

UCHWAŁA NR XVII/ /2020
RADY MIASTA ZAMOŚĆ

z dnia 27 stycznia 2020 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość
w obrębie Osiedla Stare Miasto - rejon ul. Sadowej i ul. Dzieci Zamojszczyzny.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XV/187/2016 Rady Miasta Zamość z dnia 25 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość, po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość w obrębie Osiedla Stare Miasto - rejon ul. Sadowej i ul. Dzieci Zamojszczyzny 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 2014 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, na wniosek Prezydenta Miasta Zamość Rada Miasta Zamość uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość w obrębie Osiedla Stare Miasto - rejon ul. Sadowej i ul. Dzieci Zamojszczyzny, zwaną dalej „planem”.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Granica obszaru objętego planem jest zgodna z granicą określoną na załączniku do Uchwały Nr XV/187/2016 Rady Miasta Zamość z dnia 25 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość w obrębie Osiedla Stare Miasto – rejon ul. Sadowej i ul. Dzieci Zamojszczyzny.

§ 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.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu:
 - a) płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu do 12°,
 - b) zielonym – należy przez to rozumieć dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia wegetację roślin;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, przy czym:

- a) nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię zabudowy, z wyjątkiem elementów takich jak: wykusze, loggie, zadaszenia, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody wejściowe do budynków oraz urządzenia dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linii zabudowy na maksymalną odległość 1,5 m, o ile ustalenia zawarte w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały nie stanowią inaczej,
- b) przy zachowaniu przepisów odrębnych dopuszcza się lokalizowanie przed nieprzekraczalną linią zabudowy budynków o funkcji dozoru lub portierni o maksymalnej:
 - wysokości do 3,5 m,
 - powierzchni zabudowy do 20 m²;
- 3) pierwszym rzędzie zabudowy – należy przez to rozumieć pierwszy rząd budynków przewidzianych i możliwych do realizacji na terenie, wyznaczony od nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił więcej niż 65% powierzchni terenu w ramach poszczególnych działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 5) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek, z wyjątkiem uzupełniających sposobów zagospodarowania, oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 6) przeznaczeniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem cyfrowo-literowym;
- 8) usłudze publicznej – należy przez to rozumieć usługi będące celami publicznymi w rozumieniu przepisów odrębnych, w zakresie:
 - a) urzędów organów władzy,
 - b) administracji,
 - c) sądów i prokuratur,
 - d) szkolnictwa wyższego,
 - e) szkolnictwa publicznego,
 - f) kultury,
 - g) ochrony zdrowia,
 - h) bezpieczeństwa publicznego;
- 9) uzupełniającym sposobie zagospodarowania – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach. Dopuszcza się ponadto na odrębnych działkach budowlanych realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych oraz zieleni urządzonej, przy czym ich łączny udział będzie stanowił mniej niż 40% powierzchni poszczególnych terenów;
- 10) uzupełniającym sposobie zagospodarowania w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć:
 - a) dystrybucyjne sieci:
 - gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wysokiego ciśnienia,
 - elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wysokiego napięcia,
 - b) sieci pozostałe w wykonaniu podziemnym;
- 11) wydzieleniu wewnętrznym – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu, dla której adresowane jest odrębne ustalenie lub grupa ustaleń szczegółowych uchwały;

- 12) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć, w przypadku:
 - a) budynków, wysokość mierzoną w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu tego obiektu.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne i cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 5) **UP** – teren zabudowy usług publicznych;
- 6) **KPJ** – teren publicznej komunikacji pieszo-jezdnej;
- 7) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 8) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 9) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 10) **IW** – teren infrastruktury wodociągowej;
- 11) granica strefy "Ao" pełnej ochrony i rekonstrukcji konserwatorskiej otoczenia terenów objętych strefą "A";
- 12) cały obszar objęty planem – strefa "B" ochrony konserwatorskiej;
- 13) cały obszar objęty planem – strefa "K" ochrony krajobrazu;
- 14) ciąg rowerowy.

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

- 1) 1.KDZ / 0.094 – symbol terenu / powierzchnia terenu [ha];
- 2) wymiarowanie [m];
- 3) granica Pomnika Historii;
- 4) cały obszar objęty planem – strefa buforowa terenu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO;
- 5) granica powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska Zamość;
- 6) cały obszar objęty planem – Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość);
- 7) wewnątrzowa stacja trafo;
- 8) granica terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody pitnej "Łabuńka";
- 9) studnia głębinowa ujęcia wody pitnej "Łabuńka" wraz z nr porządkowym;
- 10) magistralna sieć wodociągowa;
- 11) główna sieć wodociągowa;
- 12) główna sieć kanalizacji sanitarnej;
- 13) główna sieć kanalizacji deszczowej.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 5. Ustalenia z zakresu przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt 5 – 10 oraz w §17 - §22 uchwały.

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

- 1) lokalizowanie budynków zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu i zwymiarowanymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania budynków, części budynków lub budowli:
 - a) usytuowanych w mniejszych odległościach od granicy działki budowlanej niż dopuszczają to ustalenia planu lub przepisy odrębne, z możliwością prowadzenia robót budowlanych w sposób nie pomniejszający tych odległości,
 - b) o parametrach i wskaźnikach urbanistycznych niezgodnych z ustalonymi niniejszym planem, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, w sposób wykraczający poza te parametry i wskaźniki o maksymalnie 5 %;
- 4) niezależnie od ustaleń zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały z zakresu dachów, dopuszcza się realizację dachów płaskich, zielonych;
- 5) nadrzędną moc ustaleń zawartych w §9 uchwały w odniesieniu do ustaleń zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały z zakresu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji:
 - a) z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) drogowych,
 - c) celu publicznego;
- 2) w celu ochrony powietrza, nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez obiekty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w celu ochrony przed hałasem, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3.UP**, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodny z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) w celu ochrony przed zmianami w odpływie wody, zakaz:
 - a) kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla sąsiednich działek budowlanych,
 - b) wyprowadzania wód oraz ścieków na sąsiednie działki budowlane.

§ 8. Ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 „Ustalenia ogólne” oraz §17 - §22 uchwały.

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę "Ao" pełnej ochrony i rekonstrukcji konserwatorskiej otoczenia terenów objętych strefą "A" czyli historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/47 (Stare Miasto) i A/48 (fortyfikacje miasta Zamościa), obejmującą w części teren **8.KDW**;
- 2) strefę "B" ochrony konserwatorskiej obejmującą cały obszar objęty planem, w obrębie której obowiązuje:
 - a) dla zabudowy:
 - dostosowanie nowych budynków do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali oraz formy architektonicznej,
 - kształtowanie bryły nowych budynków w sposób scalający je z walorami krajobrazowymi przedpoła zamojskiej twierdzy,

- zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnymi w zakresie: okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych w formie rur,
- zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych o blaszanych elewacjach,

b) zakaz lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w wykonaniu napowietrznym,

c) zachowanie historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie:

- układu dróg,
- placów,
- zieleni,

d) nakaz ochrony ciągów widokowych i wglądów na panoramy Starego Miasta,

e) nakaz uzyskania od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozytywnej opinii dla programów użytkowych, koncepcji funkcjonalno-przestrzennych i zagospodarowania otoczenia przed sporządzeniem projektów budowlanych dla obiektów remontowanych i rozbudowywanych oraz dla planowanej do wprowadzenia zabudowy uzupełniającej,

f) ochrona zabytków archeologicznych, nawarstwień kulturowych i relikwów zabudowy, a 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;

3) strefę "K" ochrony krajobrazu obejmującą cały obszar objęty planem, w obrębie której obowiązuje ochrona krajobrazu i ekspozycji Starego Miasta i fortyfikacji miasta Zamościa.

2. W granicy obszaru objętego planem występuje Pomnik Historii "Zamość – historyczny zespół miasta w zasięgu obwarowań XIX wieku" przyjęty zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r., poz. 426, obejmujący w części tereny **3.UP**, **4.KPJ** i **8.KDW**, w obrębie którego obowiązuje nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

3. Cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu strefy buforowej obiektu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO "Staromiejski Zespół Zabytkowy" z dnia 14 listopada 1992 r. pod nr id: 564, w obrębie której obowiązuje nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) następujące przestrzenie publiczne:

a) teren zabudowy usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem **3.UP**,

b) teren drogi publicznej klasy:

- zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDZ**,
- dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **2.KDD**,

c) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **8.KDW**,

d) teren publicznej komunikacji pieszo-jezdnej oznaczony na rysunku planu symbolem **4.KPJ**;

2) na terenach, o których mowa w pkt 1 powyżej, dopuszczenie stosowania rozwiązań mających na celu dostosowanie przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych;

3) pozostały zakres ustaleń, niewymieniony w pkt 1 i 2 powyżej, zawarty jest w rozdziale 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

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

1) na całym obszarze objętym planem Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość), dla którego obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

2) granicę powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska Zamość, w obrębie której należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) ujęcie wody pitnej "Łabuńka" składające się z 3 studni głębinowych wraz z terenami ochrony bezpośredniej, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych, oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym:

- a) 1 – studnia nr 1 (8610002 - ujęcie „Łabuńka” st. 1 N oraz 8610119 - ujęcie „Łabuńka” st. 1 Z),
- b) 2 – studnia nr 2 (8610037 - ujęcie „Łabuńka” st. 2 N oraz 8610118 - ujęcie „Łabuńka” st. 2 Z),
- c) 3 – studnia nr 3 (8610005 - ujęcie „Łabuńka” st. 3 N oraz 8610117 - ujęcie „Łabuńka” st. 3 Z).

