



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 22 października 2014 r.

Poz. 3337

UCHWAŁA NR XLV/486/2014 RADY MIASTA ZAMOŚĆ

z dnia 29 września 2014 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20, ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość” przyjętego uchwałą nr XV/232/99 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 20 grudnia 1999 r. wraz z późniejszymi zmianami, przyjętymi uchwałą nr XXVIII/136/04 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 27 grudnia 2004 r. oraz uchwałą nr XVI/144/08 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 21 stycznia 2008 roku, Rada Miasta Zamość uchwała co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość, przyjętego uchwałą Nr XLV/499/06 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 26 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość, ogłoszonego w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego Nr 160 poz. 2611 z dnia 29 września 2006 r., zmienionego uchwałą Nr XXII/203/2008 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 25 sierpnia 2008 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego Nr 118 poz. 2839 z dnia 05 listopada 2008 r., uchwałą nr XXVIII/261/09 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 26 stycznia 2009 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego Nr 40 poz. 1015 z dnia 3 kwietnia 2009 r., uchwałą nr XXX/289/09 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 30 marca 2009 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego Nr 71 poz. 1711 z dnia 12 czerwca 2009 r., uchwałą nr XXXIX/390/10 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 25 stycznia 2010 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego Nr 45 poz. 966 z dnia 23 kwietnia 2010 r., uchwałą nr XLI/402/10 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 28 marca 2010 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 75 poz. 1448 z dnia 6 lipca 2010 r., uchwałą Rady Miejskiej w Zamościu nr XLVII/482/10 z dnia 25.10.2010 roku opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego nr 1, poz. 19 z dnia 11 stycznia 2011 r., uchwałą Rady Miejskiej w Zamościu nr XLVII/483/10 z dnia 25.10.2010 roku opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego nr 1, poz. 20 z dnia 11 stycznia 2011 r., uchwałą Rady Miejskiej w Zamościu nr VI/60/2011 z dnia 28 marca 2011 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego nr 70 poz. 1372 z dnia 17 maja 2011 r., uchwałą Rady Miejskiej w Zamościu nr XVIII/182/2012 z dnia 26 kwietnia 2012 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego poz. 1634 z dnia 15 maja 2012 r., uchwałą Rady Miejskiej w Zamościu nr XVIII/183/2012 z dnia 26 kwietnia 2012 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego poz. 1635 z dnia 15 maja 2012 r., uchwałą Rady Miasta Zamość nr XXII/228/2012 z dnia 24 września 2012r ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego poz. 2923 z dnia 10 października 2012 r., uchwałą Rady Miasta Zamość nr XXII/229/2012 z dnia 24 września 2012 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego poz. 2924 z dnia 10 października 2012 r., uchwałą Rady Miasta Zamość nr XXII/230/2012 z dnia 24 września 2012r. ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego poz. 2925 z dnia 10 października 2012 r., uchwałą Rady Miasta Zamość nr XXIII/251/2012 z dnia 29 października 2012r., ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego poz. 3455 z dnia 14 listopada 2012 roku, uchwałą Rady Miasta Zamość nr XXIV/262/2012 z dnia 26 listopada 2012 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego poz. 4196 z dnia 6 grudnia 2012 r., zwaną dalej zmianą planu.

2. Ustalenia niniejszej zmiany planu dotyczą terenu określonego w zał. nr 1 do uchwały Nr XXIII/249/2012 Rady Miasta Zamość z dnia 29 października 2012 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość.

3. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi 1,11 ha.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) zmianie planu – należy przez to rozumieć tekst zmiany planu i rysunek zmiany planu,
- 3) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć graficzną część zmiany planu wykonaną w skali 1 : 2 000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej, stanowiącej załącznik Nr 1 do Uchwały,
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw i aktów wykonawczych do tych ustaw,
- 5) linii rozgraniczającej tereny – należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wrysowaną na rysunku planu, poza którą nie mogą wykraczać rzuty poziome budynków, za wyjątkiem takich części budynków jak balkony, zadaszenia nad wejściami, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy i zadaszenia nad peronami dla autobusów – nie więcej jednak niż 2,5 m,
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które przeważa na danym terenie,

- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 9) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony i ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkującym i przypisanym symbolem, na którym obowiązują te same ustalenia, jeśli z treści Uchwały nie wynika inaczej,
- 10) terenie inwestycji – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu zagospodarowania, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 11) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów – według definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 12) powierzchni całkowitej budynku – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku,
- 13) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków istniejących i planowanych – zlokalizowanych na działce budowlanej lub na terenie inwestycji,
- 14) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
- 15) wysokości budynku – należy przez to rozumieć określenie maksymalnego pionowego wymiaru budynku, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych,
- 16) wielkopowierzchniowym nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojące, związane z gruntem urządzenie reklamowe lub urządzenie reklamowe posiadające samodzielną konstrukcję nośną a także tablice reklamowe na ścianach budynków i innych obiektach budowlanych, służące prezentacji reklamy – o powierzchni większej niż 6 m²,
- 17) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 18) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć ogólnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta, służące zaspokojeniu potrzeb ogółu mieszkańców, takie jak drogi, ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, skwery i parki,
- 19) drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć drogę niepubliczną, o której mowa w przepisach odrębnych,
- 20) ciągu pieszo – jezdnym – należy przez to rozumieć drogę nie zaliczoną do żadnej kategorii dróg publicznych, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów,
- 21) dojazdach niewydzielonych – należy przez to rozumieć niewydzielone geodezyjnie drogi, stanowiące dojazdy do budynków i urządzeń budowlanych a także ustanowione służebności drogowe,
- 22) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń urządzoną niską i wysoką, kształtowaną w postaci kompozycji z drzew i krzewów w celu izolacji optycznej i akustycznej różnych funkcji,
- 23) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie – zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych.

2. Przywołane w uchwale nazwy ulic należy rozumieć jako nazwy stosowane w dniu uchwalenia zmiany planu.

3. Inne określenia użyte w uchwale a nie wymienione powyżej, należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zamieszczonymi w przepisach odrębnych.

§ 3. 1. Tekst zmiany planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:2000 wykonany na urzędowej kopii mapy sytuacyjno – wysokościowej, stanowiący integralną część uchwały i będący ustaleniem zmiany planu,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – nie będące ustaleniem tej zmiany planu,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – nie będące ustaleniem tej zmiany planu.

§ 4. Ustaleniami zmiany planu zawartymi w niniejszej uchwale zastępuje się ustalenia planu zawarte w Uchwale Nr XLV/499/06 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 26 czerwca 2006 roku w granicach terenu określonego w zał. nr 1 do uchwały.

§ 5. 1. Ustalenia zmiany planu zawarte w uchwale oraz w części graficznej obowiązują łącznie.

2. Ustalenia zmiany planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Obowiązujące elementy ustaleń zmiany planu, wyznaczone na rysunku zmiany planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

- 1) granice terenu objętego zmianą planu,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 3) tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
 - a) KSU – teren obsługi komunikacji oraz zabudowy usługowej,
 - b) KDZ – teren drogi publicznej – droga zbiorcza,
 - c) KDD – teren drogi publicznej – droga dojazdowa,
 - 4) zjazdy na teren KSU.
2. Informacyjne elementy zmiany planu nie będące jej ustaleniami:
- 1) orientacyjne linie rozgraniczające tereny dróg publicznych, ilustrujące fragmenty układu komunikacyjnego poza terenem objętym zmianą planu,
 - 2) nazwy ulic (nazwy stosowane w dniu uchwalenia zmiany planu).

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze zmiany planu

§ 7. 1. Przebudowa istniejącej i budowa nowej zabudowy oraz utrzymanie dotychczasowego zainwestowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać:

- 1) przepisów odrębnych,
- 2) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących,
- 3) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystywania terenu KSU – do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej zmiany planu.

