

UCHWAŁA NR RADY GMINY ZAMOŚĆ
Z DNIA
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Zamość
miejsowości Kalinowice i Wólka Panieńska
(działka nr 233/2 obręb ewid. Wólka Panieńska)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 oraz art. 27b ust. 11 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Rada Gminy Zamość uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne
§ 1

1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość Miejsowości Kalinowice i Wólka Panieńska dla działki nr 233/2 w obrębie geod. Wólka Panieńska, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość, uchwalonego uchwałą Nr XXX/261/98 Rady Gminy Zamość z dnia 16 czerwca 1998 r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Zamość: Nr IV/23/2007 z dnia 31 stycznia 2007 r., Nr XXII/231/2008 z dnia 30 czerwca 2008 r., Nr XXVIII/364/2008 z dnia 29 grudnia 2008 r., Nr X/91/11 z dnia 12 sierpnia 2011 r., Nr XLVIII/452/14 z dnia 29 sierpnia 2014 r., Nr XVIII/172/20 z dnia 24 kwietnia 2020 r., Nr LII/496/2023 z dnia 3 marca 2023 r.
2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska, zwaną dalej „planem”, który stanowią:
 - 1) część tekstowa - treść niniejszej uchwały,
 - 2) część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 wg załącznika nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania,
 - 2) załącznik nr 3 – dane przestrzenne w formacie .gml.
4. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,30 ha w granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały nr LXV/629/24 Rady Gminy Zamość z dnia 3 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska.

§ 2

1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiące ustalenia to:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 4) klasa przeznaczenia terenów określona symbolem literowym wg §5,
 - 5) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
 - 6) wymiarowanie w metrach [m].
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§3

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy wraz z aktami wykonawczymi, z wyłączeniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 2) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
 - 3) terenie – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu,
 - 4) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu, służące obsłudze komunikacji pieszej i kołowej tj. drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, pieszce, drogi pożarowe, place, parkingi,
 - 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 6) uciążliwości – zjawisko lub stan, dotkliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, polegający na emitowaniu zanieczyszczeń: powietrza, wód, gruntu, a także emisji: nieprzyjemnych zapachów, hałasu, wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska.
2. Pojęcia użyte w uchwale, nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

§ 4

1. Z uwagi na brak przesłanek w niniejszym planie nie określa się:
 - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania użytkowania terenu.

Rozdział 2

Klasa przeznaczenia terenów

§ 5

1. W obszarze planu wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, o następujących klasach przeznaczenia terenów:
 - 1) **MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - 2) **KDL** – teren drogi lokalnej.
2. W ramach przeznaczenia terenu MN-U, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, obsługę komunikacyjną, budynki gospodarcze, garaże, urządzenia budowlane związane z zabudową i zagospodarowaniem terenu, utwardzenie działki oraz zieleń i inne elementy, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej.
3. W ramach przeznaczenia usługowego nakazuje się lokalizację usług nieuciążliwych.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6

1. W granicach planu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniem linii zabudowy oraz zasadami sytuowania obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.
2. Dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów techniczno – budowlanych.
3. Ustala się nakaz zastosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i zabudowy osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7

1. W granicach planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2. Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
3. Projektowane zagospodarowanie terenów w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.
4. W celu ochrony ilościowej i jakościowej stanu wód podziemnych i powierzchniowych ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji i podejmowania działań negatywnie oddziałujących na ilość i jakość wód powierzchniowych oraz wód podziemnych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód,
 - 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do gruntu,
 - 3) na powierzchniach narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi (parkingi, place o powierzchniach utwardzonych lub trwałych nawierzchniach, garaże) nakazuje się zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem powierzchni ziemi oraz wód podziemnych.
5. Ustala się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową na własny teren nieutwardzony, do zbiorników retencyjnych, z użyciem innych rozwiązań z zakresu błękitno - zielonej infrastruktury lub do sieci kanalizacji deszczowej.
6. W zakresie ochrony powietrza dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej i ciepłej z odnawialnych źródeł energii, przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną i geotermalną.
7. Teren objęty planem miejscowym podlega ochronie akustycznej jako teren mieszkaniowo-usługowy, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych.

8. W celu ochrony walorów krajobrazowych ustala się stosowanie jednorodnego i zwanego charakteru zabudowy w obrębie działki budowlanej.
9. Ustala się stosowanie kolorystyki elewacji budynków o niskim nasyceniu barw z dopuszczeniem akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym nasyceniu.
10. Ustala się, że nowa zabudowa powinna tworzyć jednorodną przestrzeń (usługową), poprzez zastosowanie podobnych kształtów i rodzaju materiałów wykończeniowych.

Rozdział 5

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

§ 8

1. W granicach planu nie występują:
 - 1) tereny objęte prawnymi formami ochrony zabytków i obiektów na podstawie właściwych przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - 2) dobra kultury współczesnej.
2. Postępowanie w przypadku odkrycia przedmiotu, który może być zabytkiem, warunkują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).

Rozdział 6

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9

1. W granicach planu nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów z zakresu gospodarowania nieruchomościami.
2. Ustala się:
 - 1) wielkość nowo wydzielanej działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, nie może być mniejsza niż 800 m² o minimalnej szerokości frontu działki – 18 m,
 - 2) wielkość nowo wydzielanej działki dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, nie może być mniejsza niż 500 m² o minimalnej szerokości frontu działki – 15 m;
 - 3) wielkość nowo wydzielanej działki dla zabudowy usługowej, nie może być mniejsza niż 1000 m² o minimalnej szerokości frontu działki – 20 m,
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 90° ± 10°,
 - 5) określone powyżej minimalne szerokości frontów działek oraz powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację.

Rozdział 7

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

§ 10

W granicach planu wskazuje się istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego napięcia 15kV wraz ze strefą ochronną wynoszącą 15 m (2x7,5m), w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami i klasyfikacją dróg:
 - 1) ustala się obsługę obszaru objętego planem poprzez istniejącą gminną drogę publiczną, bezpośrednio sąsiadującą z obszarem planu,
 - 2) w granicach planu dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym dotyczących dróg przeciwpożarowych.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: obszar planu powiązany jest komunikacyjnie z układem zewnętrznym stanowiącym drogę krajową nr S17 relacji Warszawa – Hrebenne, drogę krajową nr S74 oraz drogi przylegające do gminnej drogi publicznej bezpośrednio sąsiadującej z obszarem planu.
3. Ustala się nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny lub jeden lokal usługowy,
 - 2) dla zabudowy usługowej – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² ustala się zapewnienie minimum 3 miejsc parkingowych,
 - 3) miejsca parkingowe należy sytuować w granicach działki budowlanej związanej z poszczególnymi obiektami, na powierzchni terenu, w garażach lub w parkingach podziemnych,
 - 4) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych, lecz nie mniej niż jedno na obiekt usługowy w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12

1. W zakresie zasad lokalizacji infrastruktury technicznej ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w infrastrukturę techniczną poprzez istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nowo realizowane sieci i obiekty, w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci, realizowanym poza granicami planu.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) docelowo z gminnej sieci wodociągowej,
 - 2) do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej z indywidualnych ujęć wód podziemnych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - 3) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych:
 - 1) obowiązuje odprowadzanie ścieków, w tym ścieków przemysłowych, systemem sieci kanalizacyjnej sanitarnej,
 - 2) w przypadku braku sieci kanalizacyjnej sanitarnej do przydomowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania hydrogeologiczne i higieniczno-sanitarne, lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych,
 - 3) w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych obowiązuje zapewnienie odpowiednich parametrów według warunków wynikających z przepisów odrębnych,

- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi lub do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacji deszczowej, w tym: rowów infiltracyjnych, zbiorników retencyjno-infiltracyjnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, studni chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) ustala się nakaz redukcji poziomu zanieczyszczeń wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę oraz z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
 5. W zakresie telekomunikacji ustala się zasadę obsługi w oparciu o istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne.
 6. W zakresie zaopatrzenia w gaz - nowo projektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
 7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z dopuszczeniem urządzeń wykorzystujących energię odnawialną.
 8. Zasady usuwania odpadów: ustala się postępowanie z odpadami wytwarzanymi na terenie działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 10

Przepisy szczegółowe

§ 13

1. Dla klasy przeznaczenia terenu MN-U, plan ustala:

- 1) klasa przeznaczenia terenu - teren zabudowy mieszkaniowej lub usług,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) budynki usługowe i mieszkalno - usługowe w formie wolno stojącej,
 - c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego lub jednego budynku mieszkalno – usługowego (z usługami w parterze) lub budynku usługowego wolnostojącego,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 30%,
 - dla zabudowy usługowej – 50%,
 - dla zabudowy mieszkalno – usługowej – 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 60%,
 - dla zabudowy usługowej – 30%,
 - dla zabudowy mieszkalno – usługowej – 30%,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,6,
 - dla zabudowy usługowej – 1,
 - dla zabudowy mieszkalno – usługowej – 1,

- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
- e) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m,
- f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5 m,
- g) geometria dachów:
 - dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
 - główne połacie dachu o jednakowym spadku,
- h) pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka,
- i) linie zabudowy – wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla klasy przeznaczenia terenu KDL, plan ustala:

- 1) klasa przeznaczenia terenu - teren drogi lokalnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna, urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, ścieżki pieszo-rowerowe, zieleni urządzona,
- 3) minimalna szerokość - zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu

§ 14

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN-U w wysokości 30%,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem KDL w wysokości 1%.

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 15

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

§ 16

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zamość.

§ 18

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

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Zamość
z dnia 2025 r.

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

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

§ 1

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

§ 2

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

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Gminy Zamość
z dnia 2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).