2. W granicy obszaru objętego planem brak jest:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak audytu krajobrazowego dla 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:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 5 m², o ile ustalenia zawarte w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały nie stanowią inaczej;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 2 m, o ile ustalenia zawarte w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały nie stanowią inaczej;
- 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 70° do 110°, przy czym w przypadku gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

2. Na obszarze planu 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) przy realizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m npt obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) blaszanych budynków gospodarczych lub blaszanych garaży.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci średniego i niskiego napięcia w formie linii kablowych,
 - b) z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych,
 - c) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru;
- 3) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) z indywidualnych źródeł energii cieplnej,
 - c) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru;

- 5) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej,
 - b) do celów przeciwpożarowych zgodnie przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
 - a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) z zakazem odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do ziemi,
 - c) z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu wyznaczenia obszaru i granicy aglomeracji Zamość;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji deszczowej, przy czym ustala się obowiązek 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;
- 8) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z:
 - a) ustalonej w planie:
 - drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2.KDD**,
 - drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **8.KDW**,
 - terenu publicznej komunikacji pieszo-jezdnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **4.KPJ**,
 - b) dojazdów wydzielonych w granicach terenów;
- 2) możliwość realizacji dojeżdż lub dojazdów o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5 m,
- 3) liczbę miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a powyżej.

§ 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, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,1%.

Rozdział 3. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.UP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod zabudowę usług publicznych;
- 2) towarzyszące pod zabudowę usług:
 - a) gastronomicznych,
 - b) hotelarskich,
 - c) handlu detalicznego z zakresu sprzedaży detalicznej pamiątek i wyrobów artystycznych.

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) wiaty,
 - b) budynki gospodarcze wyłącznie poza granicą wydzielenia wewnętrznego,
 - c) miejsca postojowe,
 - d) parkingi,
 - e) garaże położone wyłącznie poniżej poziomu terenu,
 - f) zieleń urządzoną,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla:
- a) budynków:
 - usługowych w granicy wydzielenia wewnętrznego do 18 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - usługowych poza granicą wydzielenia wewnętrznego do 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - pozostałych do 5 m,
 - b) budowli do 5 m;
- 3) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną dla:
 - kondygnacji nadziemnych na 1,5,
 - wszystkich kondygnacji na 2,
 - b) minimalną na 0,5;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 10%;
- 7) dachy:
- a) o dowolnej formie,
 - b) pokryte dowolnym materiałem;
- 8) nakaz ujednoczenia kolorystyki i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej lub zespołu działek.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki na 2000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki na 25 m.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:
- 1) zakaz lokalizowania wiat:
 - a) przed liniami zabudowy,
 - b) w pierwszym rzędzie zabudowy od terenów **1.KDZ**, **2.KDD** i **8.KDW**;
 - 2) dopuszczenie lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą imprez i wydarzeń kulturalnych, z zastrzeżeniem §9 ust. 1 pkt 2 lit. a tiret czwarte, o maksymalnej powierzchni zabudowy:
 - a) do 100 m² dla pojedynczego obiektu budowlanego przeznaczonego do czasowego użytkowania,
 - b) do 50 m² dla pojedynczego obiektu budowlanego niepołączonego trwale z gruntem.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania w ilości:
 - a) 1 miejsce postojowe na 3 pokoje dla gości w usługach hotelarskich,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden lokal usług gastronomicznych,
 - c) 25 miejsc postojowych na każde 100 miejsc siedzących w kinach, teatrach, salach widowiskowych i muzeach,
 - d) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych;
- 2) realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu,
 - b) parkingów,
 - c) garaży:
 - wbudowanych w bryłę budynku i położnych poniżej poziomu terenu,
 - położnych poniżej poziomu terenu.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.KPJ** ustala się przeznaczenie pod publiczną komunikację pieszo-jezdną.

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) zieleń urządzonej,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość w liniach rozgraniczających na 5 m jak na rysunku planu.

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

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) zieleń urządzonej,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 8 m do 9 m jak na rysunku planu, przy czym pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.KDD** ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną klasy dojazdowej.

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) ciąg rowerowy,
 - b) zieleń urządzonej,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zakaz lokalizowania budynków.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 16,5 m do 19 m jak na rysunku planu, przy czym podana szerokość nie uwzględnia skrzyżowań z wydzielonymi polami widoczności.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.KDW** ustala się przeznaczenie pod drogę wewnętrzną.

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) ciąg rowerowy,

b) zieleń urządzoną,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zakaz lokalizowania budynków.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 10 m do 20 m jak na rysunku planu, przy czym podana szerokość nie uwzględnia ścieżek na zakrętach;

2) plac do zawracania samochodów.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.IW**, **6.IW**, **7.IW** ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę wodociągową.

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) miejsca postojowe,

b) zieleń urządzoną,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z zaopatrzeniem w wodę;

2) zakaz lokalizowania budynków niezwiązanych z ujmowaniem lub uzdatnianiem wody;

3) maksymalną wysokość zabudowy do 5 m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalną na 0,05,

b) minimalną na 0,001;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 5%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;

7) dachy:

a) o dowolnej formie,

b) pokryte dowolnym materiałem.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

1) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania w ilości 1 miejsce postojowe;

2) realizację miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość w obrębie Osiedla Stare Miasto - rejon ul. Sadowej i ul. Dzieci Zamojszczyzny

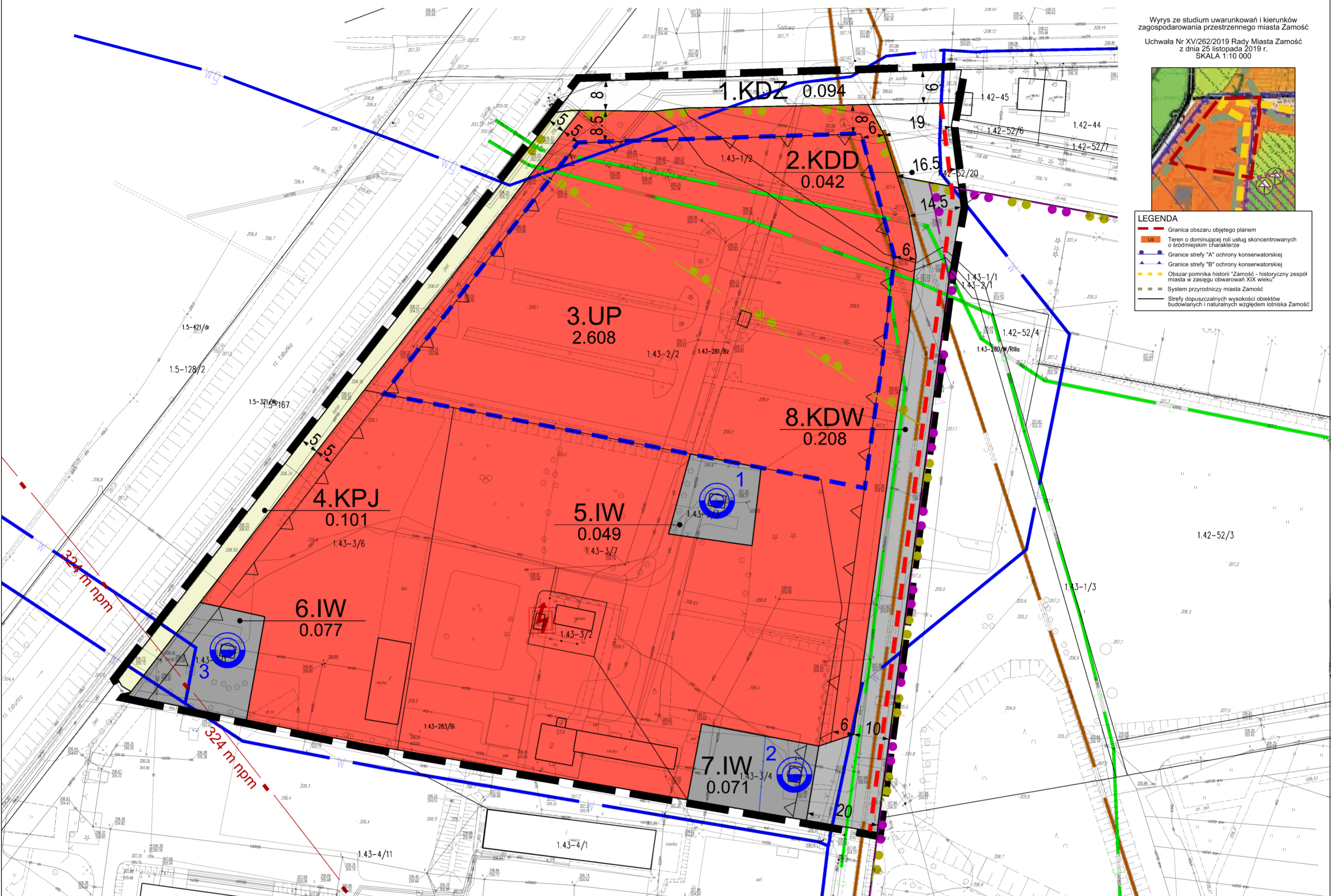


Rysunek planu, Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .../.../2020 Rady Miasta Zamość z dnia 2020 r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość Uchwała Nr XV/262/2019 Rady Miasta Zamość z dnia 25 listopada 2019 r. SKALA 1:10 000



- LEGENDA**
- Granica obszaru objętego planem
 - Teren o dominującej roli usług skoncentrowanych o średnim charakterze
 - Granice strefy "A" ochrony konserwatorskiej
 - Granice strefy "B" ochrony konserwatorskiej
 - Obszar pomnika historii "Zamość - historyczny zespół miasta w zasięgu obwarowań XIX wieku"
 - System przyrodniczy miasta Zamość
 - Strefy dopuszczalnych wysokości obiektów budowlanych i naturalnych względem lotniska Zamość



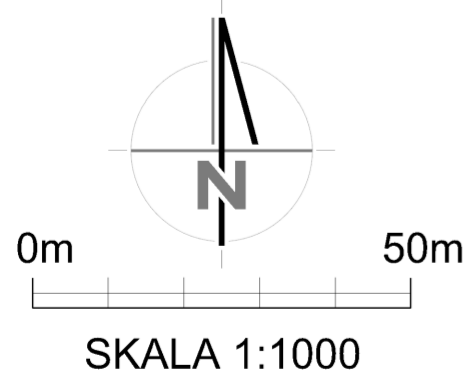
OZNACZENIA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granica wydzielenia wewnętrznego
- UP Teren zabudowy usług publicznych
- KPJ Teren publicznej komunikacji pieszo-jezdnej
- KDZ Teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDD Teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDW Teren drogi wewnętrznej
- IW Teren infrastruktury wodociągowej
- Granica strefy "A" pełnej ochrony i rekonstrukcji konserwatorskiej otoczenia terenów objętych strefą "A"
- Granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej
- Granica strefy "K" ochrony krajobrazu
- Ciąg rowerowy

OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- 1.KDZ 0.094 Symbol terenu
- 0.094 Powierzchnia terenu [ha]
- 15 Wymiarowanie [m]
- Granica Pomnika Historii
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM Strefa buforowa terenu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO
- 324m n.p.m Granica powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska Zamość
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość)
- Wnętrzowa stacja trafo
- Granica terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody pitnej "Łabuńka"
- 1 Studnia głębinowa ujęcia wody pitnej "Łabuńka" wraz z nr porządkowym
- wg — Magistralna sieć wodociągowa
- W — Główna sieć wodociągowa
- S — Główna sieć kanalizacji sanitarnej
- d — Główna sieć kanalizacji deszczowej



MP MASTERPLAN

UL. RYCKERSKA 7
55-040 ŚLEZA
KOM. 601 174 878
WWW.MASTER-PLAN.PL
PRACOWNIA@MASTER-PLAN.PL
NIP: 6391968558, REGON: 362935724

INWESTOR:	Miasto Zamość Rynek Wielki 13, 22-400 Zamość
TEMAT:	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość w obrębie Osiedla Stare Miasto - rejon ul. Sadowej i ul. Dzieci Zamojszczyzny
RYSUNEK:	Rysunek planu, Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .../.../2020 Rady Miasta Zamość z dnia 2020 r.
OPRACOWAŁ:	MASTERPLAN Maciej Niżborski
SKALA:	1:1000
DATA:	styczeń 2020 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/ /2020

Rady Miasta Zamość

z dnia 27 stycznia 2020 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 w obrębie Osiedla Stare Miasto - rejon ul. Sadowej i ul. Dzieci Zamojszczyzny, Rada Miasta Zamość nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miasta Zamość ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, z późn. zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XVII/ /2020 Rady Miasta Zamość z dnia 27 stycznia 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość w obrębie Osiedla Stare Miasto - rejon ul. Sadowej i ul. Dzieci Zamojszczyzny.

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XV/187/2016 Rady Miasta Zamość z dnia 25 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) [dalej: Ustawa]:

1.1. Ustalenia planu uwzględniają zwłaszcza (art. 1 ust. 2 Ustawy):

1.1.1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Przeznaczenie terenów oraz ustalone zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały dostosowane i zaprojektowane tak, aby w sposób harmonizujący uzupełniały najbliższe otoczenie obszaru opracowania. Projektowane tereny zabudowy stanowią w większości kontynuację, rozwijającą się w tej części miasta, struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz częściowo wynikają z aktualnego stanu zagospodarowania. Docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowego obszaru oraz jest zgodna z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość [dalej: Studium]. Dodatkowo w planie wprowadzono szereg obligatoryjnych zapisów wynikających z Ustawy (zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego), których celem jest osiągnięcie spójnej struktury zabudowy jak również jej formy, w tym wysokości czy spójnych linii zabudowy, co ma na celu eliminację nadużyć w zakresie sytuowania zabudowy w sposób w pełni dowolny i dysharmonijny.

1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia dodatkowej ochrony krajobrazowej. Natomiast warto w tym miejscu zwrócić uwagę, że obszar planu zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego centrum Zamościa, a co za tym idzie, cały obszar planu objęty jest strefą "K" ochrony konserwatorskiej, której celem jest ochrona krajobrazu i ekspozycji zabytkowego Zespołu Staromiejskiego (ustalenia Studium). Jak wynika z opinii Narodowego Instytutu Dziedzictwa z dnia 12 kwietnia 2019 r. miejsce objęte planem wymaga uporządkowania, gdyż jego obecny stan zagospodarowania wpływa negatywnie na estetykę przestrzeni buforowej pobliskiego obiektu UNESCO, a ogląd terenu udowodnił, że przedmiotowy obszar znajduje się w "widokowym cieniu" Parku Miejskiego względem Starego Miasta. Powyższe uwarunkowania krajobrazowe dają tym samym możliwość do realizacji w tym miejscu nowego obiektu ogólnomiejskiego, który może być bezkolizyjnie wkomponowany w kontekst urbanistyczny. Co więcej, w opinii Instytutu, obszar planu zlokalizowany jest peryferyjnie w stosunku do historycznego centrum Zamościa oraz jego głównych, historycznych ciągów komunikacyjnych, co przy zachowaniu odpowiednich parametrów nowej zabudowy nie będzie oddziaływało na nie negatywnie. Planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić zagrożenia dla walorów krajobrazowych i kulturowych obszaru z uwagi na ustalenia planu dotyczące m.in. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu.

W planie nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu dokumenty nie zostały dotychczas sporządzone dla województwa lubelskiego.

1.1.3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych oraz gospodarowania odpadami. Ponadto, w celu ochrony przed zmianami w odpływie wód, plan ustala zakaz kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla

sąsiednich działek budowlanych i zakaz wyprowadzania wód oraz ścieków na sąsiednie działki budowlane. Na strukturę użytków gruntowych samego obszaru opracowania składają się: rowy na gruntach ornym (W-RIIIa), tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz), inne tereny zabudowane (Bi), zurbanizowane tereny niezabudowane (Bp) oraz drogi (dr). W przypadku gruntów rolnych zlokalizowanych w granicach administracyjnych miast nie stosuje się przepisów zawartych w rozdziale 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, co oznacza, że występujące na przedmiotowym terenie ww. użytki rolne klas chronionych nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Plan miejscowy uwzględnia występowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość), który obejmuje cały obszar objęty planem, oraz dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty leśne oraz formy ochrony przyrody (w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody). W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w planie wprowadzono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (PBC), który wynosi (w zależności od przeznaczenia) od 10% do 50% oraz możliwość realizacji dachów płaskich, zielonych. Niezabudowana przestrzeń PBC jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego, co za tym idzie, pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni oraz realizacja dachów zielonych wpłyną korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru.

1.1.4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Plan ustala (wynikające z ustaleń Studium) następujące strefy ochrony konserwatorskiej: 1) "Ao" - pełnej ochrony i rekonstrukcji konserwatorskiej otoczenia terenów objętych strefą "A", dla której nie wprowadzono obostrzeń, gdyż obejmuje swym zasięgiem niewielki fragment planu, stanowiący w istocie część terenu drogi wewnętrznej zagospodarowanej aktualnie jako wydzielony chodnikiem trawnik. Ustalenia dla strefy "Ao" zawarte w Studium odnoszą się głównie do zabytkowych obiektów lub obszarów o takich cechach, natomiast przedmiotowy fragment drogi wewnętrznej nie posiada walorów zabytkowych, dla których niezbędne byłoby wprowadzenie odpowiednich ustaleń ochrony;

2) "B" – ochrony konserwatorskiej, dla której plan ustala odpowiednie nakazy i zakazy;

3) "K" – ochrony krajobrazu, w celu ochrony krajobrazu i ekspozycji Starego Miasta i fortyfikacji miasta. Zgodnie z aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość, na północny-zachód od granicy obszaru objętego planem (ul. Dzieci Zamojszczyzny) wyznaczona została oś widokowa, która zwrócona jest w kierunku przedmiotowego planu i dalej w stronę Starego Miasta. Natomiast z analiz przeprowadzonych na potrzeby możliwości zmiany obowiązującego MPZP dla realizacji inwestycji polegającej na budowie Filharmonii Zamojskiej z Centrum Kongresowym w Zamościu wykonanych przez Narodowy Instytut Dziedzictwa, na które składały się między innymi wizja lokalna przeprowadzona dnia 17 lipca 2018 r. oraz analiza widokowa terenu inwestycji z uwzględnieniem lokalizacji projektowanego obiektu na podstawie wizji terenowej oraz numerycznego modelu terenu wynika, że aktualnie nie występują relacje widokowe na panoramę staromiejską ze wskazanej w Studium lokalizacji. Co więcej, sylweta Starego Miasta jest całkowicie przysłonięta z tej strony masywem zieleni Parku Miejskiego, a co za tym idzie, panorama jest niewidoczna zarówno dla pieszego podążającego Bulwarem Żółkwi jak również podróżujących samochodem z północnego-zachodu ulicą Dzieci Zamojszczyzny. Dodatkowo, panoramę mocno przysłania zabudowa Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji przy ul. Królowej Jadwigi. Powyższe dało podstawy do odstąpienia wprowadzenia w projekcie niniejszego planu ustaleń dotyczących utrzymania, kształtowania bądź ochrony potencjalnej osi widokowej tudzież ekspozycji.

Dodatkowo, plan zwraca uwagę, że cały obszar planu zlokalizowany jest w strefie buforowej obiektu UNESCO oraz jego część stanowi Pomnik Historii, w obrębie których obowiązuje nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych. Na obszarze planu brak jest dóbr kultury współczesnej. W związku z powyższym uznaje się, że realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków oraz dóbr kultury współczesnej znajdujących poza jego obszarem.

1.1.5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

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, przyrody i krajobrazu,

2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

3) modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

Plan ustala aby dopuszczalny poziom hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej był zgodny z przepisami odrębnymi.

Ponadto, plan ustala możliwość korzystania ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW zarówno w przypadku zaopatrzenia w ciepło jak i energię elektryczną, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru oraz wskazano na rysunku planu granicę powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska Zamość, w obrębie której należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

W granicy planu nie występują udokumentowane złoża, tereny i obszary górnicze objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych. Nie występują również obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych. Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem oddziaływania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR, ZDR).

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową czy możliwości stosowania rozwiązań przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych w przypadku zagospodarowania określonych planem przestrzeni publicznych. Ponadto, ustalenia planu dopuszczają realizację urządzeń dla niepełnosprawnych przed liniami zabudowy, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków, oraz nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

1.1.6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar planu posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej. Zlokalizowany jest na obrzeżach ścisłego centrum miasta w otoczeniu terenów rekreacyjno-sportowych. Najbliższy przystanek autobusowy komunikacji publicznej MZK zlokalizowany na południe od granicy opracowania przy ul. Królowej Jadwigi.

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz zewnętrzny i wewnętrzny układ komunikacyjny pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę a pobliski kontekst przestrzenny obszaru planu, w postaci m.in. historycznego centrum Zamościa czy Parku Miejskiego cechują podwyższone walory krajobrazowe i widokowe.

1.1.7. prawo własności:

Ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami, pozwalając na realizację funkcji usługowych o charakterze publicznym. Plan nie ingeruje w prawo własności osób fizycznych.

1.1.8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, dla których należało wprowadzić zakazy lub nakazy, natomiast plan zwraca uwagę, że w przypadku realizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m npt należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

1.1.9. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględni potrzeby interesu publicznego poprzez:

1) utrzymanie istniejących już dróg publicznych, wewnętrznych oraz wprowadzenie publicznego ciągu pieszo-jezdnego, za pośrednictwem których możliwa będzie obsługa nieruchomości oraz racjonalne poprowadzenie przyszłych sieci infrastruktury technicznej;

2) wyznaczenie terenów, na których możliwa jest głównie realizacja usług publicznych, gdzie w zależności od zaistniałych potrzeb plan nie wyklucza usług komercyjnych o niewielkim udziale;

3) utrzymanie terenów infrastruktury wodociągowej (zespół 3 studni głębinowych zasilających miasto

w wodę pitną, stanowiące ujęcie wody Łabuńka);

4) ochronę wartości kulturowych zlokalizowany w obszarze planu jak i jego najbliższym sąsiedztwie.

1.1.10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Plan dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

1.1.11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, 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.

1.1.12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zgodnie z art. 17 Ustawy Prezydent Miasta Zamość kolejno:

1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 30 sierpnia 2016 r. o podjęciu stosownej uchwały wraz z prognozą 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) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;

9) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

10) ogłosił w dniu 22 października 2019 r. o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 29 października 2019 r. do 22 listopada 2019 r. oraz w dniu 15 listopada 2019 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

11) wyznaczył termin do 9 grudnia 2019 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

12) do wyłożonego projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono, w związku z czym, czynność polegająca na ich rozstrzygnięciu była bezpodstawna.

Tym samym prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej zostały zakończone.

1.1.13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

W celu zabezpieczenia odpowiedniej ilości i jakości wody plan zabezpiecza tereny infrastruktury

wodociągowej (zespół 3 studni głębinowych zasilających miasto w wodę pitną, stanowiące ujęcie wody Łabuńka). Na rysunku planu wskazano granice terenów ochrony bezpośredniej dla ww. studni, które zostały ustanowione decyzją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

W obrębie terenu ochrony bezpośredniej należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

Ponadto, ustalenia planu nakazują zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej oraz w przypadku zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych postępowanie zgodnie przepisami odrębnymi.

Plan wprowadza także odpowiednie ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych. Plan uwzględnia również występowanie na całym obszarze mpzp Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość), dla którego obowiązują zasady zagospodarowania określone przepisami odrębnymi.

1.2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust. 3 Ustawy):

Na terenie opracowania planowana jest inwestycja w postaci budowy Filharmonii Zamojskiej z Centrum Kongresowym. Budynek ma być siedzibą Orkiestry Symfonicznej im. Karola Namysłowskiego w Zamościu wraz z funkcjami towarzyszącymi. Obiekt w założeniach ma być wielofunkcyjny, tzn. poza koncertami muzyki klasycznej i popularnej będą w nim organizowane spektakle operowe, baletowe i teatralne, konkursy taneczne, konferencje itp.

Przedmiotowa inwestycja została dopuszczona w tej lokalizacji pozytywną opinią Narodowego Instytutu Dziedzictwa z dnia 12.04.2019 r. pod warunkiem zastosowania wskazanych w niej wytycznych i rekomendacji, w tym wyłonienia koncepcji projektowej na drodze konkursu architektonicznego.

W ramach usług możliwe jest lokalizowanie głównie usług o charakterze publicznym, gdzie w zależności od zaistniałych potrzeb plan nie wyklucza usług komercyjnych o niewielkim udziale, tym samym uwzględniając interes prywatny i publiczny.

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.

1.3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy (art. 1 ust. 4 Ustawy):

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej i stanowić będzie uzupełnienie istniejącej w sąsiedztwie zabudowy. Powyższe spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego zlokalizowanego w ciągu ul. Królowej Jadwigi (ok. 200 m na południe od granicy planu). Co więcej, plan sankcjonuje teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego, który obecnie stanowi Bulwar Żółkwi oraz za pośrednictwem którego obsługiwany jest jeden z terenów studni głębinowej. Plan nie wyklucza możliwości wprowadzania innych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w obrębie planu.

Pobliski kontekst przestrzenny obszaru planu, w postaci m.in. historycznego centrum Zamościa, Parku Miejskiego oraz kompleksu OSiR cechują podwyższone walory krajobrazowe i widokowe, w które obecnie nie wpisuje się przedmiotowy teren. Co więcej, obecny charakter miejsca ma negatywny wpływ zarówno na wartość krajobrazową jak i kulturę pobliskich terenów zabytkowych, a funkcjonujący tu kompleks parkingowy (również dla pojazdów ciężarowych) nie koresponduje w żaden sposób z przedpołem zabytkowego Parku Miejskiego. Planowana inwestycja (filharmonia) stanowi szansę na przekształcenie tego miejsca w przestrzeń reprezentatywną oraz unikalną w skali miasta. Być może powyższe działanie aktywizuje zaniedbany obszar nie tylko urbanistycznie ale również społecznie, a projektowana w tym miejscu przestrzeń publiczna będzie atrakcyjna dla jej użytkowników.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust 2 Ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego

projektowania:

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość przyjętej uchwałą Nr XLV/565/2018 Rady Miasta Zamość z dnia 1 października 2018 r.

Analiza wykazała, iż "...w szczególności względem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość, przyjętego Uchwałą Nr XLV/499/06 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 26 czerwca 2006 r. należy przewidywać aktualizację zawartych w nim ustaleń, w tym dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 2) zasad ochrony środowiska przyrodniczego,
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 4) zasad utrzymania, modernizacji, rozbudowy i budowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej."

Ponadto, analiza wykazała, że teren objęty planem stanowi rezerwę terenu pod obiekt filharmonii, a co za tym idzie niezbędna jest zmiana obowiązującego mpzp pod funkcję usług kultury. W dalszej części analizy czytamy, że konsekwencją powyższego było uchwalenie przez Radę Miasta Zamość uchwały Nr XV/187/2016 dnia 25 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość, która objęła m.in. część Starego Miasta – rejon ul. Sadowej i ul. Dzieci Zamojszczyzny (podstawa prawna opracowania przedmiotowej zmiany planu).

Niniejszy plan z pewnością uporządkuje i ureguluje prawidłowe i docelowe zagospodarowanie terenu oraz skoryguje stan faktyczny zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Biorąc zatem powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że Prezydent Miasta Zamość przystępując do sporządzenia zmiany planu, nie naruszył ustaleń uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w pkt. 1.1.5 niniejszego uzasadnienia.

3. 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 w obrębie Osiedla Stare Miasto - rejon ul. Sadowej i ul. Dzieci Zamojszczyzny” opracowana na etapie jego sporządzania. Wyniki prognozy finansowej wskazują, że uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu będzie skutkowało pojawieniem się głównie wydatków dla budżetu miasta, natomiast plan przyczyni się przede wszystkim do realizacji nadrzędnego celu jakim jest Filharmonia Zamojska wraz z Centrum Kongresowym. Planowana inwestycja stanowi szansę na przekształcenie tego miejsca w przestrzeń reprezentatywną oraz unikalną w skali miasta. Być może powyższe działanie zaktywizuje zaniedbany obszar nie tylko urbanistycznie ale również społecznie, a projektowana w tym miejscu przestrzeń publiczna będzie atrakcyjna dla jej użytkowników. Wobec powyższego, przyjęte w nim rozwiązania w ujęciu ogólnym ocenia się na pozytywne.

4. Podsumowanie:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta niniejszej uchwały jest uzasadnione.