



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 16 listopada 2022 r.

Poz. 5444

### UCHWAŁA NR LII/708/2022 RADY MIASTA ZAMOŚĆ

z dnia 28 października 2022 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość obejmującego teren w obrębie Jednostki Strukturalnej Nr 11 - Janowice Cz. Północna - teren Miejskiej Oczyszczalni Ścieków**

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 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXVI/540/2021 Rady Miasta Zamość z dnia 27 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość (Jednostka Strukturalna Nr 11 – Janowice Cz. Północna, teren Miejskiej Oczyszczalni Ścieków), 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., na wniosek Prezydenta Miasta Zamość, Rada Miasta Zamość uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość obejmującego teren w obrębie Jednostki Strukturalnej Nr 11 - Janowice Cz. Północna - teren Miejskiej Oczyszczalni Ścieków, zwaną dalej „planem”.

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Granica obszaru objętego planem została wyznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicą określoną na załączniku graficznym do uchwały Nr XXXVI/540/2021 Rady Miasta Zamość z dnia 27 września 2021 r.

#### **§ 2.** Plan zawiera:

- 1) część tekstową, którą stanowi niniejsza uchwała;
- 2) część graficzną, którą stanowi rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Zamość o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będące integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miasta Zamość o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będące integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały;

5) dane przestrzenne, będące załącznikiem nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. Ilećroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, którego nie może przekroczyć usytuowanie nadziemnej części budynku w kierunku linii rozgraniczającej teren, z wyjątkiem:
  - a) dyżurek lub portierni, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie, od strony terenu **KDG**, nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość do 3 m,
  - b) schodów wejściowych do budynków, tarasów, pochylni, wykuszy, zadaszeń oraz urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość do 1,5 m,
  - c) elementów termomodernizacji budynku, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość do 0,3 m;
- 2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania działek, z wyjątkiem uzupełniających sposobów 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 stanowiło nie mniej niż 60% powierzchni zagospodarowania działki budowlanej,
  - b) towarzyszące przeznaczenie terenu może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 5) **uzupełniającym sposobie zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach budowlanych. Dopuszcza się ponadto na odrębnych działkach budowlanych realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, stanowisk postojowych oraz parkingów, przy czym:
  - a) dla ww. uzupełniających sposobów zagospodarowania realizowanych na działkach odrębnych nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zawarty w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały,
  - b) łączny udział takich działek będzie stanowił mniej niż 30% powierzchni terenu;
- 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć, w przypadku:
  - a) budynków, wysokość mierzona w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych, wysokość mierzona od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu tego obiektu;
- 7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wysokiej:
  - a) obsadzony minimum jednym rzędem:
    - krzewów z gatunku zimozielonego o przewidywanej wysokości wzrostu od 2 m do 5 m,
    - drzew o przewidywanej wysokości wzrostu powyżej 5 m,
  - b) którego przerwanie dopuszcza się w celu:
    - realizacji dojeżdż lub dojazdów,
    - realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- realizacji dyżurek lub portierni od strony terenu **KDG**,
- zachowania istniejącego budynku.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu;
- 5) stanowisko archeologiczne;
- 6) strefa zieleni izolacyjnej;
- 7) szpaler drzew.

2. Następujące oznaczenia graficzne oraz oznaczenia cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu stanowią informację lub wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) wymiarowanie [m];
- 2) granica administracyjna miasta/gminy Zamość;
- 3) granica pasa drogowego dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 4) kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 5) wewnętrzna stacja transformatorowa;
- 6) granica obszaru aglomeracji Zamość;
- 7) studnia głębinowa;
- 8) stacja bazowa telefonii komórkowej;
- 9) część stanowiska archeologicznego zlokalizowanego poza obszarem objętym planem;
- 10) obszar szczególnego zagrożenia powodzią:
  - a) Q10% - wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat),
  - b) Q1% - średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat);
- 11) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie - Q0,2% (raz na 500 lat);
- 12) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość).

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu;
- 2) następujące przeznaczenia terenów oznaczone na rysunku planu symbolem:
  - a) **IK** – teren infrastruktury kanalizacyjnej,
  - b) **IOz** – teren punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych,
  - c) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;

3) pozostały zakres ustaleń zawarty jest w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

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

- 1) lokalizowanie budynków zgodnie z określoną i zwymiarowaną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 3) dla istniejącej zabudowy oraz sposobu użytkowania działki, dopuszczenie zachowania budynków lub ich części usytuowanych w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren z możliwością prowadzenia robót budowlanych wyłącznie z zakresu przebudowy, rozbiórki lub termomodernizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

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

- 1) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) nakaz stosowania najlepszych dostępnych technik przy realizacji inwestycji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) w celu ochrony przed zmianami w odpływie wody, zakaz:
  - a) kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący naruszenie stosunków wodnych,
  - b) wyprowadzania wód oraz ścieków na sąsiednie działki budowlane;
- 4) w celu ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych:
  - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do ziemi,
  - b) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych ze związków ropopochodnych i innych zanieczyszczeń mechanicznych pochodzących z parkingów, placów manewrowych i innych nawierzchni komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu pojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) nakaz zabezpieczenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do ziemi i wód;
- 5) maksymalną strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
  - a) od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, której przebieg jest tożsamy z liniami rozgraniczającymi teren **IK**,
  - b) od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu energii słonecznej o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, której przebieg jest tożsamy z liniami rozgraniczającymi teren **IOz**,
  - c) w obrębie której obowiązują wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych budynków w granicach działki budowlanej.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę części wskazanego na rysunku planu udokumentowanego stanowiska archeologicznego stanowiącego zabytek archeologiczny ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków o nr arkusza map AZP 88-88/4, w obrębie którego obowiązuje:

- 1) nakaz ochrony podziemnych struktur archeologicznych, zabytków ruchomych oraz nawarstwień kulturowych;

- 2) w przypadku prowadzenia prac ziemnych lub zmiany charakteru prowadzonej działalności skutkującej naruszeniem struktury gruntu, wymóg prowadzenia badań archeologicznych, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się przestrzeń publiczną teren **KDG**, w zasięgu którego obowiązuje stosowanie rozwiązań mających na celu dostosowanie przestrzeni do potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu obiekt hydrogeologiczny stanowiący studnię głębinową o nazwie 8610124-OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW - ST. 1 (wg Centralnego Banku Danych Hydrogeologicznych), w obrębie którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) wskazuje się na rysunku planu następujące obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
  - a) Q10% o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 10 lat),
  - b) Q1% o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 100 lat),
  - c) w obrębie których obowiązują zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego, w szczególności zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania;
- 3) wskazuje się na rysunku planu granicę obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie - Q0,2% (raz na 500 lat);
- 4) wskazuje się pod całym obszarem objętym planem Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość), w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) stwierdza się, że na całym obszarze objętym planem nie występują:
  - a) tereny górnicze,
  - b) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) na całym obszarze objętym planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

**§ 12. 1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 30 m;
- 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 85° do 95°, przy czym w przypadku, gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

2. Ustalenia, o których mowa w:

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

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

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji realizowanych na potrzeby inwestycji celu publicznego;
- 2) pozostały zakres ustaleń zawarty jest w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

§ 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 już zrealizowanych powiązań w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
  - b) utrzymanie terenu **KDG** w ciągu przebiegu istniejącej drogi krajowej nr 74,
  - c) dopuszczenie powiązania terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojeżdża i dojazdu, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez:
  - a) teren **KDG** zgodnie z zasadami określonymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - b) dojeżdża i dojazdu wydzielone w granicach terenów;
- 3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 4) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia w formie linii kablowych,
  - b) z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych,
  - c) ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §13 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia;
- 7) zaopatrzenie w ciepło:
  - a) 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,
  - b) ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §13 pkt 1;
- 8) zaopatrzenie w wodę:
  - a) z sieci wodociągowej,
  - b) z dopuszczeniem zaopatrzenia z indywidualnych ujęć wody,
  - c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 9) odprowadzanie ścieków:
  - a) bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności z zakresu:
    - utrzymania czystości i porządku w gminach,
    - wyznaczenia obszaru i granicy aglomeracji Zamość,

b) przemysłowych zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności z zakresu:

- prawa wodnego,
- sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych;

10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) do sieci kanalizacji deszczowej,
- b) na własnej działce budowlanej, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, poprzez ich:
  - retencjonowanie z wykorzystaniem dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwością wykorzystania gromadzonej wody,
  - odprowadzanie w stanie niezanieczyszczonym do ziemi;

11) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi 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.

**§ 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 wyliczeniu opłaty, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego na terenie:

- 1) **IK, IOz** w wysokości 10%;
- 2) **KDG** w wysokości 0,1%.

### **Rozdział 3.** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 17. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IK** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod infrastrukturę kanalizacyjną, w tym zabudowę funkcjonalnie z nią związaną;
- 2) towarzyszące pod urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z zastrzeżeniem §13 pkt 1.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) dojścia i dojazdy,
  - b) stanowiska postojowe,
  - c) parkingi,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z kanalizacją;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy do 10 m, przy czym parametr nie dotyczy:
  - a) obiektów i urządzeń, których wysokość wynika ze względów technologicznych lub jeżeli wymagają tego przepisy odrębne, lecz nie wyższych niż 22 m,
  - b) budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalną na 1,

- b) minimalną na 0,001;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 45%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 15%;
- 6) dachy:
  - a) o dowolnej geometrii,
  - b) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - c) o dowolnej kolorystyce;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości:
  - a) 1 stanowisko postojowe na 4 osoby pracujące jednocześnie,
  - b) 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi 6 lub więcej, przy czym wskaźnik nie dotyczy stref ruchu, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 8) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
  - a) garaży,
  - b) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
  - c) parkingów.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości zmiennej od 5 m do 12 m na obszarze strefy wskazanej na rysunku planu.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IOz** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, w tym:
  - a) zabudowę funkcjonalnie z nim związaną,
  - b) bazę transportową;
- 2) towarzyszące pod urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu energii słonecznej o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) dojścia i dojazdy,
  - c) stanowiska postojowe,
  - d) parkingi,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy do 10 m, przy czym parametr nie dotyczy:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) obiektów i urządzeń, których wysokość wynika ze względów technologicznych lub jeżeli wymagają tego przepisy odrębne, lecz nie wyższych niż 15 m,
  - c) budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności;

- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalną na 1,
  - b) minimalną na 0,001;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 50%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 15%;
- 6) dachy:
  - a) o dowolnej geometrii,
  - b) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - c) o dowolnej kolorystyce;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości:
  - a) 1 stanowisko postojowe na 4 osoby pracujące jednocześnie,
  - b) 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi 6 lub więcej, przy czym wskaźnik nie dotyczy stref ruchu, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 8) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
  - a) garaży,
  - b) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
  - c) parkingów.

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

- 1) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości 10 m na obszarze strefy wskazanej na rysunku planu;
- 2) realizację szpalerów drzew w miejscach wskazanych na rysunku planu, przy czym:
  - a) dopuszcza się przerwanie ciągłości szpaleru drzew w celu zachowania dojazdów lub dojazdów oraz w celu realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG** ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną klasy głównej.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 15 m, przy czym parametr nie dotyczy:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 10,6 do 15,2 m jak na rysunku planu, przy czym pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem.

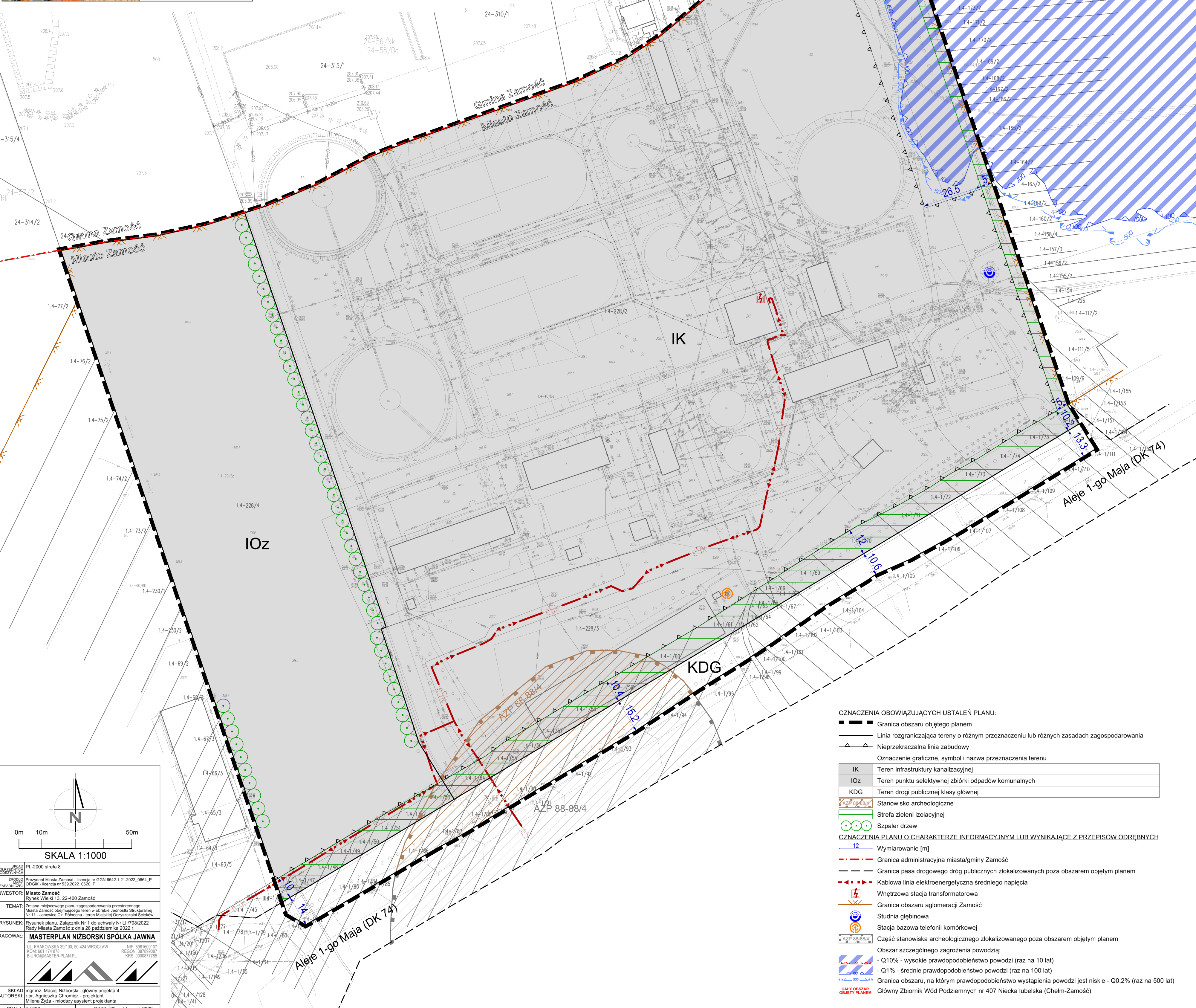
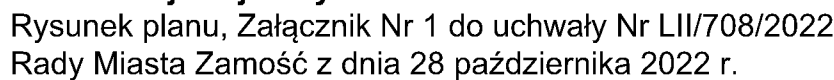
**Rozdział 4.**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Zamość

**Piotr Błażewicz**



| OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU:                                              |                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Granica obszaru objętego planem                                                                        |
|  | Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania              |
|  | Nieprzekraczalna linia zabudowy                                                                        |
|  | Oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu                                              |
|  | IK<br>Teren infrastruktury kanalizacyjnej                                                              |
|  | IOz<br>Teren punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych                                            |
|  | KDG<br>Teren drogi publicznej klasy głównej                                                            |
|  | Stanowisko archeologiczne                                                                              |
|  | Strefa zieleni izolacyjnej                                                                             |
|  | Szpaler drzew                                                                                          |
| OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH     |                                                                                                        |
|  | 12<br>Wymiarowanie [m]                                                                                 |
|  | Granica administracyjna miasta/gminy Zamość                                                            |
|  | Granica pasa drogowego dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem                   |
|  | Kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia                                                   |
|  | Wnętrzowa stacja transformatorowa                                                                      |
|  | Granica obszaru aglomeracji Zamość                                                                     |
|  | Studnia głębinowa                                                                                      |
|  | Stacja bazowa telefonii komórkowej                                                                     |
|  | Część stanowiska archeologicznego zlokalizowanego poza obszarem objętym planem                         |
| Obszar szczególnie zagrożonego powodzią:                                              |                                                                                                        |
|  | - Q100 - wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat)                                            |
|  | - Q101 - średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat)                                           |
|  | Granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie - Q0,2% (raz na 500 lat) |
| Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niebelska (Chelm-Zamość)                       |                                                                                                        |

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/708/2022

Rady Miasta Zamość

z dnia 28 października 2022 r.

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

W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość obejmującego teren w obrębie Jednostki Strukturalnej Nr 11 - Janowice Cz. Północna - teren Miejskiej Oczyszczalni Ścieków, Rada Miasta Zamość nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/708/2022

Rady Miasta Zamość

z dnia 28 października 2022 r.

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

W związku z brakiem potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy na obszarze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość obejmującego teren w obrębie Jednostki Strukturalnej Nr 11 - Janowice Cz. Północna - teren Miejskiej Oczyszczalni Ścieków, Rada Miasta Zamość nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/708/2022

Rady Miasta Zamość

z dnia 28 października 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**