



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 24 września 2025 r.

Poz. 4193

UCHWAŁA NR XIX/204/2025 RADY MIASTA ZAMOŚĆ

z dnia 25 sierpnia 2025 r.

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

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

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

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

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

1. tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
2. rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 1;

3. rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;

4. rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3;

5. zbioru danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 4.

§ 3. Część graficzna planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1. granicy obszaru objętego planem;

2. linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3. nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4. wymiarowania;

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

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

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

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

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

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

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

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

1. zasad ochrony przyrody i krajobrazu;

2. zasad kształtowania krajobrazu;
3. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
4. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
5. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
6. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 2.

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

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

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

§ 8. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

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

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

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

§ 10. Obszar objęty planem położony jest:

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

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

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

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

Rozdział 4.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 16. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1. w zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

2. w zakresie odprowadzania ścieków:

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

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

4. w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

5. w zakresie zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
6. w zakresie gospodarki odpadami, gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
7. w zakresie dostarczania ciepła:
- 1) dopuszczenie zaopatrzenie z sieci gazowej bądź z indywidualnych lub lokalnych źródeł, z dopuszczeniem pozyskiwania energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakaz pozyskiwania energii cieplnej z elektrowni wiatrowych;
8. w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 5.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

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

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

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

1. przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

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

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

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

4. następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

1. przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
2. zakaz sytuowania usług handlu wielkopowierzchniowego i usług handlu hurtowego;
3. dopuszczenie sytuowania usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 250 m²;

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

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

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

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

6. następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

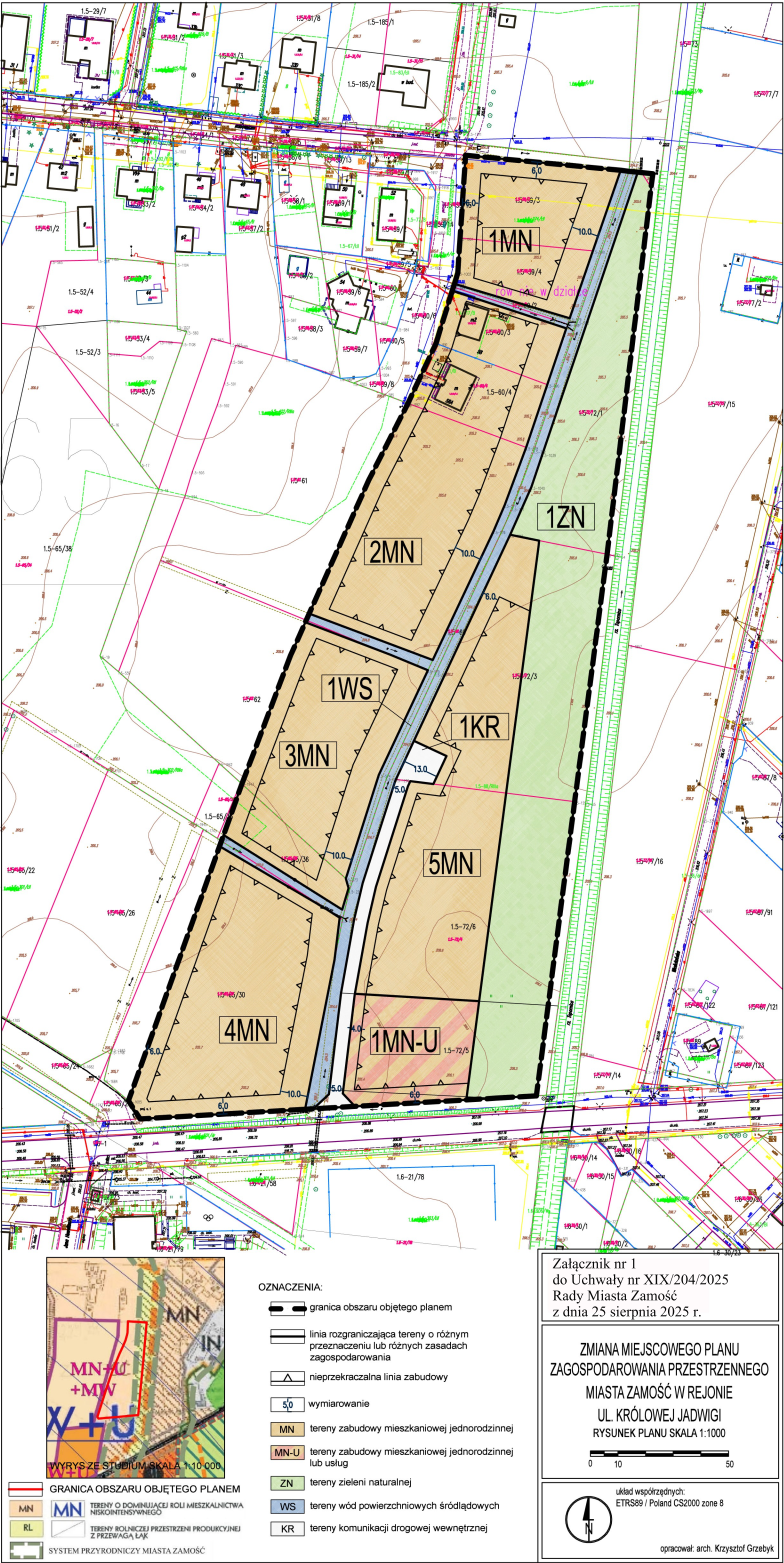
§ 24. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym zagospodarowaniem lub wykorzystania rolniczego lub ogrodniczego, do czasu zagospodarowania zgodnie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

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Zamość

Piotr Błażewicz



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIX/204/2025

Rady Miasta Zamość

z dnia 25 sierpnia 2025 r.

R O Z S T R Z Y G N I Ę C I E

Rady Miasta Zamość

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/204/2025

Rady Miasta Zamość

z dnia 25 sierpnia 2025 r.

R O Z S T R Z Y G N I Ę C I E
Rady Miasta Zamość

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIX/204/2025

Rady Miasta Zamość

z dnia 25 sierpnia 2025 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