

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZAMOŚĆ

z dnia 2026 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość
w obrębie Jednostki Strukturalnej Nr 25 – Osiedle Monte Cassino i Zamoyskiego,
położonego przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego**

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 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XII/133/2025 Rady Miasta Zamość z dnia 24 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość w obrębie Jednostki Strukturalnej Nr 25 – Osiedle Monte Cassino i Zamoyskiego, położonego przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego, po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość” przyjętego Uchwałą Nr XV/232/99 Rady Miasta Zamościa z dnia 20 grudnia 1999 r. zmienionego Uchwałą Nr XXVIII/136/04 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 29 grudnia 2004 r., Uchwałą Nr XVI/144/08 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 28 stycznia 2008 r., Uchwałą Nr XXXVI/463/2017 Rady Miasta Zamość z dnia 28 grudnia 2017 r., Uchwałą Nr XV/262/2019 Rady Miasta Zamość z dnia 25 listopada 2019 r. oraz Uchwałą Nr XXXVIII/565/2021 Rady Miasta Zamość z dnia 29 listopada 2021 r., Rada Miasta Zamość uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość w obrębie Jednostki Strukturalnej Nr 25 – Osiedle Monte Cassino i Zamoyskiego, położonego przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego, zwaną dalej „planem miejscowym”.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Granica obszaru objętego planem miejscowym została wyznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Plan miejscowy składa się z:

- 1) części tekstowej, którą stanowi niniejsza uchwała, zwanej dalej „uchwałą”;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu miejscowego, będącej załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miasta Zamość o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będącego załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) 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 3 do uchwały.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o maksymalnym nachyleniu do 12°;
- 2) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację budynku zlokalizowaną od strony ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego;
- 3) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć intensywne odcienie kolorów, wyróżniające się z otoczenia, kontrastujące z kolorami występującymi w krajobrazie, z wyjątkiem kolorów achromatycznych;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu miejscowego, którego nie może przekroczyć usytuowanie nadziemnej części budynku w kierunku linii rozgraniczającej tereny, o ile ustalenia uchwały nie stanowią inaczej;
- 5) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 6) **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:
- a) podstawowe przeznaczenie terenu:
- może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny,
 - będzie dominowało w przypadku współwystępowania na tej samej działce zarówno przeznaczenia podstawowego jak i uzupełniającego,
- b) uzupełniające przeznaczenie terenu stanowi funkcję uzupełniającą względem przeznaczenia podstawowego, w ramach którego dopuszcza się jego samodzielną realizację na pojedynczej działce, nie powodującą utraty dominującego charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 8) **towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania jakie mogą wyłącznie dopełniać przeznaczenia terenów na poszczególnych działkach. Dopuszcza się ponadto, na odrębnych działkach budowlanych, realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów, z zastrzeżeniem: w przypadku ich realizacji na działkach odrębnych nie ma zastosowania wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zawarty w uchwale;
- 9) **usługach sportu i rekreacji o charakterze lokalnym** – należy przez to rozumieć usługi związane z aktywnością fizyczną i rekreacją, zaspokajające potrzeby lokalnych mieszkańców, realizowane w obiektach kubaturowych, które:
- a) nie powodują istotnych uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej, w szczególności w zakresie hałasu,
- b) nie mają charakteru imprez masowych.

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

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

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

2. Oznaczenia graficzne oraz oznaczenia cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu miejscowego, niewymienione w ust. 1, stanowią elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego lub wynikają z przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu miejscowego;
- 2) następujące przeznaczenia terenów oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem:
 - a) **MWW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - b) **U** – teren usług,
 - c) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - d) **KOG** – teren garażu,
 - e) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu miejscowego, przy czym ich przebieg został orientacyjnie zwymiarowany poprzez określenie odległości od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) dopuszczenie sytuowania w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) balkonów, loggii, ogrodów zimowych, pochylni, przedsionków, ryzalitów, schodów wejściowych do budynków, tarasów, wiatrołapów zewnętrznych, wykuszy, zadaszeń oraz wszelkich urządzeń mających na celu eliminowanie barier osobom ze szczególnymi potrzebami, z zastrzeżeniem: maksymalna odległość wysunięcia przed ustaloną w planie miejscowym nieprzekraczalną linią zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej tereny to 1,5 m,
 - c) podziemnych części budynku i urządzeń związanych z budynkiem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - d) elementów termomodernizacji istniejących, w dniu sporządzenia planu miejscowego, budynków lub ich części, z zastrzeżeniem: maksymalna odległość wysunięcia przed ustaloną w planie miejscowym nieprzekraczalną linią zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej tereny to 0,3 m;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, przy czym ściana budynku zwrócona w stronę tej granicy musi być ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem: obowiązuje zakaz sytuowania elewacji pozbawionych otworów okiennych lub drzwiowych od strony dróg publicznych lub komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) dla istniejących, w dniu sporządzenia planu miejscowego, budynków lub ich części:
 - a) usytuowanych w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych z zakresu przebudowy, montażu, remontu lub rozbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi lub planem miejscowym,
 - b) usytuowanych od granicy działki budowlanej w odległości niezgodnej z przepisami odrębnymi lub planem miejscowym, dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych, pod warunkiem, że nie prowadzą one do zmniejszenia istniejącej odległości od tej granicy;
- 5) dla dachów:
 - a) dwuspadowych lub wielospadowych nakaz stosowania:
 - symetrycznego układu połączeń głównych dachu,

- nachylenia połaci dachu w przedziale od 15° do 45°,

- b) nakaz stosowania pokrycia wykonanego z materiałów o matowym wykończeniu lub materiałów o niskim współczynniku odbicia światła, niepowodujących refleksów świetlnych, z zastrzeżeniem: nakaz nie dotyczy części dachu wykonanych ze szkła, włókna szklanego, poliwęglanu lub innych materiałów o podobnych właściwościach, stosowanych przy zadaszeniach tarasów, ogrodów zimowych lub innych konstrukcji przeznaczonych do doświetlenia naturalnego;
- 6) zakaz umieszczania na elewacji frontowej budynku klimatyzatorów, anten i przewodów kominowych;
- 7) dopuszczenie umieszczania skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na elewacji frontowej budynku wyłącznie jako wbudowanych w ścianę elewacji, pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji, w które są wbudowane;
- 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 5 osób zatrudnionych oraz 1 stanowisko postojowe na każde 4 miejsca noclegowe w usługach turystyki,
 - c) 1 stanowisko postojowe na każde 5 osób zatrudnionych oraz 1 stanowisko postojowe na każde 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii,
 - d) 1 stanowisko postojowe na każde 5 osób zatrudnionych w obiektach usług: nauki, edukacji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji,
 - e) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, niewymienionych w lit. a-d,
 - f) 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.

§ 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 przedsięwzięć:
 - a) z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) drogowych,
 - c) celu publicznego;
- 2) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska;
- 3) w celu ochrony przed hałasem na terenach oznaczonych symbolem **MWW-U**, nakaz dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) w celu ochrony 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;
- 5) w celu ochrony przed niekorzystnymi zmianami w odpływie wód opadowych i gruntowych, zakaz:
 - a) przekształcania powierzchni działek w sposób powodujący naruszenie naturalnych lub ukształtowanych stosunków wodnych,
 - b) odprowadzania wód opadowych, roztopowych lub ścieków na sąsiednie działki;
- 6) w celu ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi oraz wód:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz wód,

- b) obowiązek oczyszczania wód opadowych i roztopowych ze związków ropopochodnych i innych zanieczyszczeń mechanicznych pochodzących z parkingów, placów manewrowych i innych nawierzchni komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu pojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek zabezpieczenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do ziemi oraz wód;
- 7) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem:
- a) biogazowni,
 - b) instalacji wykorzystujących energię wiatru,
 - c) niezamontowanych na budynku instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego.

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

2. Na obszarze planu miejscowego nie występują:

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

§ 11. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na brak na obszarze planu miejscowego terenów spełniających warunki przestrzeni publicznych, o których mowa w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) wskazuje się pod całym obszarem planu miejscowego Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość), w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze planu miejscowego nie występują:
 - a) tereny i obszary górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń z zakresu krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, ponieważ dla województwa lubelskiego nie sporządzono dotychczas audytu krajobrazowego oraz nie określono takich krajobrazów w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **MWW-U** i **1U** na 1500 m²,

- b) **KOG** na 1000 m²,
 - c) **2U** na 700 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 85° do 95°, przy czym w przypadku, gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek;
 - 4) z zastrzeżeniem: ustalenia, o których mowa w pkt. 1-3, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby dróg, w tym dojeżdż i dojazdów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W obrębie planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez:
 - a) zachowanie istniejących powiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie terenu **1KR** od południa z ulicą Prymasa Stefana Wyszyńskiego oraz od północy i wschodu z istniejącymi drogami wewnętrznymi,
 - c) powiązanie terenu **3KR** od południa z ulicą Prymasa Stefana Wyszyńskiego,
 - d) dopuszczenie realizacji dojeżdż i dojazdów w granicach terenów w celu ich połączenia z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w celu ich podłączenia do układu zewnętrznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolem:
 - a) **MWW-U** poprzez tereny **1KR**, **2KR** i **3KR**,
 - b) **1U** poprzez:
 - drogę publiczną zlokalizowaną poza obszarem planu miejscowego (ulicę Prymasa Stefana Wyszyńskiego), zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,
 - tereny **1KR** i **3KR**,
 - c) **2U** poprzez teren **1KR**,
 - d) **KOG** poprzez tereny **1KR** i **2KR**,
 - e) **ZP** poprzez teren **3KR**;
- 3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 4) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu miejscowego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia w formie linii kablowych,
 - b) z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych, z wyjątkiem:
 - stacji słupowych,
 - terenu **ZP**,
 - c) ze źródeł odnawialnych, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;

- 6) zaopatrzenie w gaz z istniejącej dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z istniejącej 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, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 8) zaopatrzenie w wodę:
- a) z istniejącej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 9) odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu:
- a) utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - b) wyznaczenia obszaru i granicy aglomeracji Zamość;
- 10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) poprzez zagospodarowanie na własnej działce budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, w formie:
 - retencjonowania wód w dołach chłonnych lub zbiornikach retencyjnych z możliwością ich późniejszego wykorzystania,
 - odprowadzania w stanie niezanieczyszczonym do gruntu;
- 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, z zastrzeżeniem:
- a) dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) obowiązuje zakaz realizacji sieci napowietrznych.

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

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą do wyliczenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, o której mowa w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego w wysokości:

- 1) 30% na terenach oznaczonych symbolami MWW-U lub U;
- 2) 0,01% na pozostałych terenach.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1MWW-U, 2MWW-U, 3MWW-U, 4MWW-U ustala się przeznaczenie podstawowe pod tereny:

1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub;

2) usług, z wykluczeniem usług:

- a) handlu wielkopowierzchniowego,
- b) sportu i rekreacji, z wyjątkiem usług sportu i rekreacji o charakterze lokalnym,
- c) kultu religijnego.

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:

- a) wiaty,
- b) dojścia i dojazdy,
- c) obiekty małej architektury,
- d) stanowiska postojowe,
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;

3) maksymalną wysokość zabudowy do 17,0 m, z zastrzeżeniem:

- a) nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,
- b) parametr nie dotyczy:
 - wiat, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 5,0 m,
 - obiektów małej architektury;

4) minimalną wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych od 9,0 m, przy czym nie mniej niż 2 kondygnacje nadziemne;

5) nadziemną intensywność zabudowy:

- a) maksymalną na 2,5,
- b) minimalną na 0,5;

6) maksymalną intensywność zabudowy na 3,5;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 60%;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%;

9) dachy:

- a) płaskie,
- b) dwuspadowe,
- c) wielospadowe;

10) 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 ustala się:

1) następujące formy realizacji usług:

- a) w budynkach usługowych wolnostojących,
- b) w parterze budynku mieszkalnego;

2) zakaz lokalizowania:

- a) usług związanych z handlem opałem,
- b) punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,
- c) warsztatów;

3) na terenie:

- a) **1MWW-U** obowiązek zachowania ciągłości istniejących ciągów pieszych, zgodnie z ich orientacyjnym przebiegiem wskazanym na rysunku planu miejscowego,
- b) **4MWW-U** zakaz lokalizowania lokali mieszkalnych w parterze elewacji frontowej budynku, z przeznaczeniem tej części na funkcje usługowe.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie podstawowe pod teren usług, z wykluczeniem usług:

- 1) handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) sportu i rekreacji;
- 3) kultu religijnego.

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:

- a) wiaty,
- b) dojścia i dojazdy,
- c) obiekty małej architektury,
- d) stanowiska postojowe,
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;

3) maksymalną wysokość zabudowy do 15,0 m, z zastrzeżeniem:

- a) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
- b) parametr nie dotyczy:
 - wiat, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 5,0 m,
 - obiektów małej architektury;

4) nadziemną intensywność zabudowy:

- a) maksymalną na 2,0,
- b) minimalną na 0,3;

5) maksymalną intensywność zabudowy na 2,8;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 70%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 10%;

8) dachy:

- a) płaskie,
- b) dwuspadowe,
- c) wielospadowe;

9) 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 ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) usług związanych z handlem opałem;
- 2) punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) warsztatów.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2U** ustala się przeznaczenie podstawowe pod teren usług, w wykluczeniu usług:

- 1) handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) sportu i rekreacji;
- 3) kultu religijnego.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:
 - a) dojścia,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy do 5,0 m, z zastrzeżeniem:
 - a) nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) parametr nie dotyczy obiektów małej architektury;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną na 0,20,
 - b) minimalną na 0,08;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 20%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 70%;
- 6) dachy płaskie.

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

- 1) usług związanych z handlem opałem;
- 2) punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) warsztatów.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KR**, **2KR**, **3KR** ustala się przeznaczenie podstawowe pod tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) **1KR** zmienną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą od 3,2 m do 29,0 m jak na rysunku planu miejscowego;

2) **2KR** szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10,0 m jak na rysunku planu miejscowego, z zastrzeżeniem: szerokość drogi nie odnosi się do pól widoczności wydzielonych przy skrzyżowaniu z terenem **1KR**;

3) **3KR** zmienną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą od 7,0 m do 12,0 m jak na rysunku planu miejscowego, z zastrzeżeniem: szerokość drogi nie odnosi się do ścież na zakrętach oraz pól widoczności wydzielonych przy skrzyżowaniach z terenem **2KR** oraz ulicą Prymasa Stefana Wyszyńskiego.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KOG** ustala się przeznaczenie podstawowe pod teren garażu.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:
 - a) dojeżdża i dojazdy,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy do 3,0 m;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną na 0,6,
 - b) minimalną na 0,1;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 60%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 10%;
- 6) dachy płaskie.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZP** ustala się przeznaczenie podstawowe pod teren zieleni urządzonej.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:
 - a) dojeżdża,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 2,0 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 80%.

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

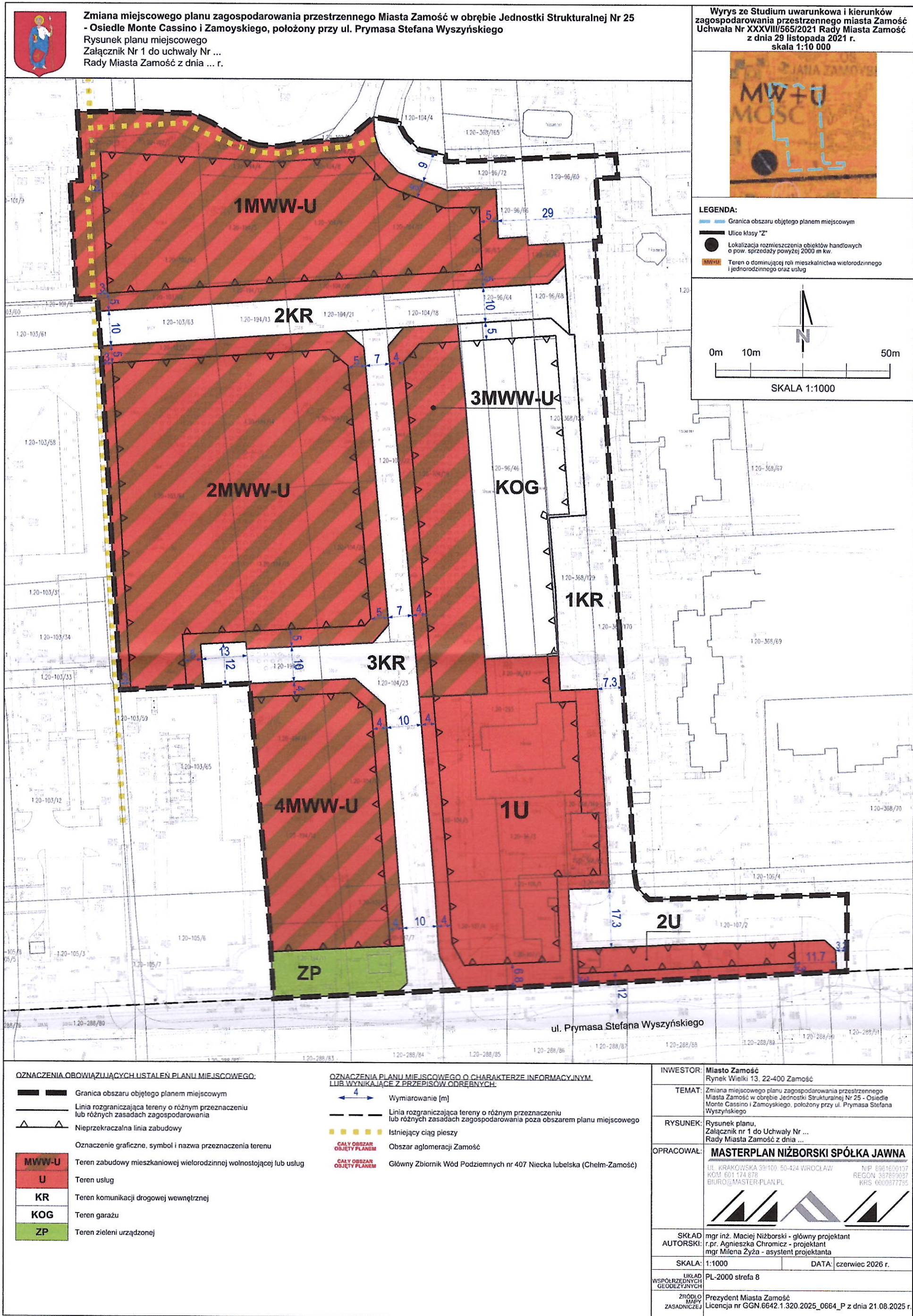
- 1) budynków;
- 2) budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej lub obiektami małej architektury.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

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

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
Adwokat Damian Kostrubiec



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta Zamość

z dnia.....2026 r.

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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 r. poz. 538) Rada Miasta Zamość ustala, że zapisane w planie miejscowym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 ze zm.) z:

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

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Zamość

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Zamość

z dnia 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

**do Uchwały Nr Rady Miasta Zamość z dnia
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość
w obrębie Jednostki Strukturalnej Nr 25 – Osiedle Monte Cassino i Zamoyskiego, położonego przy ul.
Prymasa Stefana Wyszyńskiego [dalej: Plan]**

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XII/133/2025 Rady Miasta Zamość z dnia 24 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość w obrębie Jednostki Strukturalnej Nr 25 – Osiedle Monte Cassino i Zamoyskiego, położonego przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego.

Plan ma na celu umożliwienie rozwoju przedmiotowego obszaru w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznymi (wyrażonymi w licznych wnioskach złożonych do tut. urzędu przed rozpoczęciem procedury planistycznej). Ponadto jego celem jest dostosowanie parametrów i wskaźników urbanistycznych dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, a także korekta układu komunikacyjnego.

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. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 64 ust. 2 i art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) [dalej: Ustawa]:

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

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

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

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]. Przy czym, warto zauważyć, że Plan w stosunku do Studium zwiększa na terenach od 1MWW-U do 4 MWW-U maksymalną wysokość zabudowy z 15 m na 17 m, a także zwiększa maksymalną intensywność zabudowy na terenie 1U z 2,5 na 2,8. Studium dopuszcza takie rozwiązanie zapisem cyt. „*mając na uwadze, niepewność procesów rozwojowych dokument ten dopuszcza zwiększenie bądź zmniejszenie wartości ww. wskaźników i parametrów o 30% w stosunku do wyznaczonych wartości progowych.*” Dodatkowo, maksymalna intensywność zabudowy na terenach od 1MWW-U do 4 MWW-U została zwiększona z 2,5 na 3,5. Zmiana ta wynika z ustaleń obowiązującego planu miejscowego, który mimo braku bezpośredniego określenia tego parametru, poprzez przyjęte wskaźniki i zasady zagospodarowania dopuszczał realizację zabudowy o wyższej intensywności. Jednocześnie rozwiązanie to również pozostaje zgodne z ustaleniami Studium, które dopuszcza zachowanie oraz kształtowanie parametrów urbanistycznych na terenach przeznaczonych do urbanizacji w odniesieniu do projektowanych założeń inwestycyjnych wynikających z obowiązujących planów miejscowych (cyt. „*Na terenach już zurbanizowanych oraz podlegających urbanizacji Studium ustala możliwość zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych, odpowiadających istniejącemu zainwestowaniu bądź projektowanych założeń inwestycyjnych, wynikających z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...)*”). W efekcie Plan wprowadza wartość maksymalnej intensywności zabudowy wyższą niż wskazana w Studium, jednak niższą niż intensywność możliwa do realizacji na podstawie dotychczas obowiązujących ustaleń planistycznych, co należy uznać za rozwiązanie kompromisowe i racjonalne z punktu widzenia ładu przestrzennego.

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. potrzeby zrównoważonego rozwoju:

Rozwiązania zastosowane w Planie uwzględniają potrzeby zrównoważonego rozwoju, o których mowa w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2025 r., poz. 647 ze zm.). Przy określaniu zasad zabudowy i zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenu, dotychczasową politykę przestrzenną miasta oraz lokalne uwarunkowania ekofizjograficzne.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie różnorodnych przeznaczeń terenów tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług (MWW-U), teren usług (U), teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), teren garażu (KOG) oraz teren zieleni urządzonej (ZP).

Co więcej, w Planie ustalone zostały zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym sposób odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych. W przedmiotowym Planie określono także minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Realizacja ustaleń Planu będzie miała pozytywny wpływ na rozwój gospodarczy miasta.

1.1.3. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar Planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi, które wymagałyby wprowadzenia dodatkowej ochrony. Aktualnie krajobraz obszaru opracowania, w kontekście struktury funkcjonalno-przestrzennej, tworzą tereny: zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zabudowa wielorodzinna), zabudowy usługowej i zabudowy garażowej, a także tereny zadrzewione i zakrzewione oraz niska roślinność trawiasta.

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. Ważnym ustaleniem chroniącym lokalny krajobraz jest ujęty w Planie zakaz realizacji biogazowni, instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru oraz niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego.

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

1.1.4. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopaliny oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu:

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

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w Planie ustalono:

1) wskaźnik minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na poziomie od 10% do 80% (w zależności od terenu);

2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć: z zakresy infrastruktury technicznej, drogowych i celu publicznego;

3) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska;

4) zakaz lokalizowania wybranych usług, potencjalnie uciążliwych dla lokalnego sąsiedztwa lub mogących powodować konflikty społeczne;

5) w przypadku zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną możliwość realizacji źródeł odnawialnych (o ile nie stanowią biogazowni, instalacji wykorzystujących energię wiatru lub niezamontowanych na budynku instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego);

6) zasady dotyczące ochrony przed niekorzystnymi zmianami w odpływie wód opadowych i gruntowych oraz zasady ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi oraz wód.

W granicach Planu występują użytki rolne chronione (klasy II) o pow. 0,3281 ha, niemniej jednak, w przypadku gruntów rolnych zlokalizowanych w granicach administracyjnych miast nie stosuje się przepisów zawartych w rozdziale 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Oznacza to, że

występujące na przedmiotowym terenie użytki rolne chronionej klasy bonitacyjnej nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

W zasięgu Planu nie występują:

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

Ponadto, Plan uwzględnia występowanie pod całym obszarem opracowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość).

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

Plan wpisuje się w realizację następujących działań adaptacyjnych określonych w Miejskim Planie Adaptacji do zmian klimatu dla Miasta Zamość do roku 2030 (przyjętym Uchwałą nr XXVII/436/2020 Rady Miasta Zamość z dnia 29 grudnia 2020 r.):

3)budowa i rozwój terenów zieleni jako elementów systemu błękitno-zielonej infrastruktury – poprzez kształtowanie terenu zieleni urządzonej oraz zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnych (w stosunku do ustaleń Studium i częściowo do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego);

4)przeciwdziałanie skutkom ulewnych deszczy – poprzez dopuszczenie w Planie rozwiązań retencyjnych, w tym zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnej działce budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny (np. doły chłonne, zbiorniki retencyjne, odprowadzania w stanie niezanieczyszczonym do gruntu) oraz odprowadzania do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;

5)adaptacja miasta do zmian klimatu poprzez ograniczenie negatywnego wpływu czynników miejskich – poprzez umożliwienie stosowania odnawialnych źródeł energii;

6)ograniczenie niskiej emisji pochodzącej z budynków mieszkalnych – poprzez rezygnację z lokalizacji zabudowy jednorodzinnej (przewidzianej w obowiązujących planach miejscowych) na rzecz zabudowy wielorodzinnej, charakteryzującej się większą efektywnością energetyczną;

7)zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnych – poprzez ograniczanie powierzchni nieprzepuszczalnych oraz ustalenie minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej wyższych niż w dotychczasowych dokumentach planistycznych (Studium i częściowo obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego).

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

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

W związku z powyższym uznaje się, że realizacja Planu nie spowoduje negatywnych skutków dla ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, stanowisk archeologicznych oraz dóbr kultury współczesnej znajdujących na jego terenie oraz poza jego granicami.

1.1.6.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:

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

Do najważniejszych ustaleń zaliczyć należy:

11)zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć: z zakresu infrastruktury technicznej, drogowych oraz celu publicznego;

12)zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;

13)nakaz dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolem MWW-U zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

14)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;

15)nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

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

Wymagania osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, ustalenia Planu dopuszczają sytuowanie w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny wszelkich urządzeń mających na celu eliminowanie barier osobom ze szczególnymi potrzebami oraz nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

1.1.7. walory ekonomiczne przestrzeni:

Tereny objęte Planem posiadają dostęp do dróg publicznych bezpośrednio poprzez zlokalizowaną poza obszarem ulicę Wyszyńskiego oraz pośrednio – poprzez wydzielone tereny komunikacji drogowej (1KR-3KR) i dopuszczone w Planie dojścia i dojazdy w granicach terenów w celu ich połączenia z układem zewnętrznym. Ponadto, północna, wschodnia i południowa część obszaru posiada bezpośredni dostęp do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, kanalizacji, sieci gazowej, sieci wodociągowej i telekomunikacji. Przez południową część terenu przebiega także sieć ciepłownicza. Obszar bezpośrednio sąsiaduje z przystankiem autobusowym „Wyszyńskiego nr 127 Hotel”, a od najbliższej stacji kolejowej o nazwie „Zamość-Wschód” dzieli go ok. 480 m w linii prostej w kierunku północnym.

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

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

Na obszarze Planu obowiązują obecnie następujące akty prawa miejscowego:

16)Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość przyjęty uchwałą Nr XLV/499/06 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 26 czerwca 2006 r.;

17)Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość, przyjęta Uchwałą Rady Miasta Zamość Nr XXIII/287/2016 z dnia 24 października 2016 r.

1.1.8.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 oczekiwaniem, pozwalając na realizację m.in. zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług oraz garaży. 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.

1.1.9.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.

1.1.10.potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez:

18)dostosowanie przeznaczeń terenu do potrzeb i oczekiwań lokalnej społeczności, wyrażonych we wnioskach złożonych do tut. urzędu przed rozpoczęciem procedury;

19)korektę parametrów i wskaźników urbanistycznych dla istniejącej zabudowy wielorodzinnej i usługowej;

20)ograniczenie możliwości realizacji wybranych usług, mogących powodować konflikty społeczne;

21)korektę układu komunikacyjnego w sposób zapewniający racjonalne prowadzenie niezbędnej infrastruktury technicznej oraz obsługę przyszłych terenów przeznaczonych pod zabudowę;

22)dopuszczenie możliwości realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii.

1.1.11.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.

1.1.12. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

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

ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków;

24)udostępnienie projektu zmiany planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na etapie opiniowania i uzgadniania;

25)udostępnienie projektu zmiany planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, o których mowa w art. 8k ust.1 Ustawy na etapie konsultacji społecznych;

26)ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych w formie: zbierania uwag, spotkania otwartego oraz prowadzenia punktu konsultacyjnego;

27)udostępnienie projektu zmiany planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 8k ust. 2 Ustawy, na etapie uchwalenia Planu.

Powyższe ogłoszenia udostępnione zostały na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zamość, w tygodniku regionalnym „Tygodnik Zamojski” oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Zamość.

1.1.13.zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zgodnie z art. 17 Ustawy Prezydent Miasta Zamość kolejno:

28)ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 24 czerwca 2025 r. o podjęciu stosownej uchwały wraz z przystąpieniem do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;

29)zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;

30)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;

31)rozpatrzył złożone wnioski;

32)sporządził projekt zmiany planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;

33)przedłożył projekt zmiany planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko właściwym instytucjom i organom, w tym miejskiej komisji urbanistyczno-architektonicznej, w celu zaopiniowania oraz wydania stosownych uzgodnień;

34)uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia dla projektu planu oraz wprowadził zmiany wynikające z uwag przedłożonych przez instytucje i organy biorące udział w procedurze planistycznej. Nie zaszła potrzeba ponowienia procedury uzgodnienia projektu planu miejscowego;

35)ogłosił w dniu 12 maja 2026 r. o rozpoczęciu konsultacji społecznych. Konsultacje społeczne przeprowadzono w terminie od 13 maja 2026 r. do 12 czerwca 2026 r. z wykorzystaniem następujących form: zbieranie uwag (przez cały okres trwania konsultacji społecznych), spotkanie otwarte (termin: 22 maja 2026 r.) oraz punkt konsultacyjny (termin: 29 maja 2026 r.). Spotkanie otwarte oraz punkt konsultacyjny zorganizowano umożliwiając interesariuszom udział również po godzinach pracy urzędu.

Na etapie konsultacji społecznych do projektu Planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono żadnych uwag, wobec czego czynność polegająca na ich rozpatrzeniu była bezprzedmiotowa. Ponadto, zarówno w trakcie spotkania otwartego jak i w trakcie funkcjonowania punktu konsultacyjnego, w wyznaczonych terminach nie zgłosiły się osoby zainteresowane;

36)sporządził raport, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tym samym prace związane ze sporządzeniem niniejszego Planu oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej zostały zakończone.

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

Ustalenia Planu nakazują zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych. W przypadku zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych Plan nakazuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Plan wprowadza także odpowiednie ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych oraz uwzględnia występowanie pod całym obszarem Planu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość), w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

1.1.15. potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:

W granicach Planu oraz w jego otoczeniu brak jest zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Co więcej, w ustaleniach Planu wprowadzono: zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych, w związku z czym nie przewiduje się, aby realizacja Planu stanowiła zagrożenie dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

1.1.16. potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:

W granicach obszaru objętego Planem występują grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych (klasa II), jednak z uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta Zamość ich przeznaczenie na cele nierolnicze nie wymaga uzyskania zgody właściwego organu, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Jednocześnie analizowany teren posiada charakter zurbanizowany oraz jest objęty polityką przestrzenną miasta ukierunkowaną na rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych, co zostało określone zarówno w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak i w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym obszar Planu nie pełni i nie jest przewidywany do pełnienia funkcji rolniczej przestrzeni produkcyjnej, a Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących kształtowania rolnictwa ani rozwoju produkcji rolnej.

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. terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, terenami usług czy terenami garażu.

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 częściowo wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na którą składają się tereny usługowe, mieszkaniowo-usługowe i garażowe. Pozostała część Planu jest obecnie niezagospodarowana. Przewidziana w Planie nowa zabudowa będzie stanowić uzupełnienie istniejącej już w okolicy zabudowy. Powyższe spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego (obszar bezpośrednio sąsiaduje z przystankiem autobusowym „Wyszyńskiego nr 127 Hotel”, a od najbliższej stacji kolejowej o nazwie „Zamość-Wschód” dzieli go ok. 480 m w linii prostej w kierunku północnym) oraz istniejącej infrastruktury technicznej.

Plan nie wyklucza możliwości wprowadzania rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w obrębie Planu. Co więcej, na terenie IMWW-U wprowadzono obowiązek zachowania ciągłości istniejącego ciągu pieszego, zgodnie z jego przebiegiem wskazanym na rysunku planu miejscowego.

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

Stwierdza się zgodność ustaleń Planu z wynikami analizy w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość przyjętej uchwałą nr LVI/766/2023 Rady Miasta Zamość z dnia 27 lutego 2023 r.

Co prawda, w analizie przyjętej w 2023 r. stwierdzono małą potrzebę przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Jednostek Strukturalnych Nr 18 i 25, niemniej jednak nie przesądza to o tym, aby daną jednostkę kategorycznie pomijać przy planowaniu szczegółowego harmonogramu prac planistycznych lub że należałoby się wstrzymać z wszelkimi zamierzeniami w tych częściach miasta. Ponadto, plan miejscowy obowiązujący z 2006 r. jest częściowo niezgodny ze SUiKZP.

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

Biorąc zatem powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że Prezydent Miasta Zamość przystępując do sporządzenia 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:

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

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 pomniejszania czcionki), mapę serwisu, deklarację dostępności, informacje dla niepełnosprawnych;

w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzających plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych urzędu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Na obecnym etapie procedury planistycznej nie jest możliwe jednoznaczne określenie wpływu ustaleń Planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta. W dłuższej perspektywie czasowej przewiduje się, że realizacja ustaleń Planu może przyczynić się do wzrostu dochodów własnych miasta, w szczególności z tytułu podatku od nieruchomości oraz czynności cywilno-prawnych. Ponadto, miejski budżet może zostać zasilony również wpływami pochodzącymi z obrotu nieruchomościami miasta, opłaty adiacenckiej oraz tzw. "renty planistycznej".

Przewiduje się również, że w wyniku realizacji Planu mogą wystąpić dodatkowe wydatki związane z wykupem terenów pod cele publiczne (drogi) czy realizacją zadań własnych z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.

W ujęciu długookresowym, w perspektywie 10 lat od dnia uchwalenia Planu, szacuje się, że skumulowana wartość bieżąca netto (NPV) może wynieść około 1,375 mln zł, co wskazuje na potencjalnie dodatni efekt finansowy dla budżetu miasta. Należy jednak mieć na uwadze, że część zdarzeń stanowiących podstawę powyższych prognoz – zarówno po stronie dochodów, jak i wydatków – może nie wystąpić.

Podsumowanie:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie 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.

Część tekstowa Planu stanowi treść uchwały, a część graficzna, wymagane rozstrzygnięcie oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta niniejszej uchwały jest uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

inż. Anna Gruszka