

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ZAMOŚĆ
z dnia

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu zabudowy usługowej w miejscowości Płoskie
położonej w gminie Zamość**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609, z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w zw. z art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr LVIII/553/23 Rady Gminy Zamość z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej w miejscowości Płoskie położonej w gminie Zamość, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość przyjętego uchwałą Nr XXX/261/98 Rady Gminy Zamość z dnia 16 czerwca 1998 r., zmienionego uchwałą Rady Gminy Zamość Nr IV/23/2007 z dnia 31 stycznia 2007 r., uchwałą Rady Gminy Zamość Nr XXII/231/2008 z dnia 30 czerwca 2008 r., uchwałą Rady Gminy Zamość Nr XXVIII/364/2008 z dnia 29 grudnia 2008 r., uchwałą Rady Gminy Zamość Nr X/91/11 z dnia 12 sierpnia 2011 r., uchwałą Rady Gminy Zamość Nr XLVIII/452/14 z dnia 29 sierpnia 2014 r., uchwałą Rady Gminy Zamość Nr XVIII/172/20 z dnia 24 kwietnia 2020 r., uchwałą Rady Gminy Zamość Nr LII/496/23 z dnia 3 marca 2023 r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej w miejscowości Płoskie położonej w gminie Zamość, w granicach określonych na części graficznej planu, zwaną dalej „planem”, stanowiącą zmianę planu przyjętego Uchwałą Nr V/32/11 Rady Gminy Zamość z dnia 9 marca 2011 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z dnia 15 kwietnia 2011 r., poz. 1136), zmienionego Uchwałą Nr XLVII/445/14 Rady Gminy Zamość z dnia 30 lipca 2014 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z dnia 20 sierpnia 2014 r., poz. 2814).

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

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny nr 1;

- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) zbioru danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 4.

§ 3. Część graficzna planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) wymiarowania;
- 5) przeznaczenia terenów, oznaczonych odpowiednio numerem i symbolem literowym wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6°;
- 2) miejscach do parkowania – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej planu oraz w tekście planu, poza którą nie można budować:
 - a) budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojsć do budynków, tarasów oraz wykuszy,
 - b) budowli za wyjątkiem: miejsc do parkowania, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z częścią graficzną zmiany planu.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) teren usług, oznaczony na części graficznej planu symbolem U;
- 2) teren usług lub składów i magazynów, oznaczony na części graficznej planu symbolem U-PS.

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

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego

zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2

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

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

- 1) nakaz stosowania na elewacjach: koloru białego, kolorów pastelowych lub naturalnej kolorystyki materiałów okładzinowych;
- 2) zakaz stosowania na ścianach elewacji okładzin z blach falistych i trapezowych, paneli z tworzyw sztucznych.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

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

§ 9. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, teren oznaczony symbolem U wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 10. Obszar objęty planem położony jest:

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

§ 11. W przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad

zabytkami.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

- 1) minimalną powierzchnię działki, na 1000 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu działki, na 25 m,
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 60° do 90°.

Rozdział 4

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

§ 13. 1. Ustala się powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogę krajową nr 74, znajdującą się poza obszarem objętym planem.

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

§ 14. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości, na minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca;

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

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

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

§ 16. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

- b) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków obsługującą miejscowość zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej bądź odprowadzanie powierzchniowe z dopuszczeniem budowy szczelnych zbiorników do gromadzenia wód deszczowych lub budowę wybranych, w zależności od warunków miejscowych, urządzeń retencyjno – infiltrujących odprowadzających wody do ziemi, takich jak: skrzynki i komory rozsączające, studnie chłonne, rigole, rowy, niecki lub zbiorniki, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) na terenach dróg oczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nn,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem lit. c;
 - c) zakaz sytuowania elektrowni wiatrowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła, dopuszczenie zaopatrzenia z sieci ciepłowniczej, z sieci gazowej bądź z indywidualnych lub lokalnych źródeł, z dopuszczeniem pozyskiwania energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów z zachowaniem przepisów odrębnych.

Rozdział 5

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 17. Ustala się budowę:

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m² gruntu,
- dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- miejsc do parkowania,
- ścieżek rowerowych,

jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu

wynikającemu z jego przeznaczenia i jest dopuszczona, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

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

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej funkcji, w linii zabudowy określonej na części graficznej planu z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług;
- 2) zakaz sytuowania usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 15,0 m,
 - c) dachy:
 - płaskie,
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 45°, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachu;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,5,
 - c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 10%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,7.
- 5) obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy z drogi krajowej nr 74, znajdującej się poza obszarem objętym planem.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U-PS ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub składów i magazynów;
- 2) zakaz sytuowania usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 15,0 m,
 - c) dachy:
 - płaskie,
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 45°, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachu;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,5,
 - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 10%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,7.
- 5) obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy z drogi krajowej nr 74, znajdującej się poza obszarem objętym planem, poprzez teren 1U oraz poprzez tereny sąsiednie usytuowane po zachodniej stronie planu.

Rozdział 6

Przepisy końcowe

§ 21. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego w wysokości 20%.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zamość.

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