

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), 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. 27 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 dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3;
- 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 dojsz 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,
 - dojeżdż 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.

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

R O Z S T R Z Y G N I Ę C I E

Rady Gminy Zamość

w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej w miejscowości Płoskie położonej w Gminie Zamość

W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest od dnia 29 kwietnia 2025 r. do dnia 04 czerwca 2025 r., nie wniesiono żadnych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość dla terenu zabudowy usługowej w miejscowości Płoskie położonej w Gminie Zamość, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

R O Z S T R Z Y G N I Ę C I E
Rady Gminy Zamość

**w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych miasta, oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami) po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość dla terenu zabudowy usługowej w miejscowości Płoskie położonej w Gminie Zamość, Rada Gminy postanawia co następuje:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Zamość, projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość dla terenu zabudowy usługowej w miejscowości Płoskie, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr ...
Rady Gminy Zamość
z dnia
Zalacznik4.xml

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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę