



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 3 września 2015 r.

Poz. 2737

UCHWAŁA NR IX/86/2015 RADY MIASTA ZAMOŚĆ

z dnia 22 czerwca 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20, ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość” przyjętego uchwałą nr XV/232/99 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 20 grudnia 1999 r. wraz z późniejszymi zmianami, przyjętymi uchwałą nr XXVIII/136/04 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 27 grudnia 2004 r. oraz uchwałą nr XVI/144/08 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 21 stycznia 2008 roku, Rada Miasta Zamość uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość, 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, ogłoszonego w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego Nr 160 poz. 2611 z dnia 29 września 2006 r., zmienionego uchwałą Nr XXII/203/2008 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 25 sierpnia 2008 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego Nr 118 poz. 2839 z dnia 05 listopada 2008 r., uchwałą nr XXVIII/261/09 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 26 stycznia 2009 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego Nr 40 poz. 1015 z dnia 3 kwietnia 2009 r., uchwałą nr XXX/289/09 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 30 marca 2009 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego Nr 71 poz. 1711 z dnia 12 czerwca 2009 r., uchwałą nr XXXIX/390/10 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 25 stycznia 2010 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego Nr 45 poz. 966 z dnia 23 kwietnia 2010 r., uchwałą nr XLI/402/10 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 28 marca 2010 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 75 poz. 1448 z dnia 6 lipca 2010 r., uchwałą Rady Miejskiej w Zamościu nr XLVII/482/10 z dnia 25.10.2010 roku opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego nr 1, poz. 19 z dnia 11 stycznia 2011 r., uchwałą Rady Miejskiej w Zamościu nr XLVII/483/10 z dnia 25.10.2010 roku opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego nr 1, poz. 20 z dnia 11 stycznia 2011 r., uchwałą Rady Miejskiej w Zamościu nr VI/60/2011 z dnia 28 marca 2011 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego nr 70 poz. 1372 z dnia 17 maja 2011 r., uchwałą Rady Miejskiej w Zamościu nr XVIII/182/2012 z dnia 26 kwietnia 2012 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego poz. 1634 z dnia 15 maja 2012 r., uchwałą Rady Miejskiej w Zamościu nr XVIII/183/2012 z dnia 26 kwietnia 2012 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego poz. 1635 z dnia 15 maja 2012 r., uchwałą Rady Miasta Zamość nr XXII/228/2012 z dnia 24 września 2012r ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego poz. 2923 z dnia 10 października 2012 r., uchwałą Rady Miasta Zamość nr XXII/229/2012 z dnia 24 września 2012 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego poz. 2924 z dnia 10 października 2012 r., uchwałą Rady Miasta Za-

mość nr XXII/230/2012 z dnia 24 września 2012r. ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego poz. 2925 z dnia 10 października 2012 r., uchwałą Rady Miasta Zamość nr XXIII/251/2012 z dnia 29 października 2012r., ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego poz. 3455 z dnia 14 listopada 2012 roku, uchwałą Rady Miasta Zamość nr XXIV/262/2012 z dnia 26 listopada 2012 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego poz. 4196 z dnia 6 grudnia 2012 r., uchwałą nr XLV/486/2014 Rady Miasta Zamość z dnia 29 września 2014 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego poz. 3337 z dnia 29 września 2014 r., zwaną dalej zmianą planu.

2. Ustalenia niniejszej zmiany planu dotyczą terenu określonego w Załączniku Nr 5 do Uchwały Nr XXVII/306/2013 Rady Miasta Zamość z dnia 25 lutego 2013 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość.

3. Powierzchnia terenów objętych zmianą planu wynosi ok. 0,26 ha.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. 1. Tekst zmiany planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) zał. nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:2000 (wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej), stanowiący integralną część uchwały;
- 2) zał. nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – nie będące ustaleniem zmiany planu;
- 3) zał. nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - nie będące ustaleniem zmiany planu.

§ 3. 1. Ustalenia zmiany planu, stanowiące treść niniejszej uchwały, zawarte są również na rysunkach zmiany planu, o których mowa w § 2, ust. 2, pkt 1.

2. Ustalenia zmiany planu zawarte w uchwale oraz w części graficznej obowiązują łącznie.

3. Ustalenia zmiany planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **zmianie planie** - należy przez to rozumieć tekst i rysunek niniejszej zmiany planu;
- 3) **rysunku zmiany planu** - należy przez to rozumieć graficzną część zmiany planu wykonaną w skali 1 :2000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej, przedstawioną na zał. nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, ustalonego w tekście planu na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony i ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, na którym obowiązują te same ustalenia - jeśli z treści Uchwały nie wynika inaczej;
- 8) **terenie inwestycji** - należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 9) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów – według definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej lub w terenie inwestycji a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej 10 m² urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną roślinność - zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
- 11) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków istniejących i projektowanych – zlokalizowanych na działce budowlanej lub na terenie inwestycji;
- 12) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków istniejących i planowanych – zlokalizowanych na działce budowlanej lub na terenie inwestycji;
- 13) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku;
- 14) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć określenie maksymalnego pionowego wymiaru budynku, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
- 15) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
- 16) **dojazdach nie wydzielonych** – należy przez to rozumieć drogi stanowiące dojazdy do budynków i urządzeń, a także ustanowione służebności drogowe;
- 17) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni urządzonej niską i wysoką, kształtowaną w postaci kompozycji z drzew i krzewów w celu izolacji optycznej i akustycznej różnych funkcji.

2. Inne określenia użyte w uchwale, a nie wymienione powyżej, należy rozumieć zgodnie z ich definicjami umieszczonymi w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Obowiązujące elementy ustaleń zmiany planu, wyznaczone na rysunkach zmiany planu stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 1) **granice terenów objętych zmianą planu**;
- 2) **linie rozgraniczające tereny** - wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - wyznaczone na rysunku planu i obowiązujące w odniesieniu do budynków istniejących i planowanych;
- 4) **tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym**, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
 - a) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
 - b) **KS** - teren parkingów w zieleni urządzonej;
 - c) **KDD** - tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe.

2. Na rysunkach zmiany planu wrysowano ponadto elementy informacyjne, ilustrujące elementy układu komunikacyjnego poza obszarami zmiany planu, nie będące ustaleniami niniejszej zmiany planu oraz nazwy ulic obowiązujące w dniu uchwalenia zmiany planu.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze zmiany planu

§ 6. 1. Przebudowa istniejącej i budowa nowej zabudowy oraz utrzymanie dotychczasowego zainwestowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać:

- 1) przepisów odrębnych;

- 2) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących;
- 3) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Dla terenów, dla których zmiana planu zmienia ich przeznaczenie, dopuszcza się dotychczasowy sposób ich wykorzystywania - do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej zmiany planu.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W zakresie zasad ochrony istniejących wartości urbanistycznych oraz kształtowania ładu przestrzennego w granicach obszaru objętego zmianą planu ustala się:

- 1) nakazy dotyczące:
 - a) zapewnienia minimalnego - określonego w planie - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej w terenach przeznaczonych pod zabudowę,
 - b) zastosowania wskaźników intensywności zabudowy określonych dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- 2) następujące zakazy:
 - a) lokalizacji nośników reklamowych;
- 3) następujące dopuszczenia:
 - a) budowę, rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nN w zależności od potrzeb zarówno w wykonaniu kablowym napowietrznym lub układanym pod powierzchnią terenu.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Dla ochrony środowiska i przyrody ustala się następujące zasady:

- 1) wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ochrony przed wibracjami i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) przyporządkowuje się wyznaczone w planie tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania do poszczególnych rodzajów terenów określonych w przepisach o ochronie środowiska pod względem zróżnicowanego, dopuszczalnego poziomu hałasu:
 - a) tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: MN i MW - odpowiadają rodzajowi terenów jak pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) pozostałych terenów nie przyporządkowuje się do żadnej z kategorii zróżnicowanego, dopuszczalnego poziomu hałasu;
- 3) tereny objęte zmianą planu położone są w obszarach wymagających szczególnej ochrony planistycznej z uwagi na Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm Zamość) i projektowany Obszar Najwyższej Ochrony, których ochrona polega na:
 - a) wykluczeniu lokalizacji inwestycji mogących wpływać znacząco na jakość i ilość wód podziemnych i powierzchniowych wg przepisów odrębnych,
 - b) rozbudowie sieci kanalizacji sanitarnych, deszczowych, budowy lokalnych oczyszczalni ścieków, przepompowni, podczyszczalni ścieków sanitarnych i deszczowych, uszczelnienie zbiorników bezodpływowych na terenach nieskanalizowanych oraz nadzór nad budową i eksploatacją tych urządzeń.
- 4) w strefie zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w/w zbiornika – „Łabuńka” ustanowionej decyzją: Znak – OSG-6210/41/98 Wojewody Zamojskiego z dnia 30 lipca 1998 r, zmienioną decyzją: Znak – OŚiR.III.6814/6/2000 Wojewody Lubelskiego z dnia 4 września 2000 r. obowiązują następujące zakazy:
 - a) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do ziemi i wód powierzchniowych,

- b) rolniczego wykorzystania ścieków w obszarze objętym granicami administracyjnymi miasta Zamościa i strefą ochronną,
 - c) stosowania nawozów sztucznych niezgodnie z zaleceniami służb agrotechnicznych oraz środków ochrony roślin zabronionych w art. 30 ustawy z dnia 12 lipca 1995r. o ochronie roślin uprawnych (Dz. U z 1995r. Nr 90 poz.446),
 - d) budowy zakładów przemysłowych, których działalność z założenia profilu produkcji jest szkodliwa dla środowiska, pomimo zastosowania technicznych środków neutralizujących zanieczyszczenia,
 - e) budowy ferm hodowlanych w granicach miasta, a objętych strefą ochronną,
 - f) składowanie środków i odpadów promieniotwórczych,
 - g) lokalizacji nowych cmentarzy oraz grzebania zwierząt bez uzyskania pozytywnej opinii i warunków dopuszczających ich realizację od właściwego w sprawie organu ochrony środowiska i inspekcji sanitarnej,
 - h) wydobywania kopalin, w tym torfów, przewozu toksycznych środków przemysłowych obwodnicą rozdzielającą część wschodnią i zachodnią;
- 5) w zlewni chronionej rzeki Wieprz ochrona wód powierzchniowych na terenach objętym zmianą planu polega na utrzymaniu standardów czystości wód oraz oczyszczonych ścieków wprowadzanych do wód wg przepisów odrębnych;
- 6) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne z mocy prawa, z wyłączeniem inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 7) dla parkingów o powierzchniach utwardzonych większych niż 0,1 ha ustala się obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wyposażonej w osadniki zanieczyszczeń i substancji ropopochodnych – dla dróg publicznych ustala się zasadę docelowego wyposażenia w kanalizację opadową;
- 8) zaopatrzenie w ciepło przez stosowanie niskoemisyjnych źródeł, takich jak: energia elektryczna, gaz ziemny, gaz propan-butan, olej opałowy oraz paliwa stałe z wykorzystaniem odpowiednich technologii spalania,
- 9) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii jak ciepło górotworu i energię słoneczną przez stosowanie między innymi kolektorów słonecznych oraz pomp ciepła;
- 10) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachowych w zbiornikach zlokalizowanych na działce lub w terenie inwestycji;
- 11) utrzymuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami określonymi dla miasta Zamościa;
- 12) teren objęty zmianą planu znajduje się w rejonie, w którym nie występują zagrożenia związane z:
- a) osuwaniem się mas ziemnych,
 - b) bezpośrednim zagrożeniem powodzią,
 - c) występowaniem terenów górniczych;
- 13) realizacja obiektów budowlanych wymaga sporządzenia odpowiedniej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków ich posadowienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) w celu poprawy warunków środowiskowych dopuszcza się wytwarzanie wzdłuż wyznaczonego odcinka drogi publicznej pasów zieleni o charakterze izolacji akustycznej i optycznej;
- 15) ustala się obowiązek zachowania wymagań w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla ochrony krajobrazu i środowiska kulturowego, z uwagi na stan zainwestowania w terenach objętych zmianą planu, z uwzględnieniem aktualnego zagospodarowania terenów sąsiednich ustala się:

- 1) ograniczenia wysokości zabudowy;

2) maksymalne, nieprzekraczalne powierzchnie zabudowy.

§ 9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Minimalną wielkość powierzchni nowo wydzielanych działek zawarto w ustaleniach szczegółowych, dotyczących przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania.

2. Dopuszcza się dokonywanie podziałów i scalania działek oraz dokonywania wtórnych podziałów działek pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych oraz zapewnienia możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla terenu, w którym są położone.

3. W przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych pod obiekty i urządzenia komunikacji oraz infrastruktury technicznej, wielkość i ukształtowanie nowo wydzielanych działek należy dostosować do potrzeb i funkcji tych urządzeń.

4. W celu powiększenia lub regulacji kształtu działek dopuszcza się możliwość ich powiększenia o powierzchnie z działek przyległych.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego.

1. Ustala się obsługę terenu objętego zmianą planu przez zjazd z drogi publicznej w ciągu ul. mjr. W. Milejewa;

2. Dopuszcza się realizację nie wyznaczonych na rysunkach zmiany planu dróg wewnętrznych oraz dojazdów do poszczególnych działek, pod warunkiem zachowania parametrów określonych w przepisach odrębnych.

3. Wymagania dotyczące zapewnienia minimalnej liczby miejsc parkingowych, z uwzględnieniem miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zawarte zostały w Rozdziale III, w którym ustalono przeznaczenie dla poszczególnych terenów i określono zasady ich zagospodarowania.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Przyjmuje się następujące zasady obsługi terenu objętego zmianą planu w zakresie infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do potrzeb ustalonego przeznaczenia terenów.

2. Jako generalne zasady obowiązujące w terenach objętym zmianą planu ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących ciągów, urządzeń i obiektów uzbrojenia infrastrukturalnego, z dopuszczeniem ich remontów i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się realizację nowych ciągów uzbrojenia oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) przyjmuje się zasadę uściślenia lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji;
- 4) w granicach terenu objętego zmianą planu dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunkach zmiany planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostanie w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami zmiany planu.

3. Przyjmuje się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu **zaopatrzenia w wodę** terenów objętych zmianą planu:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie obszaru w wodę dostarczaną z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących oraz budowę nowych odcinków sieci wodociągowej;

4. Przyjmuje się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu **odprowadzania ścieków** z terenów objętych zmianą planu:

- 1) ustala się obowiązek podłączenia budynków do kanalizacji sanitarnej;
- 2) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków poza tereny objęte zmianą planu;
- 3) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących oraz budowę nowych odcinków kanalizacji sanitarnej;

- 4) ustala się obowiązek docelowego wyposażenia terenu przeznaczonego pod zabudowę w kanalizację sanitarną z dopuszczeniem do czasu jej realizacji odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników z okresowym ich usuwaniem;
- 5) zakazuje się rozsączkowania ścieków we wszystkich terenach objętych niniejszą zmianą planu.

5. Przyjmuje się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** z terenów objętych zmianą planu:

- 1) ustala się zasadę docelowego wyposażenia terenu przeznaczonego pod zabudowę w kanalizację deszczową;
- 2) ustala się zasadę odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę do odbiornika znajdującego się poza tymi terenami, z wyjątkiem sytuacji opisanej w pkt 3 i 4;
- 3) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z powierzchni dachowych (w celu ich wykorzystania między innymi do pielęgnacji zieleni, mycia nawierzchni utwardzonych itp.) do zbiorników zamkniętych podziemnych lub naziemnych, usytuowanych na działce lub w terenie inwestycji;
- 4) dopuszcza się możliwość powierzchniowego odprowadzania wód opadowych z terenów nieutwardzonych na działkę lub teren inwestycji przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, pod warunkiem nienaruszenia stosunków wodnych terenu;
- 5) dla parkingów o powierzchniach utwardzonych większych niż 0,1 ha i innych powierzchni o trwałej nawierzchni, narażonych na zanieczyszczenia ustala się obowiązek realizacji kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające – dla pozostałych dróg wewnętrznych i podjazdów do budynków ustala się zasadę docelowego wyposażenia w kanalizację deszczową.

6. Przyjmuje się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy **systemu gazowniczego** :

- 1) dopuszcza się możliwość wyposażenia terenu objętego zmianą planu w sieć gazową;
- 2) dopuszcza się budowę nowych gazociągów;
- 3) dla projektowanych gazociągów należy ustalić strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi, w których zakazuje się wznoszenia budynków i sadzenia drzew oraz podejmowania przedsięwzięć mogących zagrozić trwałości gazociągu.

7. Przyjmuje się następujące zasady **zaopatrzenia obszaru w ciepło** :

- 1) dopuszcza się utrzymanie obecnego sposobu ogrzewania istniejących budynków i przygotowania ciepłej wody w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalny system grzewczy;
- 2) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii, w tym stosowanie między innymi kolektorów słonecznych oraz pomp ciepła;
- 3) dopuszcza się możliwość dostarczania ciepła do ogrzewania budynków oraz ciepłej wody ze źródeł znajdujących się poza terenami objętymi zmianą planu;

8. Przyjmuje się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy **systemu elektroenergetycznego**:

- 1) teren objęty zmianą planu wyposażony jest w sieci i urządzenia elektroenergetyczne;
- 2) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych z zastosowaniem następujących zasad:
 - a) nowe stacje transformatorowo - rozdzielcze 15/04 kV należy budować wyłącznie jako wewnętrzne lub kontenerowe,
 - b) nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia należy wykonać wyłącznie jako kablową – układaną pod powierzchnią terenu.

9. Przyjmuje się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy **systemu telekomunikacyjnego**:

- 1) dopuszcza się wyposażenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych z zastosowaniem następujących zasad:

- a) nowe sieci telekomunikacyjne należy prowadzić wyłącznie jako kablowe układane pod powierzchnią terenu lub w kanalizacji teletechnicznej, z dopuszczeniem ich prowadzenia w obrębie pasa drogowego planowanej drogi,
- b) dopuszcza się budowę nowych stacji bazowych.

10. Przyjmuje się następujące zasady **gospodarki odpadami**:

- 1) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami określonymi dla miasta Zamościa.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące przeznaczenie poszczególnych terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania.

§ 12. 1. Wyznacza się **TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ** oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **23.28bZP**.

2. Przeznaczenie podstawowe obejmuje zieleni urządzonej wyposażoną w lokalne urządzenia sportu i rekreacji oraz miejsca zabaw dla dzieci.

3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:

- 1) ścieżki piesze i rowerowe, dojścia i dojazdy do terenów otaczających - nie wyznaczone na rysunku zmiany planu;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenu 23.28bZP w zakresie sposobu jego zagospodarowania obowiązują odpowiadające zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały a ponadto następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych pod warunkiem, że suma ich powierzchni nie przekroczy 20% terenu ZP;
- 2) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu w celu urządzenia np. górki saneczkarskiej, kopca ziemnego, sadzawki itp.
- 3) ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów, o których mowa w pkt. 1.

§ 13. 1. Wyznacza się **TEREN PARKINGU W ZIELENI URZĄDZONEJ** oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **23.28aKS**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje parking dla samochodów osobowych w zieleni urządzonej, z dopuszczeniem budowy parkingu podziemnego lub parkingu w garażu naziemnym.

3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:

- 1) obiekty i urządzenia służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zieleni uzupełniająca powierzchnie nieutwardzone, z wykorzystaniem wielogatunkowych i wielopiętrowych kompozycji o charakterze ozdobnym.

4. W granicach terenu 23.28aKS w zakresie sposobu jego zagospodarowania obowiązują odpowiadające zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały a ponadto następujące ustalenia:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,2 i nie większy niż 3,0;
- 5) maksymalny poziomy wymiar rzutu budynku (długość) – nie więcej niż 40 m;

- 6) wysokość budynków nie może przekroczyć 7 m;
- 7) należy stosować dachy budynków o kącie nachylenia głównych połaci od 0° – 15°, z dopuszczeniem powierzchni połaci nie będących płaszczyznami;
- 8) dopuszcza się budowę tarasu na dachach budynków;
- 9) nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej wysokiej na obrzeżach terenu inwestycyjnego w sąsiedztwie granicy z działkami w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 14. 1. Wyznacza się **TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGI DOJAZDOWE**, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KD/D**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest droga dojazdowa, z wyposażeniem dostosowanym do jej klasy techniczno-użytkowej wraz z niezbędną infrastrukturą.

3. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) ciągi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie związanej funkcjonalnie z drogami;
- 2) obiekty małej architektury.

4. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku zmiany planu.

5. Warunkiem realizacji urządzeń towarzyszących, o których mowa w ust. 3 jest dostosowanie ich do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego i bezpieczeństwa ruchu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 15. 1. Ustala się następującą wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu:

- 1) dla terenów KS - 15 %;
- 2) dla pozostałych terenów - 10 %.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

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

Przewodniczący Rady Miasta Zamość

Jan Wojciech Matwiejczuk

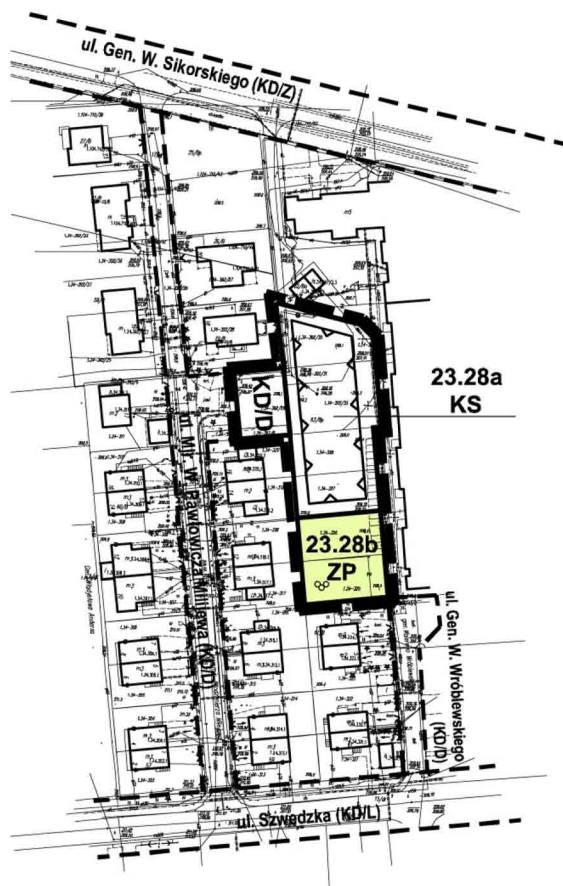
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZAMOŚĆ

DLA TERENÓW OBJĘTYCH UCHWAŁĄ NR XXVII/306/2013 RADY MIASTA ZAMOŚĆ Z DNIA 25 LUTEGO 2013 r.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/86/2015 Rady Miasta Zamość z dnia 22 czerwca 2015 roku

RYSUNEK ZMIANY PLANU

0 m 50 m 100 m SKALA 1:2000



OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYZNACZONE NA RYSUNKU ZMIANY PLANU I OBOWIĄZUJĄCE W ODNIESIENIU DO BUDYNKÓW - PROJEKTOWANYCH ORAZ PRZEBUDOWYWANYCH
- KS** TEREN PARKINGÓW W ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KD/D** TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ - DROGA DOJAZDOWA
- ORIENTACYJNE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY DRÓG POZA OBSZAREM OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU - NIE BĘDĄCE USTALENIAMI ZMIANY PLANU

FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZAMOŚĆ

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU



GŁÓWNY PROJEKTANT	DR INŻ. ARCH. ANDRZEJ ZASTAWNIK MGR INŻ. ARCH. OLIWIA ZAJDEL-WITOWSKA
JEDNOSTKA PROJEKTOWA	ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA PRACOWNIA M.A.M

30-047 KRAKÓW UL. CHOPINA 12/15
MAJ 2015 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/86/2015

Rady Miasta Zamość

z dnia 22 czerwca 2015 r.

**(sporządzanej na podstawie uchwały Nr XXVII/306/2013 Rady Miasta Zamość
z dnia 25 lutego 2013 roku)**

**Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość został wyłożony
do publicznego wglądu w okresie w dniach od 17.03.2015 r. do 07.04.2015 r.**

**W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu, tj. do dnia 21 kwietnia
2015 roku wpłynęły 3 uwagi.**

Niniejsze Rozstrzygnięcie, zgodnie z przepisami art. 20 ust. 1 ustawy, zawiera listę uwag nieuwzględnionych. W zakresie poniżej wymienionej uwagi nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Zamość, Rada Miasta Zamość postanawia przyjąć następujący sposób jej rozpatrzenia:

Uwaga Nr 1

dotyczy: terenu KS

Edward Maciąg (Uwaga zbiorowa)

Grupa mieszkańców z rejonu ul. Milejewa (wykaz na liście) wyraża sprzeciw dla zamierzonej budowy parkingu dla samochodów osobowych, które to zamierzenie poprzedzone jest projektem zmiany przeznaczenia terenu w projekcie niniejszej zmiany planu.

Prezydent Miasta Zamość nie uwzględnił uwagi w całości.

Wyjaśnienie:

Przeznaczenie terenu między innymi pod TEREN PARKINGU W ZIELENI URZĄDZONEJ oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem KS jest planistyczną konsekwencją uwzględnienia wniosku wniesionego do projektu zmiany planu przez jego właściciela. Wniosek został uwzględniony przez Prezydenta Zamościa. Ustalenia planu miejscowego kształtują wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności (art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Ponadto świadome i odpowiedzialne kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta w zmieniających się uwarunkowaniach społeczno-gospodarczych wymaga między innymi określenia w planie **minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** (art. 15, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wprowadzona zmiana dotychczasowego przeznaczenia wynika z zaistniałych potrzeb społecznych, określonych we wniosku do zmiany planu.

W drodze głosowania radnych Rady Miasta Zamość uwaga pozostaje w całości nierozstrzygnięta.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/86/2015**Rady Miasta Zamość****z dnia 22 czerwca 2015 r.****ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W ZMIANIE MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZAMOŚĆ
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH I ŹRÓDŁACH ICH FINANSOWANIA**

(sporządzanej na podstawie uchwały Nr XXVII/306/2013 Rady Miasta Zamość
z dnia 25 lutego 2013 roku)

1. Tereny położone w granicach obszaru objętego zmianą planu skomunikowane są komunikacyjnie przez podstawowy układ komunikacyjny wytworzony z dróg publicznych (ul. Milejewa, ul. Gen. Wł. Sikorskiego) powiązanych z miejskim systemem dróg. W ustaleniach zmiany planu dopuszczono uzupełnienie podstawowego układu komunikacyjnego wytworzonego z dróg publicznych przez możliwość realizacji dróg wewnętrznych (niepublicznych) – w zależności od powstających potrzeb poszczególnych inwestorów i na ich koszt.

2. Tereny objęte zmianą planu wyposażone są w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym w miejską sieć wodociągową. W ustaleniach zmiany planu zakłada się możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących sieci uzbrojenia infrastrukturalnego oraz budowy nowych odcinków sieci – w zależności od powstających potrzeb dla poszczególnych inwestycji.

3. Dla określonych w ust. 1 i 2 inwestycji stanowiących zadania własne Gminy Zamość, przewiduje się możliwość ich finansowania z budżetu miasta oraz z budżetu Państwa, przy udziale podmiotów gospodarczych prowadzących działalność w terenach objętych zmianą planu – w ramach porozumienia cywilno-prawnego lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

4. Źródłem finansowania inwestycji związanych z modernizacją dróg publicznych komunikujących teren objęty zmianą planu (ul. Milejewa, ul. Gen. Wł. Sikorskiego) oraz budowy i modernizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej będzie budżet gminy – w części dotyczącej inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym oraz dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych.

5. Uzbrojenie terenów objętych zmianą planu w sieci i urządzenia elektroenergetyczne oraz związane z zaopatrzeniem w gaz, nie stanowiących zadań własnych gminy, realizowane będzie zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne.