



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 19 listopada 2025 r.

Poz. 5018

Podpisany przez:

Paweł Chruściel; LUW w Lublinie

Data: 19.11.2025 14:22:16



UCHWAŁA NR XVIII/195/25 RADY GMINY ZAMOŚĆ

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn.zm.) oraz art. 20, 27 i 27b ust. 1 pkt 2 lit. d i e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość, uchwalonego uchwałą Nr XXX/261/98 Rady Gminy Zamość z dnia 16 czerwca 1998 r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Zamość: Nr IV/23/2007 z dnia 31 stycznia 2007 r., Nr XXII/231/2008 z dnia 30 czerwca 2008 r., Nr XXVIII/364/2008 z dnia 29 grudnia 2008 r., Nr X/91/11 z dnia 12 sierpnia 2011 r., Nr XLVIII/452/14 z dnia 29 sierpnia 2014 r., Nr XVIII/172/20 z dnia 24 kwietnia 2020 r., Nr LII/496/2023 z dnia 3 marca 2023 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska uchwaloną Uchwałą Nr XI/106/11 Rady Gminy Zamość z dnia 5 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Kalinowice i Wólka Panieńska (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 183 z dnia 30 listopada 2011 r. poz. 2871) , zwaną dalej „planem”, który stanowią:

- 1) część tekstowa - treść niniejszej uchwały,
- 2) część graficzna - rysunek planu wg załącznika nr 1 (w skali 1:1000) i załącznika nr 2 (w skali 1:2000).
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania,
 - 2) załącznik nr 4 – dane przestrzenne w formacie .gml.

4. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 28 ha w granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr LXV/631/24 z dnia 3 kwietnia 2024 r. zmieniającej Uchwałę Nr XLIV/407/22 Rady Gminy Zamość z dnia 2 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska.

§ 2. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiące ustalenia to:

- 1) granica obszaru objętego planem,

- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) klasa przeznaczenia terenów określona symbolem literowym wg §5,
- 5) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia gs250/gs200,
- 6) strefa ochronna (2x6m) od linii elektroenergetycznej SN 15 kV,
- 7) strefa ochronna (2x18m) od linii elektroenergetycznej WN 110 kV,
- 8) pas technologiczny (2x25m) od linii elektroenergetycznej WN 220 kV.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy wraz z aktami wykonawczymi, z wyłączeniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 3) terenie – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu,
- 4) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu, służące obsłudze komunikacji pieszej i kołowej tj. drogi wewnętrzne, dojeżdża, dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, piesze, drogi pożarowe, place, parkingi,
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość sytuowania nowych obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, z wyłączeniem obiektów liniowych, sieci uzbrojenia terenu, parkingów, wolno stojących trwale związanych z gruntem tablic reklamowych i urządzeń reklamowych (nie dotyczy istniejących obiektów budowlanych podlegających odbudowie, rozbudowie i nadbudowie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały),
- 6) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć pas niezbędny do posadowienia, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, prawidłowej eksploatacji i konserwacji napowietrznej linii elektroenergetycznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z przepisów niniejszego planu oraz przepisów odrębnych,
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

2. Pojęcia użyte w uchwale, nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

§ 4. 1. Z uwagi na brak przesłanek w niniejszym planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) 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,
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania użytkowania terenu.

Rozdział 2.

Klasa przeznaczenia terenów

§ 5. 1. W obszarze planu wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, o następujących klasach przeznaczenia terenów:

- 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 2) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) **MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- 4) **UR** - teren usług kultu religijnego,
- 5) **KOP** - teren parkingu,
- 6) **RN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- 7) **KDR** - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- 8) **KDL** - teren drogi lokalnej,
- 9) **KDD** - teren drogi dojazdowej,
- 10) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 11) **IG** - teren gazownictwa.

2. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów (MN), (MW), (MN-U), (UR) dopuszcza się::

- 1) budowę budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych,
- 2) budowę uzbrojenia terenu, dojazdów i dojazdów, urządzenie zieleni,
- 3) budowę obiektów towarzyszących obiektom o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, takich jak: parkingi, obiekty i urządzenia rekreacji codziennej, obiekty małej architektury.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady lokalizacji budynków:

- 1) w ramach przeznaczenia terenu (MN) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową,
- 2) w ramach przeznaczenia terenu (MN-U) ustala się:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą,
 - b) zabudowę usługową z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług administracji,
 - c) zabudowę mieszkaniową i usługową w granicach jednej działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego.

