dla potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, ustalenia zmiany planu zawierają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 4).

14. Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe.

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

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

15. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy zawarte są w ustaleniach zmiany, w szczególności dotyczących: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2), zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania (ustalenia Rozdziału 5).

Obszar zmiany planu jest dostatecznie skomunikowany i nie będzie wymagał dodatkowych znaczących nakładów gminy. Skutki ekonomiczne projektowanej zmiany planu zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

III. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 , wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z Uchwałą Nr LVI/766/2023 Rady Miasta Zamość w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Miasta Zamość, dokumenty planistyczne Miasta Zamość z uwagi na upływ czasu oraz zmiany przepisów prawnych, wymagają stosownej aktualizacji. Niemniej jednak przedmiotowe dokumenty mogą funkcjonować w obrocie prawnym i służyć zamierzeniom inwestycyjnym oraz wydawaniu decyzji administracyjnych.

IV. 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 (teren w Jednostce Strukturalnej Nr 13– Wschodnia Karolówka - Część Południowa, położony pomiędzy ul. Królowej Jadwigi, ul. Włociańską, ul. Robotniczą) opracowana na etapie jego sporządzania. Wyniki ww. dokumentu wskazują jednak, iż w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowego mpzp wpłynie na zwiększenie dochodów miasta i nie spowoduje znacznego obciążenia jej budżetu.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

DYREKTOR WYDZIAŁU

inż. Anna Gruszka