

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY ZAMOŚĆ**  
**z dnia .....**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Skokówka  
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 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w zw. z art. 20 ust. 1 i art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr LVIII/554/23 Rady Gminy Zamość z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Skokówka 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 mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Skokówka położonej w gminie Zamość, w granicach określonych na rysunku planu, zwaną dalej „planem”, stanowiącą zmianę planu przyjętego Uchwałą Nr XLIII/414/14 Rady Gminy Zamość z dnia 26 marca 2014 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z dnia 13 maja 2014 r., poz. 1930), zmienionego Uchwałą Nr XIII/90/15 Rady Gminy Zamość z dnia 28 wrześni aa 2015 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z dnia 29 października 2015 r., poz. 3245).

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

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego 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. Rysunek 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) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 5) wymiarowania;
- 6) przeznaczenia terenów, oznaczonych odpowiednio numerem i symbolem literowym wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) miejscach do parkowania – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku 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 postojowych, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNW;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR.

§ 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 powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego

województwa;

6) 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) stosowanie na elewacjach koloru białego, kolorów pastelowych lub naturalnej kolorystyki materiałów okładzinowych;
- 2) stosowanie w pokryciu dachów 1 koloru spośród: czerwonego, brązowego, grafitowego, ciemno zielonego wraz z ich odcieniami.

§ 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, tereny oznaczone symbolem MN i MNW wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej.

§ 10. Obszar objęty planem położony jest:

- 1) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Zamość. Mają tu zastosowanie nakazy, 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 MN i MNW następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną powierzchnię działki, na 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy wolnostojącej,
- 2) minimalną powierzchnię działki, na 600 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej,
- 3) minimalną powierzchnię działki, na 250 m<sup>2</sup>, dla zabudowy szeregowej,
- 4) minimalną szerokość frontu działki, na 20,0 m, dla zabudowy wolnostojącej,
- 5) minimalną szerokość frontu działki, na 16,0 m, dla zabudowy bliźniaczej,
- 6) minimalną szerokość frontu działki, na 7,0 m, dla zabudowy szeregowej,
- 7) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 60° do 90°.

## **Rozdział 4**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 13. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 12,0 m (licząc po 6,0 m od osi linii w obie strony), wyznaczoną na rysunku planu.

2. Przy zagospodarowaniu strefy, o której mowa w ust. 1, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku skablowania lub likwidacji linii, o której mowa w ust. 1 ustala się likwidację strefy.

## **Rozdział 5**

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

§ 14. 1. Ustala się powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ulicę Targową (o kategorii gminnej – klasy D), znajdującą się poza obszarem objętym planem.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów poprzez zjazdy odpowiednio z ul. Targowej, bezpośrednio sąsiadującej z planem od strony wschodniej, oraz poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, połączony z ul. Targową.

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

§ 15. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości, na minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny.

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

§ 16. 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.

§ 17. 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 pozyskiwania energii elektrycznej z elektrowni wiatrowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła, dopuszczenie zaopatrzenie 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 6**

### **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

§ 18. Budowę:

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m<sup>2</sup> gruntu,
- dojeżdż i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- miejsc do parkowania,
- ścieżek rowerowych,

traktuje się 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.

§ 19. Dla terenu oznaczonych symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków mieszkalnych:
  - a) zabudowę w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych,
  - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - c) wysokość zabudowy do 12,0 m,
  - d) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
  - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,0,
  - c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,5,
  - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
  - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej (dla jednego segmentu),
  - h) f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków mieszkalnych:
  - a) zabudowę w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
  - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - c) wysokość zabudowy do 12,0 m,

- d) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
  - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,8,
  - c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 50%,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,4,
  - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
  - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej (dla jednego segmentu).

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MNW i 2MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków mieszkalnych:
  - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
  - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,6,
  - c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 50%,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,3,
  - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m<sup>2</sup>.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolem 1KR ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 20,0 m.

## **Rozdział 7**

### **Przepisy końcowe**

§ 23. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym zagospodarowaniem lub wykorzystania rolniczego lub ogrodniczego, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym.

§ 24. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego dla terenów oznaczonych symbolem MN, MNW i KR w wysokości 10%.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zamość.

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