3. Ustala się obowiązek przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zabudowy położonej w terenie KSU oraz zapewnienia do niej dróg pożarowych – zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W zakresie zasad ochrony istniejących wartości urbanistycznych oraz prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego w granicach obszaru objętego zmianą planu ustala się następujące zasady:

- 1) kształtowanie przestrzeni w projektowanych zespołach zabudowy usługowej przez określenie gabarytów projektowanych obiektów przy równoczesnym zapewnieniu jednorodności form architektonicznych,

- 2) w sposobie zagospodarowania terenu – w celu ograniczenia jej nadmiernej koncentracji – określenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy i minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej terenu – oraz kształtowanie zabudowy z zielenią towarzyszącą,
- 3) ograniczenia w zainwestowaniu zabudową – przez ustalenie maksymalnych wskaźników zainwestowania,
- 4) wprowadzenie ograniczeń wysokości budynków planowanych w celu zachowania wartości krajobrazowych krajobrazu miejskiego, w nawiązaniu do terenów sąsiadujących,
- 5) ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w celu zapewnienia odpowiednich warunków funkcjonalno – środowiskowych wzdłuż istniejących dróg publicznych znajdujących w poza obszarem objętym zmianą planu.

2. Dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych w postaci szyldów, tablic informacyjnych oraz wielkopowierzchniowym nośników reklamowych – z wyjątkiem świetlnych tablic od strony drogi – pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych dla terenu KSU:

- 1) jako wolnostojących,
- 2) nad attyką dachu lub na ścianie budynku.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Dla ochrony środowiska i przyrody ustala się następujące zasady:

- 1) wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ochrony przed wibracjami i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych realizować zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 2) pod względem zróżnicowanego, dopuszczalnego poziomu hałasu przyporządkowuje się wyznaczony w planie teren KSU jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową,
- 3) teren objęty zmianą planu położony jest w obszarach wymagających szczególnej ochrony planistycznej z uwagi na występowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość) i projektowany Obszar Najwyższej Ochrony, którego ochrona polega na:
 - a) wykluczeniu lokalizacji inwestycji mogących wpływać znacząco na jakość i ilość wód podziemnych i powierzchniowych wg przepisów odrębnych,
 - b) nakazie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji sanitarnej i deszczowej do odbiorników znajdujących się poza terenem objętym niniejszą zmianą planu,
- 4) w strefie zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w/w zbiornika – „Łabuńka” ustanowionej decyzją: Znak – OSG-6210/41/98 Wojewody Zamojskiego z dnia 30 lipca 1998 r, zmienioną decyzją Znak – OŚiR.III.6814/6/2000 Wojewody Lubelskiego z dnia 4 września 2000 r. obowiązującą następujące zakazy:
 - a) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do ziemi i wód powierzchniowych,
 - b) rolniczego wykorzystania ścieków w obszarze objętym granicami administracyjnymi miasta Zamościa i strefą ochronną,
 - c) stosowania nawozów sztucznych niezgodnie z zaleceniami służb agrotechnicznych oraz środków ochrony roślin zabronionych w art. 30 ustawy z dnia 12 lipca 1995r. o ochronie roślin uprawnych /Dz.U z 1995r. Nr 90 poz.446/,
 - d) budowy zakładów przemysłowych, których działalność z założenia profilu produkcji jest szkodliwa dla środowiska, pomimo zastosowania technicznych środków neutralizujących zanieczyszczenia,
 - e) budowy ferm hodowlanych w granicach miasta a objętych strefą ochronną,
 - f) składowanie środków i odpadów promieniotwórczych,
 - g) lokalizacji nowych cmentarzy oraz grzebania zwierząt bez uzyskania pozytywnej opinii i warunków dopuszczających ich realizację od właściwego w sprawie organu ochrony środowiska i inspekcji sanitarnej,
 - h) wydobywania kopalni – w tym torfów,

- i) przewozu toksycznych środków przemysłowych obwodnicą rozdzielającą część wschodnią i zachodnią,
- 5) w zlewni chronionej rzeki Wieprz ochrona wód powierzchniowych na terenie objętym zmianą planu polega na utrzymaniu standardów czystości wód oraz oczyszczonych ścieków wprowadzanych do wód wg przepisów odrębnych,
- 6) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie procedury oceny oddziaływania na środowisko,
- 7) zaopatrzenie w ciepło przez stosowanie niskoemisyjnych źródeł, takich jak: energia elektryczna, gaz przewodowy, gaz propan – butan, olej opałowy oraz paliwa stałe z wykorzystaniem odpowiednich technologii spalania,
- 8) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii (ciepło górotworu, energia słoneczna) przez stosowanie między innymi pomp ciepła, kolektorów słonecznych itp.,
- 9) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych z powierzchni dachowych w zbiornikach zlokalizowanych na działce lub w terenie inwestycji,
- 10) utrzymuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami określonymi dla miasta Zamościa,
- 11) obszar objęty zmianą planu znajduje się w rejonie, w którym nie występują zagrożenia związane z:
- osuwaniem się mas ziemnych,
 - bezpośrednim zagrożeniem powodzią,
 - występowaniem terenów górniczych.
- 12) realizacja obiektów budowlanych wymaga sporządzenia odpowiedniej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków ich posadowienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla ochrony krajobrazu i środowiska kulturowego, z uwagi na stan zainwestowania w terenie objętym zmianą planu, z uwzględnieniem aktualnego zagospodarowania terenów sąsiednich ustala się:

- ograniczenia wysokości planowanej zabudowy,
- maksymalne, nieprzekraczalne powierzchnie planowanej zabudowy,
- nieprzekraczalne linie zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni tras komunikacji publicznej, stanowiących element kształtowania krajobrazu.

3. Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych oraz kopalnych szczątków zwierząt a w przypadku ich odkrycia nakłada się obowiązek zgłaszania znaleziska do właściwych służb ochrony zabytków.

4. Z uwagi na położenia terenu objętego zmianą planu w granicach administracyjnych miasta Zamość, uwzględnia się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi

a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii.

§ 10. Zasady warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Dopuszcza się dokonywanie podziałów i scalania działek oraz dokonywania wtórnych podziałów działek pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych oraz zapewnienia możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla terenu, w którym są położone.

2. W przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych pod obiekty i urządzenia komunikacji oraz infrastruktury technicznej, wielkość i ukształtowanie nowo wydzielanych działek należy dostosować do potrzeb i funkcji tych urządzeń.

3. W celu powiększenia lub regulacji kształtu działek dopuszcza się możliwość ich powiększenia o powierzchnie z działek przyległych.

§ 11. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego.

1. Ustala się następujący sposób obsługi terenu KSU przez układ drogowy:

- 1) teren KSU obsługiwany będzie z następujących dróg publicznych – położonych poza granicami terenu objętego niniejszą zmianą planu:
 - a) z drogi powiatowej w klasie drogi KDZ (obecnie ul. Hrubieszowska),
 - b) z drogi powiatowej w klasie KDL (obecnie ul. Gminna),
 - c) z drogi gminnej w klasie KDD – odcinek na przedłużeniu ul. Niepodległości do ul. Gminnej (obecnie bez nazwy).
- 2) ustala się zasadę obsługi terenu KSU przez wyznaczone na rysunku zmiany planu zjazdu z drogi powiatowej w klasie KDZ (obecnie ul. Hrubieszowska) oraz dopuszczenie zjazdu z drogi powiatowej w klasie KDL z pasem włączenia (obecnie ul. Gminna) i z drogi klasy KDD – odcinka na przedłużeniu ul. Niepodległości do ul. Gminnej (obecnie bez nazwy),
- 3) dopuszcza się budowę tzw. „pasa włączenia” przy budowie zjazdu z ul. Gminnej,
- 4) w terenie KSU dopuszcza się realizację nie wyznaczonych na rysunku zmiany planu dróg wewnętrznych oraz niewydzielonych geodezyjnie dojazdów do budynków i urządzeń,
- 5) wymagane drogi pożarowe do budynków, obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych powinny być określone w projektach budowlanych i uzgadniane w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi.

2. Dla funkcji usługowych zlokalizowanych w terenie KSU ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 70 miejsc postojowych dla obsługi i klientów oraz obowiązek zapewnienia możliwości podjazdów dla samochodów dostawczych.

3. Dla funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym (obsługa komunikacji) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów komunikacji publicznej (autobusy i busy).

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące zasady obsługi terenu objętego zmianą planu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się utrzymanie istniejących ciągów, urządzeń i obiektów uzbrojenia infrastrukturalnego, z dopuszczeniem ich przebudowy i remontów,
- 2) dopuszcza się realizację nowych sieci uzbrojenia oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach objętym planem,
- 3) dopuszcza się uściślanie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w celu obsługi infrastrukturalnej terenu oraz dla realizacji niezbędnych inwestycji pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami zmiany planu.

2. Ustala się następujące zasady remontu, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób wyposażenia terenu w wodę dostarczaną z miejskiej sieci wodociągowej,
- 2) dopuszcza się modernizację istniejących i budowę nowych odcinków sieci wodociągowej w terenie zmiany planu.

3. Ustala się następujące zasady remontu, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania ścieków:

- 1) nakazuje się obowiązek doposażenia terenu w kanalizację sanitarną w nawiązaniu do potrzeb wynikających z ustaleń zmiany planu,
- 2) nakazuje się odprowadzania ścieków poza teren KSU,
- 3) dopuszcza się modernizację istniejących i budowę nowych odcinków kanalizacji sanitarnej.

4. Ustala się następujące zasady remontu, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się budowę kanalizacji opadowej z podłączeniem jej do istniejącego kolektora deszczowego,
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do odbiornika znajdującego się poza terenem KSU,
- 3) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych odprowadzanych z powierzchni dachowych (w celu ich wykorzystania między innymi do pielęgnacji zieleni, mycia nawierzchni utwardzonych itp.) do zbiorników zamkniętych podziemnych lub naziemnych, usytuowanych na działce lub w terenie inwestycji.

5. Ustala się następujące zasady remontu, rozbudowy i budowy systemu gazowniczego:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób wyposażenia terenu w sieć gazową rozdzielczą,
- 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych odcinków sieci gazowej,
- 3) ustala się obowiązek wyznaczania strefy kontrolowanej dla planowanych gazociągów,
- 4) zakazuje się w strefie kontrolowanej gazociągów wznoszenia budynków i sadzenia drzew oraz podejmowania przedsięwzięć mogących zagrozić trwałości gazociągów.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia zabudowy w ciepło:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło zabudowy położonej w terenie KSU przez zastosowanie najlepszej dostępnej techniki wykorzystywanej w jego wytwarzaniu z niskoemisyjnych źródeł, w tym: energii elektrycznej, gazu przewodowego, gazu propan – butan oraz paliw stałych z wykorzystaniem odpowiednich technologii spalania,
- 2) dopuszcza się utrzymanie obecnego sposobu ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalny system grzewczy,
- 3) dopuszcza się wykorzystywanie niekonwencjonalnych źródeł energii, w tym stosowanie między innymi kolektorów słonecznych oraz pomp ciepła,
- 4) dopuszcza się możliwość dostarczania ciepła do ogrzewania budynków oraz ciepłej wody ze źródeł znajdujących się poza terenem objętym zmianą planu.

7. Ustala się następujące zasady remontu, rozbudowy i budowy systemu elektroenergetycznego:

- 1) teren objęty zmianą planu wyposażony jest w sieci i urządzenia elektroenergetyczne,
- 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych z zastosowaniem następujących zasad:
 - a) nowe stacje transformatorowo - rozdzielcze 15/04 kV należy budować wyłącznie jako wewnętrzne,
 - b) nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia należy wykonać wyłącznie jako kablową, układaną pod powierzchnią terenu,
- 3) przy ustalaniu lokalizacji zabudowy, należy zachować strefy ochronne i techniczne, które wynoszą:
 - a) dla linii kablowych SN – 2,0 m,
 - b) dla linii kablowych nN – 1,0 m.

8. Ustala się następujące zasady remontu, rozbudowy i budowy systemu telekomunikacyjnego:

- 1) dopuszcza się wyposażenie obszaru objętego zmianą planu w infrastrukturę teletechniczną,
- 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń teletechnicznych z zastosowaniem następujących zasad:
 - a) nowe linie sieci telekomunikacyjnych należy prowadzić wyłącznie jako doziemne kablowe lub w kanalizacji teletechnicznej,
 - b) w przypadku modernizacji, istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne należy wymieniać na linie kablowe układane pod powierzchnią terenu.

9. Ustala się, że gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami określonymi dla miasta Zamość.

Rozdział 3.

§ 13. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania.

1. Wyznacza się TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem KSU.

2. Przeznaczenie podstawowe obejmuje:

- 1) zabudowę usług komunikacji,
- 2) zabudowę usługi handlu i gastronomii,
- 3) miejsca postojowe dla pojazdów komunikacji publicznej (autobusy i busy).

3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:

- 1) wewnętrzne drogi dojazdowe, miejsca parkingowe, chodniki, podejścia i podjazdy do budynków i urządzeń budowlanych,
- 2) zieleń tzw. izolacyjną oraz ozdobną z elementami małej architektury,
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) obiekty i urządzenia stacji paliw.

4. W granicach terenu KSU, w zakresie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują odpowiadające zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały a ponadto następujące ustalenia:

- 1) powierzchnia wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 0,5 ha,
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie może stanowić mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,2,
- 5) maksymalny poziomy wymiar rzutu budynku – nie więcej niż 110 m,
- 6) wysokość budynków nie może przekroczyć 9 m, (nie licząc elementów instalacji technologicznych związanych z przeznaczeniem podstawowym, których wysokość nie może przekraczać 50 m),
- 7) ustala się kąty nachylenia połaci dachowych od 0° - 30°, z dopuszczeniem powierzchni dachowych nie będących płaszczyznami,
- 8) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych w postaci szyldów oraz tablic informacyjnych i wielkopowierzchniowych nośników reklamowych (tzw. billboardów) z zachowaniem ograniczenia wynikającego z zastosowania nieprzekraczalnych linii zabudowy – jak ich obowiązywanie w odniesieniu do budynków,
- 9) zakazuje się reklam świetlnych emitujących jaskrawe światła pulsacyjne, usytuowanych w przestrzeni zawartej pomiędzy elewacją budynku a drogą,
- 10) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wrysowanych na rysunku zmiany planu,
- 11) dopuszcza się utrzymanie zjazdów z terenu KSU na tereny dróg publicznych położonych poza granicą zmiany planu,
- 12) dopuszcza się obsługę centrum komunikacyjnego zlokalizowanego w terenie KSU przez zjazdy z drogi klasy: KDZ (dotyczy ul. Hrubieszowskiej), KDL z pasem włączenia (dotyczy ul. Gminnej) oraz KDD (dotyczy odcinka między ul. Niepodległości a ul. Gminną),
- 13) przy lokalizacji budynków w terenie KSU nakazuje się stosowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wrysowanych na rysunku zmiany planu,
- 14) zakazuje się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m².

§ 14. 1. Wyznacza się TEREN DROGI PUBLICZNEJ – DROGA ZBIORCZA, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest droga publiczna w klasie techniczno – użytkowej – droga zbiorcza (w rejonie Ronda Dmowskiego), z wyposażeniem dostosowanym do jej klasy techniczno – użytkowej (jezdnia, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe, zatoki przystankowe) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie, oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej).

3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:

- 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie związanej funkcjonalnie z drogą,
- 2) zieleni tzw. izolacyjną oraz ozdobną z obiektami małej architektury.

4. Warunkiem realizacji urządzeń towarzyszących, o których mowa w ust. 3 jest dostosowanie ich do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego i bezpieczeństwa ruchu.

§ 15. 1. Wyznacza się TEREN DROGI PUBLICZNEJ – DROGA DOJAZDOWA, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem KDD.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest droga publiczna w klasie techniczno – użytkowej – droga dojazdowa, z wyposażeniem dostosowanym do jej klasy (jezdnia, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie, oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej).

3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:

- 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie związanej funkcjonalnie z drogą;
- 2) zieleni tzw. izolacyjną oraz ozdobną z obiektami małej architektury,

4. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, jak na rysunku zmiany planu.

5. Warunkiem realizacji urządzeń towarzyszących, o których mowa w ust. 3 jest dostosowanie ich do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego i bezpieczeństwa ruchu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. 1. Ustala się następujące wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla teren KSU – 30%,
- 2) dla terenów KDZ i KDD – 10%.

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

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

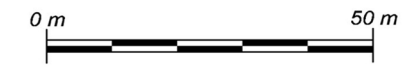
Przewodniczący Rady Miasta
Zamość

Jan Wojciech Matwiejczuk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLV/486/2014
 Rady Miasta Zamość
 z dnia 29 września 2014 r.

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO MIASTA ZAMOŚĆ
 DLA DZIAŁKI NR 188 POŁOŻONEJ POMIĘDZY ULICAMI:
 HRUBIESZOWSKĄ - GMINNĄ - NIEPODLEGŁOŚCI**

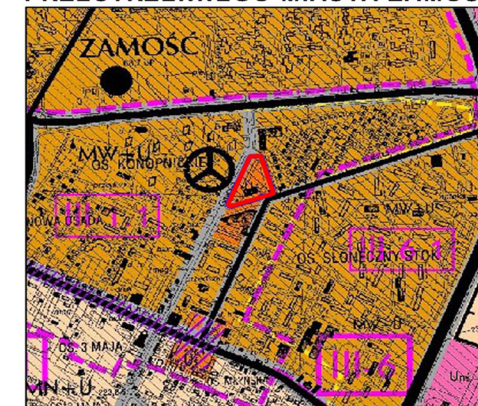
RYSUNEK ZMIANY PLANU
 SKALA 1:1000



OZNACZENIA

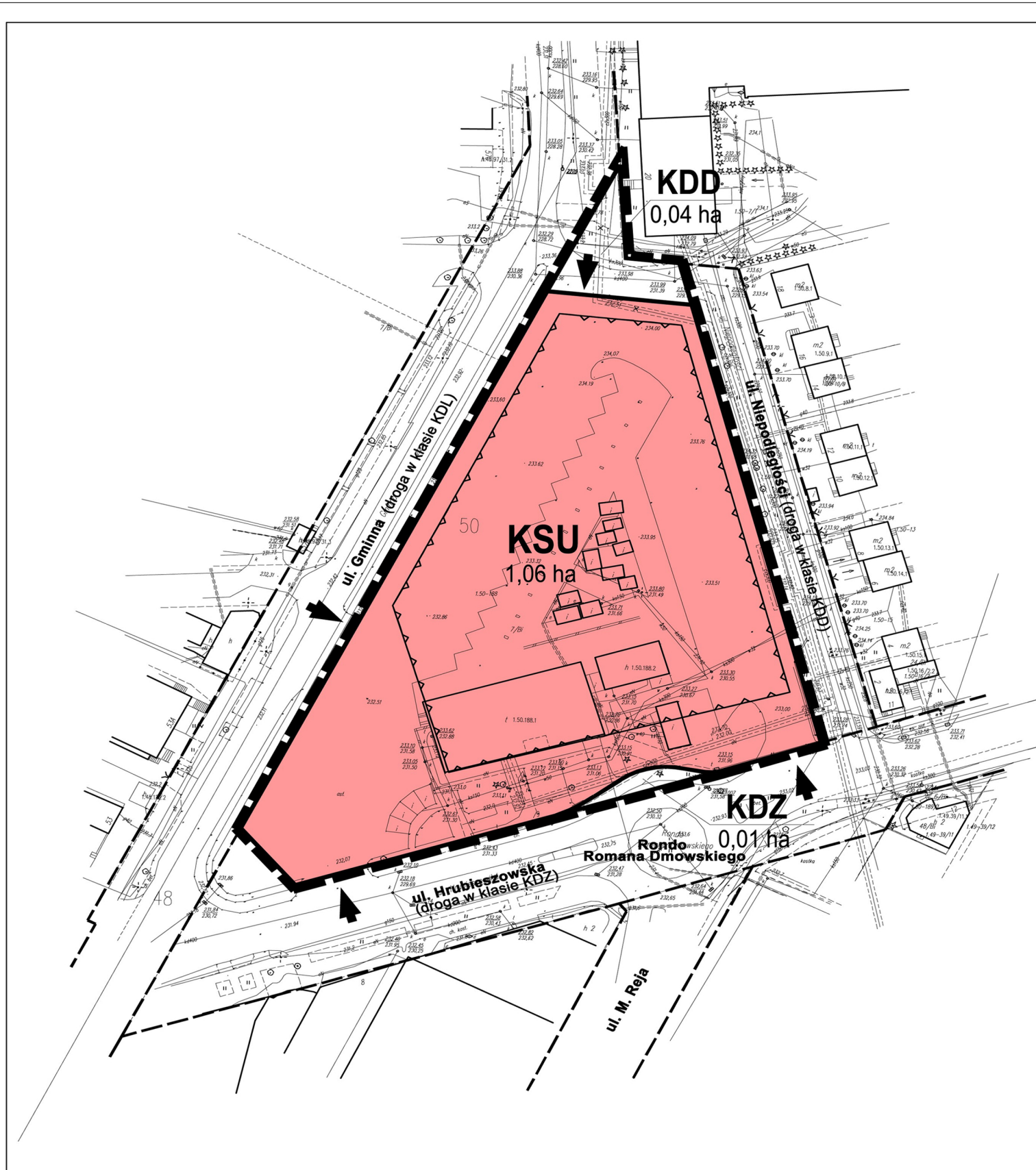
- GRANICE TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- KSU** TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDZ** TEREN DROGI PUBLICZNEJ - DROGA ZBIORCZA
- KDD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ - DROGA DOJAZDOWA
- ZJAZDY NA TEREN KSU
- ORIENTACYJNE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY DRÓG PUBLICZNYCH, ILUSTRUJĄCE FRAGMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO POZA TERENEM OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU - NIE BĘDĄCE USTALENIAMI NINIEJSZEJ ZMIANY PLANU

**FRAGMENT STUDIUM UWARUNKWAŃ
 I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO MIASTA ZAMOŚĆ**



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

ZESPÓŁ PROJEKTOWY	DR INŻ. ARCH. ANDRZEJ ZASTAWNİK KT-288 MGR INŻ. ARCH. OLWIA ZAJDEŁ-WITOWSKA KT-456
JEDNOSTKA PROJEKTOWA	ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA PRACOWNIA M.A.M. 30-047 KRAKÓW UL. CHOPINA 12/15
WRZESIEŃ 2014 r.	



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/486/2014
Rady Miasta Zamość
z dnia 29 września 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 roku poz. 647 z późn. zm.) Rada Miasta Zamość stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od sierpnia 2014 roku do 4 września 2014 roku oraz w okresie 20 dni po upływie terminu wyłożenia t.j. do dnia 24 września 2014 roku, do Prezydenta Miasta Zamość nie wniesiono uwag dotyczących w/w projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Zamość.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLV/486/2014

Rady Miasta Zamość

z dnia 29 września 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania

Opracowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość dla działki o numerze ewidencyjnym 188 położonej w Zamościu przy ul. Hrubieszowskiej - Gminnej - Niepodległości nie powoduje konieczności inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.