2. W granicach planu zachowuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy do rozmiarów nie przekraczających 50% istniejącej kubatury z zachowaniem ustaleń szczegółowych planu.

3. Dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów techniczno – budowlanych.

4. Ustala się nakaz zastosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i zabudowy osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W granicach planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

3. Projektowane zagospodarowanie terenów w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

4. W celu ochrony ilościowej i jakościowej stanu wód podziemnych i powierzchniowych ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji i podejmowania działań negatywnie oddziałujących na ilość i jakość wód powierzchniowych oraz wód podziemnych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód,
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do gruntu,
- 3) na powierzchniach narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi (parkingi, place o powierzchniach utwardzonych lub trwałych nawierzchniach, garaże) nakazuje się zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem powierzchni ziemi oraz wód podziemnych.

5. Ustala się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową na własny teren nieutwardzony, do zbiorników retencyjnych, z użyciem innych rozwiązań z zakresu błękitno - zielonej infrastruktury lub do sieci kanalizacji deszczowej.

6. W zakresie ochrony powietrza dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej i cieplnej z odnawialnych źródeł energii, przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną i geotermalną.

7. Teren objęty planem miejscowym podlega ochronie akustycznej jako teren mieszkaniowo-usługowy, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych.

8. W celu ochrony walorów krajobrazowych ustala się stosowanie jednorodnego i zwartego charakteru zabudowy w obrębie działki budowlanej.

9. Ustala się stosowanie kolorystyki elewacji budynków o niskim nasyceniu barw z dopuszczeniem akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym nasyceniu.

10. Dopuszcza się stosowanie na ścianach elewacji wykonanych z drewna, cegły, kamienia, okładzin ceramicznych, w kolorach dla nich naturalnych.

11. Ustala się, że nowa zabudowa powinna tworzyć jednorodną przestrzeń, poprzez zastosowanie podobnych kształtów i rodzaju materiałów wykończeniowych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Na podstawie <https://zabytek.pl/> w granicach planu występuje stanowisko archeologiczne ID:1.9.ZIPOZ.NID_E_06_AR.2313094 (nr AZP089-088/28). Prace ziemne w rejonie stanowiska archeologicznego należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsca jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

3. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej.

4. Nie określa się zasad ochrony krajobrazu kulturowego.

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. 1. W granicach planu nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

2. Ustala się minimalne powierzchnie działek oraz minimalne szerokości frontów działek:

klasa przeznaczenia terenu	forma zabudowy	minimalne powierzchnie działki	minimalne szerokości frontu działki
MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	800 m ²	18 m
	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza	500 m ²	15 m
	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa	300 m ²	10 m
MN-U	zabudowa mieszkaniowa	jak dla MN	jak dla MN
	zabudowa usługowa	1500 m ²	20 m

3. Ustalono powyżej minimalne powierzchnie działek oraz minimalne szerokości frontów działek nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obsługę komunikacyjną.

4. Z uwagi na specyfikę planu, nie ustala się minimalnych powierzchni działek oraz minimalnych szerokości frontów działek dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), terenu usług kultu religijnego (UR) oraz terenu rolnictwa z zakazem zabudowy (RN).

5. Kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$, z dopuszczeniem innego kąta w przypadkach uzasadnionych istniejącą konfiguracją terenu lub istniejącym zainwestowaniem terenu (istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej lub zabudową).

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 10. 1. W granicach planu wskazuje się istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 220 kV wraz z pasem technologicznym wynoszącym 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych. Ponadto, w terenach o symbolach 1RN, 5RN, 6RN, w granicach pasa technologicznego linii WN 220 kV, obowiązują:

- 1) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,
- 2) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m,
- 3) ustalenie warunków lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii elektroenergetycznych przed wydaniem decyzji lub zgód na lokalizację tych obiektów.

2. W granicach planu ustala się następujące strefy ochronne, w których obowiązuje ograniczenie w zabudowie i użytkowaniu terenów w stosunku do projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych:

- 1) dla linii napowietrznej WN 110 kV – pas 36,0 m (po 18,0 m od osi linii),
- 2) dla linii napowietrznej SN 15 kV – pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
- 3) dla linii napowietrznej nN 0,4 kV – pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
- 4) dla linii kablowej SN 15 kV – pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
- 5) dla linii kablowej nN 0,4 kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii). W przypadku linii napowietrznej WN 110 kV szerokość strefy ochronnej określono dla budynków mieszkalnych. Dla projektowanych przy linii WN budynków gospodarczych oraz niemieszkalnych, w których czasowo mogą przebywać ludzie, dopuszcza się uzgodnienia indywidualne.

3. Na załączniku nr 2 w granicach terenów 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 10MN, 11MN, 6RN, 3KDL, 5KR, 6KR, 8KR wskazuje się istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia gs250/gs200 wraz ze strefą kontrolowaną wynoszącą 30 m (2x15m), w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi wynikającymi z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

4. W związku z występowaniem gazociągów średniego ciśnienia oraz przyłączy średniego ciśnienia, obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi gazociągu lub przyłącza), w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi wynikającymi z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Określenie układu komunikacyjnego:

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną obszaru planu poprzez istniejące drogi oznaczone na rysunku planu symbolami: KDR (teren drogi głównej ruchu przyspieszonego), KDL (droga lokalna), KDD (droga dojazdowa) oraz KR (tereny komunikacji drogowej wewnętrznej),
- 2) połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym (drogą krajową nr 74 relacji Zamość - Hrubieszów) obejmuje drogi położone w bezpośrednim sąsiedztwie tj. drogi w granicy planu 1KDD-2KDD, 1KR oraz zjazdy zwykle uzgodnione na podstawie przepisów odrębnych o drogach publicznych,
- 3) dopuszcza się realizację nie wyznaczonych w planie dojazdów i ciągów pieszo - jezdnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi dróg przeciwpożarowych,
- 4) parametry dróg ustalonych w planie wg ustaleń szczegółowych planu.

2. Nakazuje się dostosowanie ogólnodostępnych dróg do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

3. Ustala się nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny lub jeden lokal usługowy,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
- 3) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
- 4) dla usług kultu religijnego - trzy miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni przeznaczonej na usługi, dodatkowo minimum jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
- 5) miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
- 6) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych, lecz nie mniej niż jedno na obiekt usługowy w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. W zakresie zasad lokalizacji infrastruktury technicznej ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w infrastrukturę techniczną poprzez istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nowo realizowane sieci i obiekty, w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci, realizowanym poza granicami planu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) docelowo z gminnej sieci wodociągowej,
- 2) do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej z indywidualnych ujęć wód podziemnych, z zachowaniem przepisów odrębnych,

3) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych:

- 1) obowiązuje odprowadzanie ścieków, w tym ścieków przemysłowych, systemem sieci kanalizacyjnej sanitarnej,
- 2) w przypadku braku sieci do przydomowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania hydrogeologiczne i higieniczno-sanitarne, lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych,
- 3) w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych obowiązuje zapewnienie odpowiednich parametrów według warunków wynikających z przepisów odrębnych,
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi lub do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacji deszczowej, w tym: rowów infiltracyjnych, zbiorników retencyjno-infiltracyjnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, studni chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) ustala się nakaz redukcji poziomu zanieczyszczeń wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zlokalizowanych w obszarze planu oraz poza nim lub z indywidualnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących.

5. Dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii wraz z budową podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów, słupów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii.

6. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia w ilości wynikającej z zapotrzebowania.

7. W zakresie telekomunikacji ustala się zasadę obsługi w oparciu o istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych gazociągów zlokalizowanych w obszarze planu oraz poza nim.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z dopuszczeniem urządzeń wykorzystujących energię odnawialną.

10. Zasady usuwania odpadów: ustala się postępowanie z odpadami wytwarzanymi na terenie działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe planu

§ 13. 1. Dla klasy przeznaczenia terenu 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, plan ustala:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,

f) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garażowej – 5 m,

g) geometria dachów:

- dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
- główne połacie dachu o jednakowym spadku,

h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. 1. Dla klasy przeznaczenia terenu 1MW, plan ustala:

1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m,

f) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garażowej – 5 m,

g) geometria dachów:

- dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
- główne połacie dachu o jednakowym spadku,

h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. 1. Dla klasy przeznaczenia terenu 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U,

7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U, 15MN-U, plan ustala:

1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej lub usług (usługi nieuciążliwe),

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
- e) maksymalna wysokość nowej zabudowy - 12,0 m,

f) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garażowej – 5 m,

g) geometria dachów:

- dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
- główne połacie dachu o jednakowym spadku,

h) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- minimalna odległość obiektów budowlanych od drogi krajowej nr 74 w ciągu ul. Hrubieszowskiej – 30 m od krawędzi jezdni tej drogi (z wyłączeniem istniejących budynków mieszkalnych),
- minimalna odległość obiektów budowlanych od drogi krajowej nr 17 – 26 m od krawędzi jezdni tej drogi,

- minimalna odległość obiektów budowlanych od pozostałych dróg - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. 1. Dla klasy przeznaczenia terenu 1UR, plan ustala:

- 1) przeznaczenie - teren usług kultu religijnego,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,8,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5 m,
 - g) geometria dachów:
 - dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
 - główne połacie dachu o jednakowym spadku,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. 1. Dla klasy przeznaczenia terenu 1KOP, plan ustala:

- 1) przeznaczenie - teren parkingu,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 18. 1. Dla klasy przeznaczenia terenu od 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, plan ustala:

- 1) przeznaczenie - teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

§ 19. 1. Dla klasy przeznaczenia terenu 1KDR, 2KDR, 3KDR, plan ustala:

- 1) przeznaczenie - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna, urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, ścieżki pieszo-rowerowe, zieleń urządzona,
- 3) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu - zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDR, 2KDR - od 3,5 m do 6,0 m,
 - b) 3KDR - 32 m.

§ 20. 1. Dla klasy przeznaczenia terenu 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, plan ustala:

- 1) przeznaczenie - teren drogi lokalnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna, urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, ścieżki pieszo-rowerowe, zieleń urządzona,
- 3) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 5 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. 1. Dla klasy przeznaczenia terenu 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, plan ustala:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej,

- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna, urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, zieleń urządzona,
- 3) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 7 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Dla klasy przeznaczenia terenu 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, plan ustala:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna,
- 3) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 4 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. 1. Dla klasy przeznaczenia terenu 1IG, 2IG, plan ustala:

- 1) przeznaczenie - teren gazownictwa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna, urządzenia techniczne związane z gazownictwem, stacja redukcyjno-pomiarowa gazu,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 4,0 m,
 - c) geometria dachów: dachy płaskie,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 11. Przepisy końcowe

§ 24. W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała Nr XI/106/11 Rady Gminy Zamość z dnia 5 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Kalinowice i Wólka Panieńska (Dz. U. Woj. Lubelskiego, Nr 183, poz. 2871 z dnia 30 listopada 2011 r.).

§ 25. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zamość.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Zamość

Piotr Koczulap



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZAMOŚĆ

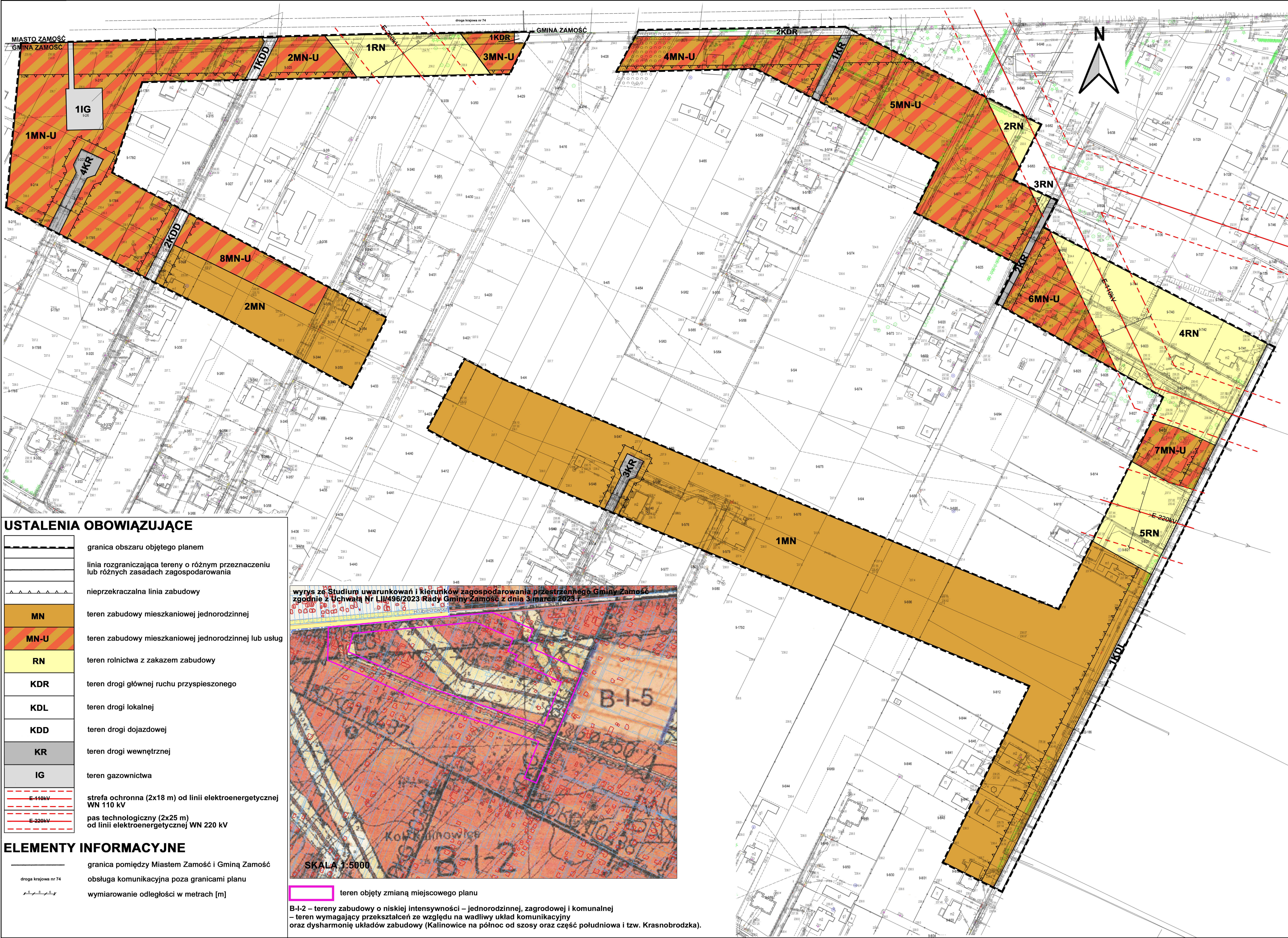
RYSunEK PLANU

SKALA 1:1000

OBReG GEOD. KALINOWICE

Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej pochodzącej z zasobu ODGIK Data wykonania kopii: 2024-07-05. Nr licencji .6769.2023_0620_P. Układ współrzędnych: EPSG: 2178

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XVIII/195/2025
Rady Gminy Zamość
z dnia 29 października 2025 r.





ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZAMOŚĆ
RYСУNEK PLANU
SKALA 1:2000

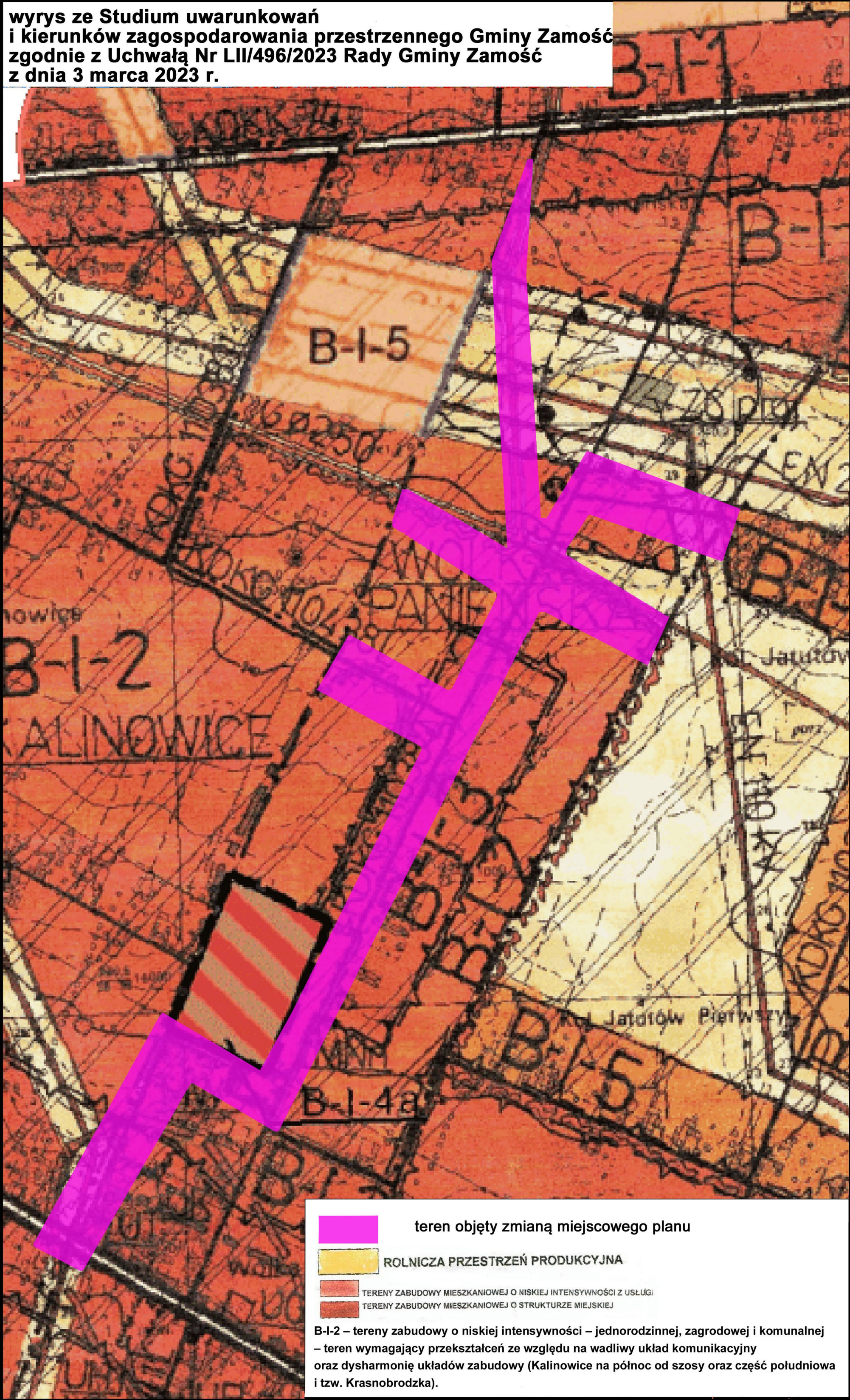
OBREG GEOD. WÓŁKA PANIEŃSKA

Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej pochodzącej z zasobu ODGIK. Data wykonania kopii: 2024-07-05. Nr licencji .6769.2023_0620_P. Układ współrzędnych: EPSG: 2178

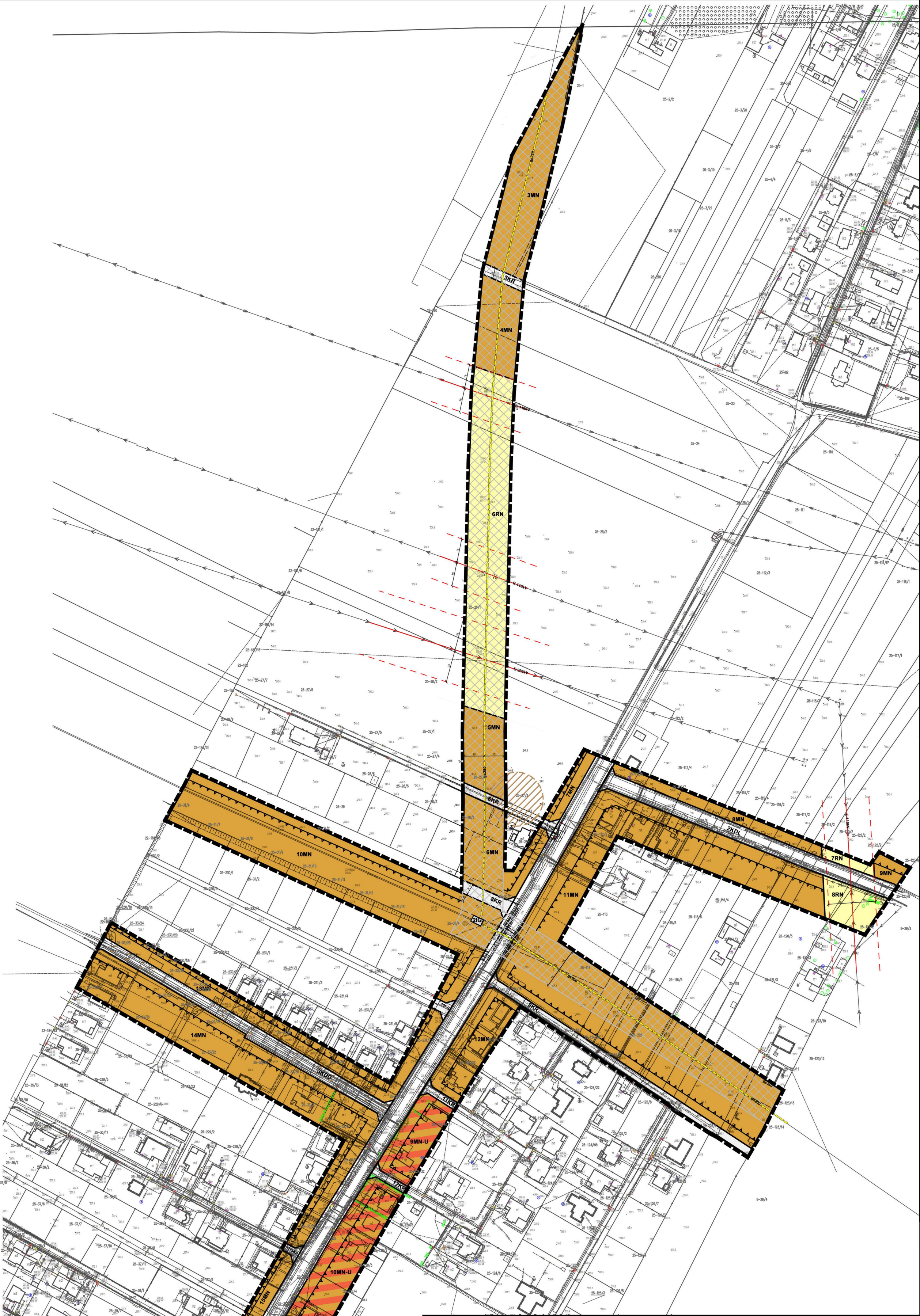
Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XVIII/195/2025
Rady Gminy Zamość
z dnia 29 października 2025 r.



wyrys ze Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość
zgodnie z Uchwałą Nr LII/496/2023 Rady Gminy Zamość
z dnia 3 marca 2023 r.



- teren objęty zmianą miejscowego planu
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI Z USŁUGI
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ O STRUKTURZE MIEJSKIEJ
- B-I-2 – tereny zabudowy o niskiej intensywności – jednorodzinnej, zagrodowej i komunalnej – teren wymagający przekształceń ze względu na wadliwy układ komunikacyjny oraz dysharmonię układów zabudowy (Kalinowice na północ od szosy oraz część południowa i tzw. Krasnobrodzka).



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
	teren usług kultu religijnego
	teren parkingu
	teren rolnictwa z zakazem zabudowy
	teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
	teren drogi lokalnej
	teren drogi dojazdowej
	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
	teren gazownictwa
	strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia gs250/gs200
	strefa ochronna (2x6 m) od linii elektroenergetycznej SN 15 kV
	strefa ochronna (2x18 m) od linii elektroenergetycznej WN 110 kV
	pas technologiczny (2x25 m) od linii elektroenergetycznej WN 220 kV

ELEMENTY INFORMACYJNE

- droga krajowa nr 17
- obsługa komunikacyjna poza granicami planu (droga główna ruchu przyspieszonego)
- stanowisko archeologiczne ID: PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_06_AR.2313094
- wymiarowanie odległości w metrach [m]

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVIII/195/2025

Rady Gminy Zamość

z dnia 29 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Gminy Zamość ustala, co następuje:

§ 1. Realizacja zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowy dróg, kanalizacji, wodociągów, ciągów pieszych, pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.

§ 2. Źródłami finansowania inwestycji w zależności od potrzeb mogą być: środki Unii Europejskiej, kredyty bankowe, emisje obligacji i środki prywatne. Zakłada się, że koszty realizacji inwestycji ponoszone będą etapowo.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVIII/195/25
Rady Gminy Zamość
z dnia 29 października 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 2023 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę