

**UCHWAŁA NR XXVI/        /2020**  
**RADY MIASTA ZAMOŚĆ**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość  
(jednostka strukturalna nr 27 – Osiedla Przy Obwodnicy – część południowa, teren w rejonie  
ul. Poprzecznej – ul. Krasnobrodzkiej – ul. Młyńskiej)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXVIII/335/2017 Rady Miasta Zamość z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość oraz Uchwały Nr XXXVIII/483/2018 Rady Miasta Zamość z dnia 26 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość, 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 oraz 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, uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość (jednostka strukturalna nr 27 – Osiedla Przy Obwodnicy – część południowa, teren w rejonie ul. Poprzecznej – ul. Krasnobrodzkiej – ul. Młyńskiej), w granicach określonych na rysunku planu, zwaną dalej „planem”.

**§ 2.** Uchwała 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.

**§ 3.** Rysunek 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, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

**§ 4.** Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

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

- a) budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojsć do budynków, tarasów oraz wykuszy,
  - b) budowli za wyjątkiem: miejsc postojowych, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych;
- 2) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 3) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
  - 4) 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 usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/MW1;
- 2) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD1;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW1.

**§ 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 oraz ochrona środowiska**

**§ 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 U/MW wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 10. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

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

- 1) minimalną powierzchnię działki na 600 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 18 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 80° do 90°.

### **Rozdział 4.**

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

§ 12. Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się teren gminnej drogi publicznej klasy D oznaczonych symbolem KDD.

§ 13.1. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową, ulicę Krasnobrodzką (droga klasy zbiorczej), graniczącą od strony południowej z obszarem objętym planem.

2. 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, dla terenu U/MW:

- 1) minimum 1,2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
- 2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych.

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, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejących i projektowanych obiektów 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:
  - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
  - b) zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,

- b) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków obsługującej 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:
  - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem energii wiatrowej, o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 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, dopuszczenie zaopatrzenie z sieci gazowej, z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z dopuszczeniem pozyskiwania energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem energii wiatrowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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.** Dla terenów oznaczonych symbolem U/MW1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 12,5 m,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
  - d) dopuszczenie budowy garaży wbudowanych w bryłę budynku oraz garaży podziemnych,
  - e) zakaz budowy garaży nadziemnych wolnostojących;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,2,
  - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,3,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej zgodnie z lit. f - maksymalnie na 0,7,
  - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 600 m<sup>2</sup>.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych symbolem KDD1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w zakresie fragmentu objętego planem – 3,4 m.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych symbolem KDW1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w zakresie fragmentu objętego planem zmienna od 2,5 do 3,8 m.



## **Rozdział 6. Przepisy końcowe**

**§ 20.** 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.

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem U/MW w wysokości 30%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem KDD, KDW w wysokości 1,0%.

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

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

DYREKTOR WYDZIAŁU

*mgr inż. Joanna Kiczka*

RADCA PRAWNY

*Anna Maria Antos*

WYRYS ZE STUDIUM SKALA 1:10 000  
 (ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
 PRZESTRZENNEGO MIASTA ZAMOŚĆ UCHWAŁA NR XVI/262/2019 RADY  
 MIASTA ZAMOŚĆ Z DNIA 25 LISTOPADA 2019 R.)

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



 TERENY O DOMINUJĄCEJ ROLI MIESZKALNICTWA JEDNORODZINNEGO ORAZ USŁUG  
 TERENY O DOMINUJĄCEJ ROLI MIESZKALNICTWA WIELORODZINNEGO ORAZ USŁUG

OZNACZENIA:


 granica obszaru objętego planem

 linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

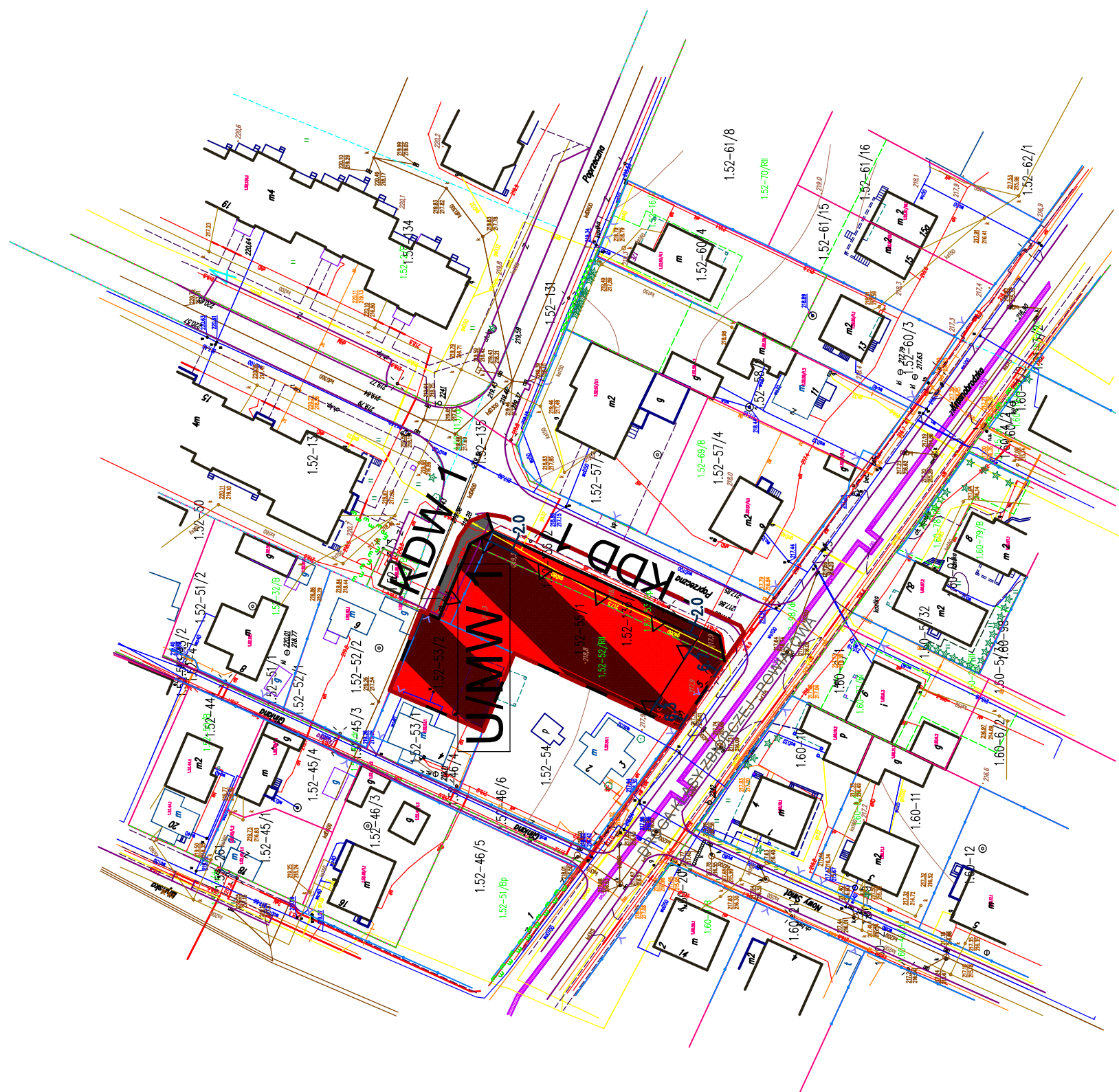
 nieprzekraczalna linia zabudowy

 wymiarowanie

 teren zabudowy usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

 tereny dróg publicznych klasy D

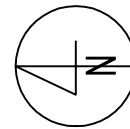
 tereny dróg wewnętrznych



ZALĄCZNIK NR 1  
 DO UCHWAŁY NR .....  
 RADY MIASTA ZAMOŚĆ  
 Z DNIA ....

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 MIASTA ZAMOŚĆ W REJONIE  
 UL. KRASNOBRODZKIEJ

RYСУNEK PLANU SKALA 1:1000



opracował:  
 arch. Krzysztof Grzebyk

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/ /2020  
Rady Miasta Zamość  
z dnia.....2020 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE**

### **Rady Miasta Zamość**

**w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość (jednostka strukturalna nr 27 – Osiedla Przy Obwodnicy – część południowa, teren w rejonie ul. Poprzecznej – ul. Krasnobrodzkiej – ul. Młyńskiej)**

W terminie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) do składania uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość (jednostka strukturalna nr 27 – Osiedla Przy Obwodnicy – część południowa, teren w rejonie ul. Poprzecznej – ul. Krasnobrodzkiej – ul. Młyńskiej), uwagi nie wpłynęły.

## **R O Z S T R Z Y G N I Ę C I E**

### **Rady Miasta Zamość**

#### **w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad 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 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość (jednostka strukturalna nr 27 – Osiedla Przy Obwodnicy – część południowa, teren w rejonie ul. Poprzecznej – ul. Krasnobrodzkiej – ul. Młyńskiej), 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 27 – Osiedla Przy Obwodnicy – część południowa, teren w rejonie ul. Poprzecznej – ul. Krasnobrodzkiej – ul. Młyńskiej), będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Miasta, tj. środków własnych Miasta oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.



## UZASADNIENIE

### **do projektu Uchwały Nr XXVI/ /2020 Rady Miasta Zamość z dnia ..... w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość (jednostka strukturalna nr 27 – Osiedla Przy Obwodnicy – część południowa, teren w rejonie ul. Poprzecznej – ul. Krasnobrodzkiej – ul. Młyńskiej)**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) projekt planu miejscowego lub jego zmiany sporządza się wraz z uzasadnieniem.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy,
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2,
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy,
- 4) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 713) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), przy zachowaniu wymogu przeprowadzenia procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.) oraz uwzględnieniu innych przepisów odrębnych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Zamość został uchwalony Uchwałą Rady Miasta Zamość 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. Procedura zmiany miejscowego planu została zainicjowana Uchwałą Nr XXVIII/335/2017 Rady Miasta Zamość z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość oraz Uchwałą Nr XXXVIII/483/2018 Rady Miasta Zamość z dnia 26 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość.

Celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru:

1. w Jednostce Strukturalnej nr 27 – Osiedla Przy Obwodnicy – część południowa, teren w rejonie ul. Poprzecznej – ul. Krasnobrodzkiej – ul. Młyńskiej projektowaną zmianą jest zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
2. określenie zasad zagospodarowania terenu z przeznaczeniem pod funkcję budownictwa usługowego, budownictwa usługowego i mieszkalnego wielorodzinnego oraz budownictwa mieszkalnego wielorodzinnego.

Zgodnie z ustaleniami projektu zmiany miejscowego planu, w obszarze planu wydziela się liniami rozgraniczającymi następujące tereny i ustala się dla nich podstawowy sposób użytkowania oznaczając na rysunku planu symbolem literowym U/MW - teren zabudowy usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, KDD – teren dróg publicznych klasy D, KDW – teren dróg wewnętrznych.

#### **I. Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany mpzp z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość.**

Zgodnie z obowiązującym dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość przyjętym Uchwałą Nr XV/232/99 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 20 grudnia 1999 r. wraz późn. zm., obszar objęty zmianą planu znajduje się w obrębie terenów o dominującej

roli mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz teren usług (MN+U).

Analizując przeznaczenie terenu objętego planem, parametry i wskaźniki urbanistyczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość, stwierdza się, że przedmiotowa zmiana mpzp nie narusza ustaleń Studium. Zgodnie z zapisami Studium, ustalenia w nim zawarte należy traktować jako zasady a nie ściśle lokalizacje poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych. Doprecyzowanie ich lokalizacji oraz przeznaczenia terenów następować będzie w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium określa funkcję dominującą na danym obszarze, co umożliwia wprowadzenie terenów o innym przeznaczeniu, byleby nie były sprzeczne z przeznaczeniem dominującym. Wprowadzone tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej sąsiadują bezpośrednio z terenami o takim samym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania.

## **II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

### **1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

W przedmiotowej zmianie planu, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury stanowią ustalenia określające zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (ustalenie Rozdziału 2) oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (ustalenia Rozdziału 5).

### **2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Walory architektoniczne i krajobrazowe terenów objętych zmianą planu są przedmiotem analiz i ocen wykonanych na etapie inwentaryzacji terenowej oraz projektowanego dokumentu. Do powyższego zagadnienia odnoszą się ustalenia zmiany planu określające zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (ustalenia Rozdziału 5) jak również zasady kształtowania krajobrazu (§6).

Na etapie sporządzania projektu zmiany planu nie rozpatrywano szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, ponieważ dla województwa lubelskiego audyt taki nie został dotychczas sporządzony.

### **3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych leśnych.**

Ustalenia zmiany planu (§8, §9) określają zasady ochrony środowiska. Na obszarze opracowania zmiany planu nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z §6 zmiany planu. Projekt zmiany planu nie obejmuje gruntów rolnych, które wymagały uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i nieleśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

### **4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na obszarze opracowania zmiany planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zgodnie z §6 zmiany planu.

### **5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania przyjęty w zmianie planu.**

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, m.in. poprzez ustalenia z zakresu:

- 1) ochrony środowiska,
- 2) modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

Na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową. Ponadto, ustalenia planu dopuszczają realizację urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami przed liniami zabudowy, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków, oraz nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich

potrzeb.

## **6. Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Walory ekonomiczne przestrzeni, rozumiane jako cechy przestrzeni możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowią relację ustaleń zmiany planu w odniesieniu do: przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy (ustalenia Rozdziału 5), stawek procentowych służących naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) – zawarte w § 21 zmiany planu. Prognoza skutków finansowych uchwalenia projektu planu obejmuje przewidywane ekonomiczne skutki podjętych ustaleń projektowanego dokumentu.

## **7. Prawo własności.**

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ustalenia zmiany planu kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Ustalenia zmiany planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, pozwalając na realizację usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustalenia projektowanego dokumentu uwzględniają prawa własności, m. in. poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właściciela nieruchomości.

## **8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Przedmiotowa zmiana planu spełnia wymogi potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wynikające z art. 17 pkt 2 i pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) poprzez zawiadomienie właściwych instytucji i organów o przystąpieniu do sporządzenia zmianie m.p.z.p., a następnie skierowanie do uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

## **9. Potrzeby interesu publicznego.**

Realizacja potrzeb interesu publicznego zawiera się w ustaleniach zmiany planu, w szczególności dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu (ustalenia Rozdziału 5), jak również szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy (§17).

## **10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.**

Ustalenia zmiany planu określają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 4).

## **11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.**

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

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków;
- 2) ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag (etap po uzyskaniu odpowiednich opinii i uzgodnień).

Powyższe ogłoszenia, udostępnione zostały również na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zamość.

## **12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Zgodnie z art. 17 Ustawy Prezydent Miasta Zamość kolejno:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu stosownych uchwał wraz

z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;

- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
- 5) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania;
- 8) wystąpił o zaopiniowanie oraz uzgodnienie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozy oddziaływania na środowisko właściwe instytucje i organy;
- 9) ogłoszono w lokalnej prasie, zamieszczono obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Zamość oraz na stronie internetowej urzędu informacje o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu zmiany planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko, wyznaczając termin składania uwag;
- 10) zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zamieszczenie na stronie internetowej Urzędu Miasta Zamość, następujących dokumentów: tekst i rysunek projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, podlegających wyłożeniu do publicznego wglądu wskazują, że organ sporządzający projekt zmiany planu umożliwił zainteresowanym zapoznanie się z tymi dokumentami także za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Działania te mają na celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz zapewnienie jak najszerszego udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem.

### **13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.**

Dla potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, ustalenia zmiany planu zawierają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 4).

### **14. Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi.**

Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele usługowe i mieszkaniowe.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie tylko zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują w większości na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

### **15. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.**

Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy zawarte są w ustaleniach zmiany, w szczególności dotyczących: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2), zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania (ustalenia Rozdziału 5). Obszar zmiany planu jest dostatecznie skomunikowany i nie będzie wymagał dodatkowych znaczących nakładów gminy. Skutki

ekonomiczne projektowanej zmiany planu zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

**III. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 , wraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Zgodnie z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość, dokumenty planistyczne Miasta Zamość z uwagi na upływ czasu oraz zmiany przepisów prawnych, wymagają stosownej aktualizacji. Niemniej jednak przedmiotowe dokumenty mogą funkcjonować w obrocie prawnymi służyć zamierzeniom inwestycyjnym oraz wydawaniu decyzji administracyjnych.

**IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość dla jednostki strukturalnej nr 27 – Osiedla Przy Obwodnicy – część południowa, teren w rejonie ul. Poprzecznej – ul. Krasnobrodzkiej – ul. Młyńskiej” opracowana na etapie jego sporządzania. Wyniki ww. dokumentu wskazują jednak, iż w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowego mpzp wpłynie na zwiększenie dochodów miasta i nie spowoduje znacznego obciążenia jej budżetu.

DYREKTOR WYDZIAŁU

*mgr inż. Joanna Rączka*