WNIOSEK
O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

w oparciu o postanowienia Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej obejmującej zamierzenie budowlane pt.:

„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Akademickiej 4 w Zamościu, na działkach nr geod. dz. 12/1, 12/2, oraz części działek nr 11,13, 18, 65, obręb ewid.: 066401_1.0001 - Miasto Zamość, obejmująca przebudowę dawnego budynku seminarium duchownego - działka nr 12/1 i jego rozbudowę w obrębie działki nr 12/2.”

Inwestor:
Centrum Promocji, Badań i Ekspertyz
POMOST Sp. z o.o.
Ul. Akademicka 4
22-400 Zamość

Projektant:

mgr inż arch. Sebastian Ćwierz

mgr inż. arch. Sebastian Ćwierz
Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektura
Nr upr. 14/LOIA/05

Zamość, lipiec 2026

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

Zawartość opracowania 3
Oświadczenie inwestora: 5
PODSTAWA, PRZEDMIOT INWESTYCJI I ZAKRES OPRACOWANIA 6
PODSTAWA OPRACOWANIA 6
PRZEDMIOT OPRACOWANIA 6
ZAKRES OPRACOWANIA 6
Zakres winosku zgdny z wymogami Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących 7
1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać; 7
2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań; 7
3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań; 7
4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową; 7
5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu; 7
6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu; 8
7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie: 9

zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów, ... 9

planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej, 10

charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko; 10

7a) Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej; 11
8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową; 11
9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1; 12
10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona; 12
11. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego; 12
12. Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego; 15
13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3. 17

Załącznik nr 1 - wypis i wyrys z z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: 19
Załącznik nr 2 - Wypis i wyrys z z ze studium uwarunkowań i kierunkow zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość: 30
Załącznik nr 3 – Wypis z rejestru gruntów: 60
Załącznik nr 4 – Wyrys z ewidencji gruntów: 63
Załącznik nr 5 – Zaświadczenie o możliwości przyjęcia uczniów do szkoły podstawowej: 65
Załącznik nr 6 – Wytyczne konserwatorskie: 66
Załącznik nr 7 – Wytyczne konserwatorskie – wyciąg z Opinii NID: 67
Załącznik nr 8 – warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej Kanalizacji sanitarnej i deszczowej : 71
Załącznik nr 9 – warunki techniczne PGE na zwiększenie poboru mocy 73
Załącznik nr 10 – Potwierdzenie możliwości przyłączenia projektowanego obiektu do sieci ciepłowniczej 75
Załącznik nr 11 – Potwierdzenie możliwości wytyczenia miejsc postojowych w rejonie ul. Kolegiackiej i zastrzeżenia miejsc postojowych na wyłączność 76

Załącznik nr 12 – Potwierdzenie uprawnień zawodowych mgr inż. arch. Sebastian Ćwierz.....77
Załącznik nr 13 – Potwierdzenie przynależności do Izby architektów mgr inż. arch. Sebastian Ćwierz....78
KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO URBANISTYCZNA 79
1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;.....80
Zestawienie charakterystycznych powierzchni i parametrów ;.....81
2. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;.....81
3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu; 82
4. Etapowanie realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;.....84
5. Powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.....84

Część rysunkowa:

RYS-01	Lokalizacja inwestycji	
RYS-02	Dostępność od komunikacji i infrastruktury miejskiej	1:5000
RYS-03	Określenie granic terenu	1:500
RYS-04	Projekt zagospodarowania terenu	1:500
RYS-05	Analiza przysłaniania	1:500
RYS-06	Analiza nasłonecznienia	1:500
RYS-07	Rzut piwnic	1:150
RYS-08	Rzut parteru	1:150
RYS-09	Rzut 1 piętra	1:150
RYS-10	Rzut 2 piętra	1:150
RYS-11	Rzut poddasza	1:150,
RYS-12	Rzut dachu	1:150
RYS-13	Elewacja północna i wschodnia	1:150
RYS-14	Elewacja południowa i zachodnia	1:150
RYS-15	Przekrój A-A	1:150
RYS-16	Przekrój B-B	1:150
RYS-17	Widok od strony płd- zach. (od pomnika J. Zamoyskiego)	
RYS-18	Widok od zachodu od strony pałacu	
RYS-19	Widok od zachodu w osi ul. Kołłątaja	
RYS-20	Widok od strony zachodniej	
RYS-21	Widok od północnego zachodu z ul. Królowej Jadwigi	
RYS-22	Widok od strony dzwonnicy katedralnej	
RYS-23	Widok od strony południowej z ul. Kolegiackiej	
RYS-24	Widok z ul. Grodzkiej i z ul. Kolegiackiej	
RYS-25	Widok od strony zachodniej (ul. Kolegiacka)	
RYS-26	Widoki z lotu ptaka	

OŚWIADCZENIE INWESTORA:

Zgodnie z art.7. ust.8. pkt 2 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, oświadczam, że nie zachodzi kolizja objętej niniejszym wnioskiem, projektowanej inwestycji mieszkaniowej z niżej wymienionymi inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–13 ww. ustawy;

1) ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2023 r. poz. 1796), w zakresie inwestycji dotyczących infrastruktury portowej oraz infrastruktury zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich,

2) ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 162, 1890 i 2029),

3) ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1786, 1720 i 2029),

4) ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2023 r. poz. 979 i 2029),

5) ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2023 r. poz. 924, 1489, 1688, 1859 i 2029),

6) ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 733 i 1688),

7) ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1812 oraz z 2023 r. poz. 1890 i 2029),

8) ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1484 oraz z 2023 r. poz. 595, 1688 i 1890),

9) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680, 1688 i 2029),

10) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. z 2021 r. poz. 1644 oraz z 2023 r. poz. 1688),

11) ustawie z dnia 7 kwietnia 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście – Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz. U. poz. 990),

12) ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890),

13) ustawie z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1687, 1688 i 2029)

…….

Inwestor

PODSTAWA, PRZEDMIOT INWESTYCJI I ZAKRES OPRACOWANIA

PODSTAWA OPRACOWANIA

- Zlecenie inwestora i uzgodnienia z Inwestorem
- wizja lokalna
- Ustawa i z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (Dz. U. 2018 poz.1202 z późniejszymi zmianami
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U . 2017 poz. 2285 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U 2018 poz. 1496)
- Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość Uchwała nr XLV/499/06 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 26 czerwca 2006
- (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego N r 160 poz. 2611 z dnia 2 9 września 2006r) roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość.
- Zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość przyjęte uchwałą Rady Miasta Zamość nr XXXVIII/565/2021 z dnia 29 listopada 2021r.,
- Mapa do celów projektowych
- Inne obowiązujące przepisy prawne

PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej pt.:

„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Akademickiej 4 w Zamościu, na działkach nr geod. dz. 12/1, 12/2, oraz części działek nr 11,13, 18, 65, obręb ewid.: 066401_1.0001 - Miasto Zamość, obejmująca przebudowę dawnego budynku seminarium duchownego - działka nr 12/1 i jego rozbudowę w obrębie działki nr 12/2."

ZAKRES OPRACOWANIA

Niniejsze opracowanie zawiera:

- Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji (mieszkaniowej oraz towarzyszącej – lokali usługowych, zewnętrznej infrastruktury technicznej);
- Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna:
    - Projekt zagospodarowania terenu obejmujący usytuowanie projektowanego budynku i propozycje lokalizacji tras przyłączy;
    - Rzuty, elewacje i przekroje budynku;
    - Zestawienie powierzchni lokali mieszkaniowych i usługowych;
    - Wizualizacje

UWAGA

Niniejszy wniosek uwzględnia uwagi wniesione przez WUOZ na etapie opiniowania poprzedniej wersji wniosku. Wprowadzone zostały zmiany polegające na obniżeniu części projektowanej budynku i zastąpienia okien doświetlających poddasze oknami połaciowymi, ponadto zostały wprowadzone zmiany funkcjonalne obejmujące wprowadzenie lokali usługowo-handlowych w części parteru projektowanego skrzydła i ograniczeniu ilości lokali mieszkalnych do 25 oraz uściślenia i korekty części opisowej w tym parametrów inwestycji.

ZAKRES WINOSKU ZGDNY Z WYMOGAMI USTAWY Z DNIA 5 LIPCA 2018 R. O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

1. **Określenie granic terenu objętego wnioskiem i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać;**

Granice terenu objętego wnioskiem i obszaru na który inwestycja ta będzie oddziaływać, przedstawiono graficznie na kopii mapy do celów projektowych - rysunku RYS-03.

Teren objęty wnioskiem obejmuje działki ewid. nr 12/1 i 12/2 w ark. 45, ul Akademicka – obręb 066401_1.0001 Miasto Zamość jako obszar inwestycji mieszkaniowej (na rysunku oznaczony obrysem w kolorze pomarańczowym i wierzchołkami opisanymi: „abcda") oraz części działek ewid. nr 11, 13, 18, 65 w ark. 45, ul Akademicka – obręb 066401_1.0001 Miasto Zamość jako obszar inwestycji towarzyszącej (na rysunku oznaczony obrysem w kolorze czerwonym i wierzchołkami opisanymi: „ABCDEFA").

Obszar oddziaływania obiektu jest tożsamy z łącznym obszarem inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej tj. obejmuje działki inwestora ewid. nr 12/1 i 12/2 w ark. 45, ul Akademicka – obręb 066401_1.0001 Miasto Zamość oraz części działek ewid. nr 11, 13, 18, 65 w ark. 45, ul Akademicka – obręb 066401_1.0001 Miasto Zamość. Oznaczony jest na rysunku kolorem jasnozielonym i wierzchołkami opisanymi: „ABCDEFA"

2. **Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;**

Planowana minimalna powierzchnia mieszkań wynosi – 1350 m^2.
Planowana maksymalna powierzchnia mieszkań wynosi – 1500 m^2.

3. **Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;**

Planowana minimalna ilość mieszkań wynosi – 25.
Planowana maksymalna ilość mieszkań wynosi – 30.

4. **Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;**

Na parterze w części istniejącej oraz po zachodniej stronie części projektowanej przewidziano lokale przeznaczone na działalność handlową lub usługową o funkcjach nieuciążliwych.

Planowana powierzchnia użytkowa przeznaczona na tę działalność wynosi 283,39m^2.

Wskaźnik udziału powierzchni użytkowej lokali usługowych (PUU) w odniesieniu do powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) spełnia warunek określony w ustawie i stanowi 5% < **19,93%** < 20%.

5. **Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;**

Teren inwestycji zlokalizowany jest na Starym Mieście w Zamościu, w jego zachodniej części, w obrębie tzw. bloku XXVII tj. w kwartale pomiędzy ulicami Akademicką, Kołłątaja, Kolegiacką i Grodzką. Posesja przylega bezpośrednio do ulic: Kołłątaja, Kolegiackiej i Grodzkiej. Od ulicy Akademickiej oddzielona jest pasem zieleni i chodnikiem.

Południowa część posesji - działka nr 12/2 - obecnie niezabudowana, zagospodarowana jako zieleniec, częściowo utwardzona z urządzonymi miejscami parkingowymi od strony ul. Kolegiackiej.

W północnej części (na działce nr 12/1) znajduje się zabytkowy budynek dawnego seminarium duchownego. Budynek na planie prostokąta, pięciotraktowy, murowany, tynkowany, z trzema kondygnacjami nadziemnymi, jedną kondygnacją podziemną (piwnice) oraz z użytkowym poddaszem, przekryty dachem czterospadowym z oknami połaciowymi. Od południa od strony ulicy Kolegiackiej parterowa murowana dobudówka przekryta dachem pulpitowym. Budynek wpisany do rejestru zabytków nr wpisu A/1270. Do budynku doprowadzone są przyłącza: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne,

teletechniczne i gazowe. Przewiduje się przebudowę głównej bryły budynku z dostosowaniem do funkcji mieszkalnej i usługowej.

Do rozbiórki przewidziano parterową dobudówkę oraz istniejącą podziemną infrastrukturę i utwardzenie terenu w obrębie działki nr 12/2 – instalacja kanalizacyjną oraz nieczynną linię elektroenergetyczną

W obrębie działki 12/2 zaprojektowano dwuskrzydłowy budynek mieszkalny, przylegle do granicy działki od strony ul. Akademickiej, ul. Grodzkiej i ul. Kolegiackiej. Z zielonym dziedzińcem od strony ul. Kolegiackiej, oddzielonym od ulicy ażurowym murem ogrodzeniowym. Projektowany budynek trzykondygnacyjny (dwa pietra + poddasze użytkowe).

Do budynku doprowadzone są przyłącza: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, teletechniczne i gazowe.

Przewiduje się wykonanie przyłączenia części projektowanej budynku do infrastruktury kanalizacji sanitarnej i deszczowej, z zachowaniem istniejących przyłączy z części istniejącej. Zachowanie przyłączy elektroenergetycznego i telekomunikacyjnego. Przewiduje się przebudowę przyłącza gazowego oraz wykonanie przyłącza do sieci ciepłowniczej.

c) układ komunikacyjny:

Działki zlokalizowane w istniejącym układzie drogowym przylegle bezpośrednio do ulic: Kołłątaja, Kolegiackiej i Grodzkiej. Od ulicy Akademickiej oddzielone są pasem zielni i chodnikiem. Ulice Kolegiacka i Kołłątaja jednokierunkowe, ul. Grodzka wyłączona z ruchu drogowego.

Od strony ul. Akademickiej (zachodniej) znajduje się historyczne wejście do części istniejącej – przewidziane do zachowania jako wejście do części usługowo-handlowej. Również od strony ulicy Akademickiej dostępne będą dwa lokale usługowe handlowe w części projektowanej. Wejście do części mieszkalnej przewidziano od strony ul. Grodzkiej. Wejście gospodarcze do śmietnika przewiduje się od strony ul. Kolegiackiej (od wschodu).

d) sposób dostępu do drogi publicznej:

Bezpośredni dostęp do działek drogowych ulic: Akademickiej, Kołłątaja, Kolegiackiej i Grodzkiej.

f) ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu:

Przewiduje się zabudowę praktycznie całego terenu działek.

W bezpośrednim sąsiedztwie obiektu od strony zachodniej w pasie drogowym ul. Akademickiej – działka miejska - znajdują się trzy tuje (mocno pochylone) oraz krzew liściasty. Ze względu na ich stan oraz zbyt duże zbliżenie do budynku przewiduje się ich usunięcie wg. odrębnego opracowania i procedury administracyjnej

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;

Sieć i przyłącze wodociągowe

Budynek zasilany w wodę istniejącym przyłączem z sieci miejskiej;

Analiza warunków wymaganych do zewnętrznego gaszenia pożarów wykazała że zapotrzebowanie w tym zakresie spełniają istniejące hydranty zasilane miejska siecią wodociągową:

- hydrant dn 80 w odległości 2m od południowo wschodniego naroża budynku,
- hydrant dn 80 w północno - zachodniej części Rynku Wielkiego w odległości 57.5m od budynku;
- hydrant dn 80 w ulicy kolegiackiej w odległości 95 m na południe od projektowanego budynku.

Sieć i przyłącze kanalizacji sanitarnej

Kanalizacja sanitarna odprowadzać będzie ścieki z urządzeń sanitarnych zainstalowanych w budynku do sieci kanalizacyjnej średnicy 300 mm, zlokalizowanej w ul. Grodzkiej – przyłącze D160.

Sieć i przyłącze kanalizacji deszczowej.

Odprowadzenie wód deszczowych poprzez istniejące przyłącza z rur spustowych oraz z projektowanego budynku poprzez projektowaną zewnętrzną instalację odwodnienia budynku D160 do kanalizacji kD300 w ulicy Grodzkiej i w ul. Kolegiackiej.

Warunki przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej zostały określone w piśmie PGK Sp. z o.o. w Zamościu znal ZT.10.62.430.1.893.2024.MW z dnia 05.09.2024.

Przyłącze gazowe:

Przewiduje się przebudowę istniejącego przyłącza gazowego polegającą na zmianie lokalizacji złącza gazowego. Dostawa gazu realizowana jest na podstawie umowy z PGNiG nr 010/2022//14015/UANK.

Instalacje elektryczne zewnętrzne i zasilanie budynku:

Zasilanie budynku poprzez istniejące przyłącze elektroenergetyczne. Możliwość zwiększenia mocy istniejącego przyłącza została potwierdzona warunkami przyłączenia nr 24/H1-WP/04150 z dnia 25-09-2024;

Zgodnie z art. 12a. pkt. 2. Ustawy 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych, zostanie przewidziane wykonanie instalacji zasilająca stacje ładowania pojazdów w formie orurowania umożliwiającego zasilenie punktów ładowania dla każdego stanowiska postojowego zlokalizowanego na zewnątrz budynku.

Przyłącze ciepłownicze

Zasilanie budynku poprzez projektowane przyłącze ciepłownicze z istniejącej sieci CO zlokalizowanej przy skrzyżowaniu ulic Akademickiej i Grodzkiej. Możliwość przyłączenia potwierdzona pismem Veolia Wschód Sp. z o.o. znak: VWSD/ZZ/1-11987/2024 z dnia 18-09-2024 dla podmiotu IV grupy przyłączeniowej do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 0,4kV.

Przyłącze teletechniczne:

Budynek posiada istniejące, światłowodowe przyłącze teletechniczne.

Układ komunikacyjny:

Działki zlokalizowane w istniejącym układzie drogowym przylegle bezpośrednio do ulic: Kołłątaja, Kolegiackiej i Grodzkiej. Od ulicy Akademickiej oddzielone są pasem zielni i chodnikiem. Ulice Kolegiacka i Kołłątaja jednokierunkowe, ul. Grodzka wyłączona z ruchu drogowego.

Od strony ul. Akademickiej (zachodniej) znajduje się historyczne wejście do części istniejącej – przewidziane do zachowania jako wejście do części usługowo-handlowej. Wejście do części mieszkalnej przewidziano od strony ul. Grodzkiej. Wejście gospodarcze do śmietnika przewiduje się od strony ul. Kolegiackiej (od wschodu).

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:

ZAPOTRZEBOWANIA NA WODĘ, ENERGIĘ ORAZ SPOSOBU ODPROWADZANIA LUB OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW, A TAKŻE INNYCH POTRZEB W ZAKRESIE UZBROJENIA TERENU, NIEZBĘDNEJ LICZBY MIEJSC POSTOJOWYCH, JAK RÓWNIEŻ SPOSOBU ZAGOSPODAROWYWANIA ODPADÓW,

Szacunkowe zapotrzebowanie na wodę $Q_{śr.\,dob.}$ = 12 420 dm^3/d,

Szacunkowe zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych: nie dotyczy – dla projektowanej wielkości i funkcji obiektu nie są wymagane hydranty wewnętrzne;

Ścieki sanitarne $Q_{śr.\,dob.}$ = 12 420 dm^3/d,

Zapotrzebowanie mocy dla CO: 135 kW

Zapotrzebowanie mocy dla CWU: 28 kW

Energia elektryczna – 80 kW;

Odprowadzanie ścieków bytowych oraz wód opadowych do istniejących sieci poprzez projektowane przyłącza.

Miejsca postojowe:

Szacuje się że do obsługi obiektu potrzebne będzie około 34 miejsc postojowych (przyjmując 1 MP / mieszkanie oraz 3 MP / 100m^2 powierzchni usługowo- handlowej) jakkolwiek Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie reguluje minimalnej ilości miejsc postojowych.

Ze względu na lokalne uwarunkowania oraz sposób zabudowy, w obrębie działki nie ma możliwości urządzenia miejsc postojowych. Dlatego przewiduje się parkowanie w obrębie ogólnodostępnych miejsc postojowych przy ulicy Kołłątaja i Kolegiackiej oraz w obrębie ogólnodostępnych parkingów miejskich, np.: przy parku lub przy Bramie Szczebrzeskiej zgodnie z obowiązującym Regulaminem Strefy Płatnego Parkowania w Zamościu, stanowiącym załącznik do Uchwały Nr XXVI/286/2026 Rady Miasta Zamość z dnia

30 marca 2026 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie ustalenia Strefy Płatnego Parkowania na drogach publicznych Miasta Zamość oraz zasad pobierania opłat za postój pojazdów samochodowych na drogach publicznych Miasta Zamość.

Ponadto zgodnie z ww. regulaminem istnieje możliwość odpłatnego zastrzeżenia miejsc postojowych (przypisanie na wyłączność) w obrębie parkingów ogólnodostępnych.

Na etapie koncepcji zakładamy zastrzeżenie trzech miejsc postojowych (w tym jedno dla niepełnosprawnych) przy ul. Kolegiackiej przylegle do planowanej inwestycji, w obszarze, na którym dotychczas nie są wyznaczone miejsca postojowe, na wyłączne potrzeby użytkowników budynku.

Możliwość wyznaczenia miejsc postojowych w lokalizacji zaproponowanej w koncepcji, została potwierdzona przez Zarząd Dróg Grodzkich w Zamościu pismem z dnia 21 maja 2026 znak SPZ.4632.5.1.2026.AG

PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ CHARAKTERYSTYKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM PRZEZNACZENIA PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, PRZEDSTAWIONE W FORMIE OPISOWEJ I GRAFICZNEJ,

W obrębie działki 12/2 zaprojektowano dwuskrzydłowy budynek mieszkalny, przylegle do granicy działki od strony ul. Akademickiej, ul. Grodzkiej i ul. Kolegiackiej. Z zielonym dziedzińcem od strony ul. Kolegiackiej, oddzielonym od ulicy ażurowym murem ogrodzeniowym. Dziedziniec będzie terenem nieutwardzonym (zielonym).

CHARAKTERYSTYCZNYCH PARAMETRÓW TECHNICZNYCH INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ DANYCH CHARAKTERYZUJĄCYCH JEJ WPŁYW NA ŚRODOWISKO;

Parametry inwestycji	
Powierzchnia terenu objętego wnioskiem	1087 m^2
Powierzchnia zabudowy	920 - 950 m^2
Powierzchnia biologicznie czynna	135- 140 m^2
Powierzchnia utwardzona	10- 30 m^2
Liczba kondygnacji nadziemnych	3– cz. proj., 4, cz. istn.
Liczba kondygnacji podziemnych	0–1 cz. proj., 1 cz. istn.
Wysokość budynku	10,0 -17,16 m
Powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych	3000 - 3200 m^2
Intensywność zabudowy	2,70-2,95
Powierzchnia mieszkań	1350-1500 m^2
Ilość mieszkań	25 - 30
Przewidywana ilość mieszkańców	48-54
Powierzchnia lokali usługowo-handlowych	200-300 m^2
Łączna powierzchnia PUM + PUH	1650 - 1800 m^2

Przedsięwzięcie przeanalizowano również pod kątem wymogów uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na podstawie art. 71. ust. 2. i art. 72. ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie Środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. 2018, poz. 2081). Planowane przedsięwzięcie zostało rozpatrzone pod kątem jego kwalifikowania do przedsięwzięć wymienionych w §3. ust. 1. pkt 53) lit. a) Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. 2015, poz. 71).

Projektowana inwestycja nie osiąga parametrów przedsięwzięć wymienionych w w/w rozporządzeniu. Na tej podstawie stwierdza się, że nie należy ono do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Dostępność dla osób niepełnosprawnych:

Przewidziano możliwość użytkowania części budynku przez osoby niepełnosprawnej poruszające się na wózkach inwalidzkich, w tym celu zaprojektowano w części projektowanej windę osobową.

Dla osób niepełnosprawnych dostępne będą wszystkie 6 lokale usługowo-handlowe oraz 17 mieszkań i pomieszczenia gospodarcze na parterze. Ponadto w części usługowej przewidziano toaletę dla niepełnosprawnych.

Dzięki połączeniu budynków korytarzem na pierwszym i drugim piętrze ułatwiony jest dostęp do pozostałej części budynku istniejącego (pierwszego i drugiego piętra) poprzez schody wyrównawcze.

Od strony ul. Kolegiackiej przewidziano jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.

Informacja o zapewnieniu budowli ochronnej:

W części istniejącej ze względu na zabytkowy charakter, ograniczony i skomplikowany układ piwnic oraz objęciem kondygnacji podziemnej jedynie pracami remontowymi nie przewiduje się wykonania budowli ochronnej. W części projektowanej na etapie koncepcji nie przewiduje się kondygnacji podziemnej zatem nie ma obowiązku i możliwości techniczno – budowlanych zaprojektowania budowli ochronnej. W przypadku podjęcia na dalszym etapie decyzji o podpiwniczeniu tej części budynku w zakresie umożliwiającym wykonanie budowli ochronnej, w piwnicy zostanie przewidziane miejsce doraźnego schronienia.

7a) Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej;

Dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący co najmniej 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej. W koncepcji przewidziano wykonanie zieleńca o powierzchni 138,30m^2 co stanowi 12,7 % terenu inwestycji mieszkaniowej.

W obrębie inwestycji ze względu na lokalizację w zwartej zabudowy śródmiejskiej nie ma możliwości zaprojektowania terenu wypoczynku oraz rekreacji (placu zabaw) zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów.

Ze względu na lokalizację inwestycji w obszarze zabudowy śródmiejskiej zgodnie z artykułem 17 pkt. 4b Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – nie ma obowiązku zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej na obszarze inwestycji.

Natomiast zgodnie z Warunkami Technicznymi paragraf 40 ust. 14: w przypadku budowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w którym liczba mieszkań przekracza 20, dopuszcza się niewykonanie placu zabaw dla dzieci, gdy w odległości do 750 m, liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych, od granicy działki, na której znajduje się budynek, istnieje publicznie dostępny plac zabaw dla dzieci.

W odległości do 750m od planowanej inwestycji znajduje się kilka ogólnodostępnych placów zabaw:

- Najbliższy w odległości ok 450m przy Przedszkolu Miejskim nr 1,
- Plac zabaw przy Parku Miejskim w odległości ok 610m,
- Plac zabaw na Plantach w pobliżu Szkoły Podstawowej nr 10 w odległości ok. 695m,
- Plac zabaw i skatepark przy kortach tenisowych na północ od parku, w odległości ok. 730m.

8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;

Nr działek inwestycji mieszkaniowej: 45.12/1, 45.12/2,
Obręb 066401_1.0001 Miasto Zamość
Jednostka ewid. 066401_ Miasto Zamość
Powiat Miasto Zamość
Województwo lubelskie
Nr KW ZA1Z/0007/5088/2

Nr działek inwestycji towarzyszącej: 45.11, 45.13, 45.18, 45.65,

Obręb 066401_1.0001 Miasto Zamość
Jednostka ewid. 066401_ Miasto Zamość
Powiat Miasto Zamość
Województwo lubelskie
Nr księgi wieczystej posiada jedynie działka nr 45.65
Nr KW ZA1Z/00113794/3

9. **Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1;**

   Nie dotyczy

10. **Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;**

    Nie dotyczy

11. **Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;**

Dla terenu inwestycyjnego (dz. nr ewid. 12/1, 12/2 obręb nr 1, ark. 45) obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość Uchwała n r XLV/499/06 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 26 czerwca 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość. Przedsięwzięcie usytuowane jest na terenie oznaczonym symbolem 1.29.UN- teren zabudowy usługowej - nauki:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - nauki;
   <u>niezgodność z planem</u> - projektowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi na parterze;
2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) nakaz utrzymania historycznie ukształtowanego układu istniejącego budynku z układem zabytkowych wnętrz oraz takich jego elementów jak gabaryt, forma ukształtowanie bryły wraz z dachem, kompozycja elewacji i jej wystrój architektoniczny;
   zgodność z planem – projektowana inwestycja minimalnym w zakresie będzie ingerować w strukturę istniejącego zabytkowego budynku, zachowana zostanie forma bryły wraz z dachem, kompozycja elewacji i jej wystrój architektoniczny;
   b) dopuszczenie wprowadzenia zabudowy w południowej części Bloku w nawiązaniu do badań i przekazów ikonograficznych,
   zgodność z planem -projektowana zabudowa została ukształtowana w nawiązaniu do badań i przekazów ikonograficznych, w tym kartograficznych;
   c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla poprawy walorów estetycznych, stanu technicznego, dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych, polepszających warunki jej użytkowania, przy zachowaniu obowiązujących przepisów;
   zgodność z planem – prace modernizacyjne i remontowe mają na celu poprawę warunków estetycznych stanu technicznego i dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych.
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) dopuszczenie wprowadzenia urządzonej niskiej zieleni lub zieleni w pojemnikach dla powiększenia istniejącego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
   zgodność z planem – zieleniec na dziedzińcu umożliwia wprowadzenie zieleni niskiej;

b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania albo wprowadzanie alternatywnych źródeł energii;
zgodność z planem – przewiduje się korzystanie z sieci miejskiej centralnego ogrzewania, w zależności od uzyskania pozytywnej opinii WUOZ rozważa się również dodatkowe zastosowanie odnawialnych źródeł ciepła na etapie opracowania projektu budowlanego

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia ustalone w § 5 uchwały,

Ograniczenia wynikające z lokalizacji inwestycji w strefie „A" - pełnej ochrony konserwatorskiej i rekonstrukcji Zespołu Staromiejskiego i Terenów Pofortecznych:

a. nakaz całkowitej ochrony zabytków, ujętych w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wskazanych na rysunku planu nr 1 wraz z odpowiednimi numerami wpisu do rejestru zabytków oraz ich użytkowania wyłącznie w sposób zgodny z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, z wprowadzeniem takiego programu i sposobu użytkowania, aby uwzględniały one możliwości adaptacyjne historycznego układu i gabarytów pomieszczeń oraz minimalizowały ingerencje w zabytkową substancję w/w obiektów;
zgodność z planem – projektowana inwestycja minimalnym w zakresie będzie ingerować w strukturę istniejącego zabytkowego budynku;

b. *nakaz dla obiektów planowanych do realizacji w zabudowie uzupełniającej* (dotyczy części dobudowywanej):
- *uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wytycznych konserwatorskich na etapie opracowania dla nich programów użytkowych, koncepcji funkcjonalno-przestrzennych i zagospodarowania otoczenia*,
zgodność z planem – inwestor uzyskał wytyczne konserwatorskie
- *opracowania wariantowych koncepcji architektoniczno-budowlanych, wykonanych z uwzględnieniem w/w wytycznych i przeprowadzonych wcześniej badań archeologicznych oraz analiz krajobrazowych w zakresie uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,*
zgodność z planem – opracowana koncepcja jest kolejnym wariantem projektowym
- *uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektów budowlanych;*
zgodność z planem – projekt budowlany zostanie uzgodniony z WUOZ, zapis nie dotyczy obecnego etapu;

c. nakaz ochrony zabytków archeologicznych, nawarstwień kulturowych i reliktów zabudowy poprzez obowiązek uzyskania uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zakresu wszelkich planowanych prac ziemnych, przeprowadzenia wskazanego przez niego zakresu badań archeologicznych z uzyskaniem pozwolenia na przeprowadzenie tych badań oraz wykonania ich dokumentacji (na koszt inwestora);
zgodność z planem – inwestor przewiduje przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami, przed rozpoczęciem prac budowlanych, po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

d. *nakaz prowadzenia prac budowlanych wyłącznie na podstawie projektów budowlanych, uzupełnionych o uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projekty wykonawcze, z możliwością opracowania niektórych ich elementów w ramach prowadzenia nadzorów autorskich*;
zgodność z planem – inwestor przewiduje prowadzenie prac budowlanych po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń i uzgodnień, w z tym z WUOZ.

e. *nakaz wprowadzenia funkcji usługowych w parterach kamienic, wchodzących w skład poszczególnych Bloków zabudowy Starego Miasta oraz funkcji mieszkalnych na wyższych kondygnacjach, za wyjątkiem obiektów dla których dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowych powyżej parteru na podstawie uzgodnionej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków koncepcji funkcjonalno-przestrzennej, o ile*

powierzchnia pomieszczeń przeznaczona dla tych funkcji nie przekroczy 50% łącznej powierzchni użytkowej kondygnacji położonych powyżej parteru;

częściowa niezgodność z planem – koncepcja przewiduje w części parteru lokale mieszkalne.

f. nakaz utrzymania funkcji zarówno usługowej jak i mieszkalnej w obrębie jednej kamienicy – obiektu wpisanego do rejestru zabytków poza budynkami, przeznaczonymi w planie do wykorzystania na cele usługowe;

zgodność z planem – przewidziano zarówno funkcję usługową jak i mieszkalną;

g. zakaz wprowadzania przebić w ścianach szczytowych dla łączenia pomieszczeń o funkcjach mieszkalnych lub usługowych;

zgodność z planem – nie przewiduje się wykonywania przebić dla łączenia pomieszczeń mieszkalnych lub usługowych;

h. nakaz stosowania materiałów tradycyjnych w ramach prowadzonych prac remontowych i budowlanych,

zgodność z planem – przewiduje się stosowanie tradycyjnych materiałów w szczególności pokrycie dachu z dachówki ceramicznej.

i. nakaz likwidacji obiektów dysharmonijnych w stosunku do historycznego układu urbanistycznego lub warunków ekspozycji obiektów zabytkowych z ich otoczeniem, wskazanych na rysunku planu nr 1;

zgodność z planem – nie dotyczy

b) dodatkowe ustalenia dla sposobów utrzymania budynku:

- nakaz utrzymania, konserwacji lub restauracji zabytkowych kamiennych portali, obramowań okiennych i innych dekoracji oraz elementów wystroju zewnętrznego i wewnętrznego;

zgodność z planem – w ramach przewidywalnych prac budowlanych przewiduje się konserwację i restauracje zabytkowych elementów wystroju zewnętrznego i wewnętrznego

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) *nakaz wprowadzenia kolorystyki elewacji frontowych i wewnętrznych na podstawie projektu uwzględniającego rozpoznanie historycznych uwarunkowań oraz zasad przyjętych dla kolorystyki obiektów sąsiedzkich*,

zgodność z planem – przewiduje się zachowanie istniejącej kolorystyki istniejącego budynku i scalenie kolorystyczne elewacji, kolorystyka części projektowany i jest zbliżona do części stojący jednak odbiega od niej tak aby odróżnić część nową od starej;

b) nakaz zastosowania kamienia naturalnego i klinkieru oraz indywidualnie ukształtowanych elementów małej architektury w zagospodarowaniu otoczenia budynku,

zgodność z planem – rozwiązanie szczegółowe będą obejmować zastosowanie ww. materiałów.

c) nakaz zastosowania naściennych tablic informacyjnych i reklamowych, wykonanych z trwałych materiałów na podstawie kompleksowego projektu systemu informacji wizualnej dla Starego Miasta,

zgodność z planem – tablice informacyjne i reklamowe będą wykonywane zgodnie z powyższymi wytycznymi;

d) nakaz zastosowania ujednoliconego, naściennego układu oświetlenia na zewnętrznych elewacjach,

zgodność z planem – na etapie koncepcji nie przewidziano naściennego układu oświetlenia zewnętrznego, na etapie projektu budowlanego zostanie przewidziane z powyższymi wytycznymi.

e) zakaz umieszczania anten satelitarnych i urządzeń dla klimatyzacji na elewacjach i powiązanych z nimi połaciach dachowych;

zgodność z planem – przewiduje się montażu ww.urządzeń;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) nakaz utrzymania ustalonych w rysunku planu nr 1 obowiązujących linii zabudowy
niezgodność z planem – w planie oznaczona jest obowiązującą linia zabudowy po obrysie działki od strony ulic Akademickiej Grodzkiej i Kolegiackiej. Projekt przewiduje niewielkie cofnięcie elewacji na styku z budynkiem istniejącym od strony ulicy Akademickiej oraz cofnięcie elewacji od strony ulicy Kolegiackiej w celu utworzenia wewnętrznego dziedzińca. Na granicy Działki od strony ulicy Kolegiackiej przewidziana jest ażurowe ogrodzenie.

b) nakaz utrzymania istniejących gabarytów zabudowy,
zgodność z planem -gabaryty projektowanej zabudowy są dostosowane do gabarytów budynków sąsiednich.

c) dopuszczenie ukształtowania zabudowy w formie dobudowanego do istniejącego budynku skrzydła II-kondygnacyjnego z poddaszem użytkowym, z harmonijnym dostosowaniem gabarytu i układu dachu do form kompozycji tego budynku, przy wprowadzeniu zabudowy w południowej części Bloku,
częściowa niezgodność z planem – przewidziano dobudowę od strony południowej skrzydła w formie litery "L", dwukondygnacyjnego + poddasze użytkowe. Zapis planu nie precyzuje czy chodzi o dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe czy o dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe. Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami poddasze użytkowe liczone jest jako kondygnacja.

d) nakaz utrzymania istniejącego, historycznie ukształtowanego nachylenia połaci dachowych z uwzględnieniem historycznych uwarunkowań, bez możliwości stosowania pokrycia z sztucznych dachówek, papy, gontów bitumicznych, blach powlekanych,
zgodność z planem – nad częścią istniejącą przewiduje się utrzymanie istniejących gabarytów dachu z wymianą pokrycia na dachówkę ceramiczna, dachu części projektowanej jest ukształtowany w nawiązaniu do dachów sąsiedniej zabudowy przewidziana do wykonanie pokrycia z dachówki ceramicznej.

e) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele usługowe z wykorzystaniem doświetleń w formie okien połaciowych przy nawiązaniu do kompozycji elewacji budynku, w tym układu otworów okiennych.
zgodność z planem_– przewidziano doświetlenie pomieszczeń poddasze wyłącznie oknami połaciowymi.

12. Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;

Nie dotyczy - Miasto Zamość nie jest objęte uchwałą o utworzeniu planu ogólnego oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

W związku z powyższym możliwe jest jedynie przeprowadzenie analizy zgodności w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość (Uchwała nr XXXVIII/565/2021 Rady Miasta Zamość z dnia 29 listopada 2021 r.).

Tereny projektowanej inwestycji (dz. nr ewid. 12/1 i 12/2) oznaczone zostały w Studium uwarunkowań jako tereny I-1 – w strefie kulturowej I – Renesansowego Złożenia Lokacyjnego jednostka I-1 Zespół Staromiejski oraz położony w granicach strefy "A" ochrony konserwatorskiej.

W tekście studium dla terenów I-1 nie jest określone przeznaczenie funkcjonalne ani intensywność zabudowy – wg oznaczeń w załączniku graficznym do studium przeznaczenie przedmiotowych działek odpowiada oznaczeniom MN – tereny o dominującej roli mieszkalnictwa niskointensywnego co **jest zgodne** z główną funkcją projektowanego obiektu.

Projektowana inwestycja **jest zgodna** z kierunkami polityki przestrzennej określone w studium:

- Rewaloryzacja i rewitalizacja zespołu Staromiejskiego i ochrona jego wartości kulturowych
- Podnoszenie atrakcyjności estetyczny i użytkowej oraz Rewaloryzacja zabytkowych struktury zarówno substancji budowlanej jaki układ w zielonych;

Projektowana inwestycja **jest zgodna** z określonymi w studium ustaleniami ogólnymi dotyczącymi priorytetowych działań przestrzennych :

- Modernizacja zabudowy i podwyższanie jej standardów użytkowych i estetycznych oraz podjęcie działań konserwatorskich wobec obiektów ujętych w rejestrze lub w ewidencji zabytków
- Uzupełnienie historycznej wielofunkcyjnej zabudowy o śródmiejskim charakterze pełniące funkcje mieszkaniowe (zabudowa jedno i wielorodzinna) oraz usługowe przez wprowadzenie obiektów nowych o indywidualnej architekturze dostosowanych forma architektoniczną do kompozycji całego zespołu (bryłą skalą detalem) i spełniających wymagania wysokiego standardu estetyczna użytkowego

Postanowienia studium odnoszące się do projektowanej inwestycji wynikające z lokalizacji inwestycji w strefie A ochrony konserwatorskiej:

- kształtowanie uzupełniających zabudowy w dostosowaniu do założeń historycznych.
  zgodność ze studium
- Nakaz ochrony obiektów zabytkowych wpisanych do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego i ich użytkowania wyłącznie w sposób zgodny z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z wprowadzeniem takiego programu i sposobu użytkowania aby uwzględniały one możliwości adaptacyjne historycznego układu i gabarytów pomieszczeń oraz zminimalizowały ingerencje w zabytkową substancje obiektów;
  zgodność ze studium – projektowana inwestycja minimalnym w zakresie będzie ingerować w strukturę istniejącego zabytkowego budynku
- Nakaz dla obiektów planowanych do realizacji w zabudowie uzupełniającej (a) uzyskania wytycznych konserwatorskich na etapie opracowania dla nich programów użytkowych, koncepcji funkcjonalno-przestrzennych i zagospodarowania otoczenia; (b) opracowania koncepcji architektoniczno-budowlanych wykonanych z uwzględnieniem ww. wytycznych i przeprowadzonych wcześniej badań archeologicznych oraz analiz Krajobrazowych w zakresie uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (c) uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektów budowlanych;
  zgodność ze studium – inwestor uzyskał wytyczne konserwatorskie, została wykonana koncepcja architektoniczno-budowlana z uwzględnieniem wyżej wymienionych wytycznych oraz prace będą prowadzone po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektu budowlanego.
- Nakaz ochrony zabytków archeologicznych nawarstwień kulturowych i reliktów zabudowy poprzez obowiązek uzyskania uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zakresu wszelkich planowanych prac ziemnych, przeprowadzenia wskazanego przez niego zakresu badań archeologicznych z uzyskaniem pozwolenia na przeprowadzenie tych badań oraz wykonania ich dokumentacji (na koszt inwestora);
  zgodność ze studium – inwestor przewiduje przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami, przed rozpoczęciem prac budowlanych, po uzyskaniu pozwolenia na budowę.
- *nakaz prowadzenia prac budowlanych wyłącznie na podstawie projektów budowlanych, uzupełnionych o uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projekty wykonawcze, z możliwością opracowania niektórych ich elementów w ramach prowadzenia nadzorów autorskich*;
  zgodność ze studium – inwestor przewiduje prowadzenie prac budowlanych po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń i uzgodnień, w z tym z WUOZ.
- *nakaz wprowadzenia funkcji usługowych w parterach kamienic, wchodzących w skład poszczególnych Bloków zabudowy Starego Miasta oraz funkcji mieszkalnych na wyższych kondygnacjach, za wyjątkiem obiektów dla których dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowych powyżej parteru na podstawie uzgodnionej przez Wojewódzkiego Konserwatora*

Zabytków koncepcji funkcjonalno-przestrzennej, o ile powierzchnia pomieszczeń przeznaczona dla tych funkcji nie przekroczy 50% łącznej powierzchni użytkowej kondygnacji położonych powyżej parteru;

częściowa zgodność ze studium – koncepcja przewiduje na parterze oprócz lokali usługowych i handlowych również lokale mieszkalne.

- *nakaz utrzymania funkcji zarówno usługowej jak i mieszkalnej w obrębie jednej kamienicy – obiektu wpisanego do rejestru zabytków poza budynkami, przeznaczonymi w planie do wykorzystania na cele usługowe;*

  zgodność ze studium – przewidziano zarówno funkcję usługową jak i mieszkalną;
- *zakaz wprowadzania przebić w ścianach szczytowych dla łączenia pomieszczeń o funkcjach mieszkalnych lub usługowych;*

  zgodność ze studium – nie przewiduje się wykonywania przebić dla łączenia pomieszczeń mieszkalnych lub usługowych;
- *nakaz stosowania materiałów tradycyjnych w ramach prowadzonych prac remontowych i budowlanych,*

  zgodność ze studium – przewiduje się stosowanie tradycyjnych materiałów w szczególności pokrycie dachu z dachówki ceramicznej.

13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.

INWESTYCJĘ MIESZKANIOWĄ LOKALIZUJE SIĘ NA TERENIE, KTÓRY MA ZAPEWNIONY:

1) BEZPOŚREDNI DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ, W TYM POPRZEZ ZJAZD ALBO DOSTĘP POŚREDNI POPRZEZ DROGĘ WEWNĘTRZNĄ, KTÓREJ PARAMETRY ZAPEWNIAJĄ WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ, OKREŚLONE W PRZEPISACH ODRĘBNYCH, PRZY CZYM MINIMALNA SZEROKOŚĆ DROGI NIE MOŻE BYĆ MNIEJSZA NIŻ 6 M;

Warunek spełniony: Działki zlokalizowane w istniejącym układzie drogowym przylegle bezpośrednio do ulic: Kołłątaja, Kolegiackiej i Grodzkiej. oraz ulicy Akademickiej. Nie przewiduje się wykonania wjazdu na teren działki.

Parametry drogi pożarowej dla budynku może spełnia w szczególności ul. Akademicka. (droga pożarowa nie jest wymagana dla projektowanych gabarytów do budynku)

2) ZGODNIE Z ZAPOTRZEBOWANIEM, DOSTĘP DO SIECI WODOCIĄGOWEJ I KANALIZACYJNEJ, O KTÓREJ MOWA W USTAWIE Z DNIA 7 CZERWCA 2001 R. O ZBIOROWYM ZAOPATRZENIU W WODĘ I ZBIOROWYM ODPROWADZANIU ŚCIEKÓW (DZ. U. Z 2023 R. POZ. 537 I 1688);

Warunek spełniony: Zgodnie z warunkami PGK Sp. z o.o. w Zamościu znak ZT.10.62.430.1.893.2024.MW z dnia 05.09.2024 działki zlokalizowane w terenie objętym siecią wodociągową i kanalizacyjną.

3) ZGODNIE Z ZAPOTRZEBOWANIEM, DOSTĘP DO SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ.

Warunek spełniony: Budynek posiada istniejące przyłącze elektroenergetyczne oraz istnieje możliwość zwiększenia mocy istniejącego przyłącza co zostało potwierdzone warunkami przyłączenia nr 24/H1-WP/04150 z dnia 25-09-2024

INWESTYCJĘ MIESZKANIOWĄ LOKALIZUJE SIĘ:

W ODLEGŁOŚCI NIE WIĘKSZEJ NIŻ 1000 M, A W MIASTACH, W KTÓRYCH LICZBA MIESZKAŃCÓW PRZEKRACZA 100 000 MIESZKAŃCÓW – 500 M, OD PRZYSTANKU KOMUNIKACYJNEGO W ROZUMIENIU PRZEPISÓW USTAWY Z DNIA 16 GRUDNIA 2010 R. O PUBLICZNYM TRANSPORCIE ZBIOROWYM (DZ. U. Z 2023 R. POZ. 2778);

Warunek spełniony: Budynek znajduje się w odległości ok 165m od przystanków autobusowych przy ul. Akademickiej i przy ul. Królowej Jadwigi

W ODLEGŁOŚCI NIE WIĘKSZEJ NIŻ 3000 M, A W MIASTACH, W KTÓRYCH LICZBA MIESZKAŃCÓW PRZEKRACZA 100 000 MIESZKAŃCÓW – 1500 M OD SZKOŁY PODSTAWOWEJ, KTÓRA JEST W STANIE PRZYJĄĆ NOWYCH UCZNIÓW W LICZBIE DZIECI STANOWIĄCEJ NIE MNIEJ NIŻ 7% PLANOWANEJ LICZBY MIESZKAŃCÓW INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ.

Warunek spełniony: Budynek znajduje się w odległości ok 750m od Szkoły Podstawowej nr 10 – możliwość przyjęcia uczniów do szkoły zostało potwierdzone zaświadczeniem wydanym przez Prezydenta Miasta Zamość z dnia 30 kwietnia 2026, znak O.4424.9.31.2026JM.

INWESTYCJĘ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ LOKALIZUJE SIĘ NA TERENIE ZAPEWNIAJĄCYM DOSTĘP DO URZĄDZONYCH TERENÓW WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI LUB SPORTU O POWIERZCHNI STANOWIĄCEJ CO NAJMNIEJ ILOCZYN PLANOWANEJ LICZBY MIESZKAŃCÓW ORAZ WSKAŹNIKA WYNOSZĄCEGO 4 M2. ZAPEWNIENIE DOSTĘPU NASTĘPUJE POPRZEZ LOKALIZACJĘ W ODLEGŁOŚCI NIE WIĘKSZEJ NIŻ 3000 M, A W MIASTACH, W KTÓRYCH LICZBA MIESZKAŃCÓW PRZEKRACZA 100 000 MIESZKAŃCÓW, 1500 M.

Warunek spełniony: Budynek znajduje się w odległości ok. 280m od parku miejskiego i w odległości ok. 700m od Miejskiego Ośrodka Sportu i rekreacji, szacowana liczba mieszkańców do 59 osób wymaga terenów rekreacji o powierzchni $4m^2$ x 59 = $236m^2$

DLA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ZLOKALIZOWANEJ W OBSZARZE ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ OKREŚLA SIĘ MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ, WYNOSZĄCY CO NAJMNIEJ 12,5% POWIERZCHNI TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ;

Warunek spełniony: Zaprojektowano a powierzchnia biologicznie czynna (trawnik) ma powierzchnię 138,30 m^2 co stanowi 12,72% powierzchni inwestycji.

BUDYNKI OBJĘTE INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ POZA MIASTAMI ORAZ W MIASTACH, W KTÓRYCH LICZBA MIESZKAŃCÓW NIE PRZEKRACZA 100 000 MIESZKAŃCÓW – NIE MOGĄ BYĆ WYŻSZE NIŻ 4 KONDYGNACJE NADZIEMNE;

Warunek spełniony: Część istniejąca budynku jest czterokondygnacyjna natomiast część projektowania trzykondygnacyjna.

ZAŁĄCZNIK NR 1 - WYPIS I WYRYS Z Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA, URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW

BU-OZ.6727.146.2026.AŻ
PP.9586.2026, L.dz.763/2026
Na wniosek z dnia: 22.04.2026 r.

Zamość, dnia 30. 04. 2026

Centrum Promocji, Badań i Ekspertyz
"POMOST" Sp. z o.o.
ul. Akademicka 4, 22-400 Zamość

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZAMOŚĆ

Uchwała nr XLV/499/06 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 26 czerwca 2006 r.
(Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 160 poz. 2611 z dnia 29 września 2006 r.)

Działka nr ewid. 12/1, obręb nr 1.0001.AR_45:

Przeznaczenie:	**1.29 UN** - Tereny zabudowy usługowej - nauki (100%);
Dodatkowe informacje:	**XXVII** - Bloki zabudowy z ich numeracją (100%); Granice strefy "A" pełnej ochrony i rekonstrukcji konserw., historycznego ukł. urbanistycznego obejmujące tereny objęte wpisem na światową listę zabytków UNESCO i listę pomników historii oraz wpisem do rejestru zabytków pod nr A/47 i A/48 (100%); Budynki zabytkowe ujęte w rejestrze wojewódzkiego konserwatora zabytków z ich numerami (90%); Zabudowa usługowa i mieszkalno-usługowa dopuszczona do realizacji i wskazana w orientacyjnym obrysie (10%); Obowiązujące linie zabudowy

Działka nr ewid. 12/2, obręb nr 1.0001.AR_45:

Przeznaczenie:	**1.29 UN** - Tereny zabudowy usługowej - nauki (100%)
Dodatkowe informacje:	**XXVII** - Bloki zabudowy z ich numeracją (100%); Zabudowa usługowa i mieszkalno-usługowa dopuszczona do realizacji i wskazana w orientacyjnym obrysie (100%); Granice strefy "A" pełnej ochrony i rekonstrukcji konserw., historycznego ukł. urbanistycznego obejmujące tereny objęte wpisem na światową listę zabytków UNESCO i listę pomników historii oraz wpisem do rejestru zabytków pod nr A/47 i A/48 (100%); Obowiązujące linie zabudowy

Uchwała Nr XLV/499/06
Rady Miejskiej w Zamościu
z dnia 26 czerwca 2006 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. nr 13 z 1996r., poz. 74, z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717), zgodnie z Uchwałą Nr XLII/601/2002 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 29 kwietnia 2002 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, przyjętego uchwałą XV/232/99 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 20 grudnia 1999 r. oraz ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, przyjętą uchwałą Nr XXVIII/315/04 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 29 grudnia 2004 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zamościa, zwany dalej „planem".

DZIAL I
Przepisy ogólne
§ 1.

1. Plan zawiera ustalenia dla następujących Jednostek Strukturalnych, wyodrębnionych w granicach administracyjnych miasta:
1) Nr 1 - Stare Miasto,
2) Nr 2 - Tereny Poforteczne – Cz. Północna,
3) Nr 3 - Tereny Poforteczne – Cz. Poludniowa,
4) Nr 4 - III Obwód Strategiczny – Cz. Zachodnia,
5) Nr 5 - III Obwód Strategiczny – Cz. Północna,

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI i OCHRONY ZABYTKÓW

INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk

1

6) Nr 6 - III Obwód Strategiczny – Cz. Wschodnia,
7) Nr 7 - Zalew i Zamczysko – Cz. Zachodnia,
8) Nr 8 - Zalew i Zamczysko – Cz. Wschodnia,
9) Nr 9 - Dolina Łabuńki,
10) Nr 10 - Janowice – Cz. Południowa,
11) Nr 11 - Janowice – Cz. Północna,
12) Nr 12 - Wschodnia Karolówka – Cz. Północna,
13) Nr 13 - Wschodnia Karolówka – Cz. Południowa,
14) Nr 14 - Zachodnia Karolówka – Cz. Północna,
15) Nr 15 - Zachodnia Karolówka – Cz. Południowa,
16) Nr 16 - Mała Dzielnica Przemysłowa,
17) Nr 17 - Osiedle Błonie,
18) Nr 18 - Nowe Miasto – Cz. Północna,
19) Nr 19 - Nowe Miasto – Cz. Południowa,
20) Nr 20 - Zachodnie Przedmieście Lubelskie - Cz. Zachodnia,
21) Nr 21 - Zachodnie Przedmieście Lubelskie - Cz. Wschodnia,
22) Nr 22 - Wschodnie Przedmieście Lubelskie - Cz. Zachodnia,
23) Nr 23 - Wschodnie Przedmieście Lubelskie - Cz. Wschodnia,
24) Nr 24 - Centralna Dzielnica Przemysłowa,
25) Nr 25 - Osiedle Monte Cassino i Zamoyskiego,
26) Nr 26 - Osiedla Przy Obwodnicy – Cz. Północna,
27) Nr 27 - Osiedla Przy Obwodnicy – Cz. Południowa,
28) Nr 28 - Majdan – Cz. Północna,
29) Nr 29 - Majdan – Cz. Południowa,
30) Nr 30 - Wschodnia Dzielnica Przemysłowa – Cz. Północna,
31) Nr 31 - Wschodnia Dzielnica Przemysłowa – Cz. Południowa.

2. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki:
1) Nr 1 - Rysunek planu nr 1 – Ustalenia planu dla Jednostek Strukturalnych Nr 1-3, sporządzony w skali 1:1000,
2) Nr 2 - Rysunek planu nr 2 - Ustalenia planu dla Jednostek Strukturalnych Nr 4-31, sporządzony w skali 1:2000,
3) Nr 3 - Rysunek planu nr 3 – Zasady kształtowania układu komunikacji i sieci uzbrojenia dla Jednostek Strukturalnych Nr 1-31, sporządzony w skali1:2000,
4) Nr 4 - Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
5) Nr 5 - Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 2.

1. Plan określa:
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

2. Szczegółowe ustalenia planu, zawierające dopuszczenia, nakazy, ograniczenia lub zakazy i odnoszące się do wskazanych w ustępie 1 zasad i wymagań, dotyczących zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do poszczególnych terenów zawarte są w Działach III-XXXIII uchwały (z wyjątkiem zasad utrzymania, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które określone są w Działach XXXIV i XXXV uchwały oraz stawek procentowych, które określone są w Dziale XXXVI uchwały).

3. Plan nie ustala dopuszczeń, nakazów, ograniczeń lub zakazów na terenach wskazanych w Działach III - XXXIII uchwały i odnoszących się do wskazanych w ustępie 1 zasad i wymagań dotyczących zagospodarowania przestrzennego, jeśli nie występuje przedmiot ustaleń obrębie tych terenów.

4. Plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich niewystępowanie w obszarze objętym ustaleniami planu.

§ 3.

1. W planie stosuje się definicje pojęć, określone w art. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 3 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, art. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, art. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz w art. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 23 lipca 2003 r. - w rozumieniu przyjętym w tych ustawach.

2. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:
1) „bastion" - należy przez to rozumieć element dawnych fortyfikacji, wznoszony na załamaniach obwałowań twierdzy w postaci pięciobocznego nasypu ziemnego, otoczonego murem na zewnętrznym obwodzie; bastion pełnił rolę ogniowego stanowiska dla artylerii flankującej dostęp do linii umocnień;
2) „dach symetryczny"- należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia ich połaci oraz symetrii układu;
3) „emisja zanieczyszczeń"- należy przez to rozumieć zanieczyszczenia wód, powietrza i gleb oraz hałas, związane z użytkowaniem obiektów budowlanych i zainstalowanych w ich obrębie oraz na terenach je otaczających instalacji i urządzeń;
4) „funkcja terenu podstawowa"– należy przez to rozumieć podstawowy sposób użytkowania terenu;

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI i OCHRONY ZABYTKÓW

INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk

5) „funkcja terenu uzupełniająca" - należy przez to rozumieć funkcję towarzyszącą podstawowemu sposobowi użytkowania terenu, której wprowadzenie nie zajmie 30% powierzchni zabudowy lub powierzchni terenu o ustalonym w planie podstawowym przeznaczeniu;
6) „gabaryty obiektu"- należy przez to rozumieć zasadnicze wymiary obiektu budowlanego, określające jego szerokość, długość i wysokość;
7) „jednostka strukturalna planu"- należy przez to rozumieć wyodrębnione w granicach administracyjnych miasta jego części o zróżnicowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz różnych okresach powstawania, objęte ustaleniami szczegółowymi planu, określonymi w Działach II-XXXII uchwały;
8) „kazamata" - należy przez to rozumieć element dawnych fortyfikacji pełniący rolę schronu bojowego lub obiektu ochronnego o znacznej wytrzymałości, pokryty góry grubą warstwą ziemi i zaopatrzony w strzelnice;
9) „kojec" - należy przez to rozumieć element dawnych fortyfikacji, wznoszony przy głównych obwarowaniach twierdzy, z którego prowadzono ogień wzdłuż fosy;
10) „kurtyna" - należy przez to rozumieć element dawnych fortyfikacji, stanowiący część obwodu obronnego o narysie bastionowym, łączący poszczególne bastiony;
11) „linia rozgraniczająca"- należy przez to rozumieć obowiązującą lub orientacyjną linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której określony na rysunku planu przebieg ma charakter wiążący lub orientacyjny;
12) „mur Carnota" - należy przez to rozumieć element dawnych fortyfikacji, stanowiący mur obronny ze strzelnicami, zlokalizowany na stoku wału obronnego lub u jego podnóża w rowie fortecznym;
13) „nieprzekraczalne linie zabudowy"- należy przez to rozumieć linie, których nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego obiektu;
14) „nieruchomość gruntowa"- należy przez to rozumieć jedną lub więcej działek budowlanych, znajdujących się we władaniu jednego inwestora, którymi może on dysponować w celach budowlanych;
15) „nieuciążliwe usługi" - należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie spełnia odpowiednie przepisy sanitarne, epidemiologiczne oraz standardy jakości środowiska w obrębie granic terenu, do którego jego właściciel ma tytuł prawny; wśród w/w usług nie mogą być uwzględnione takie formy działalności gospodarczej jak: domy weselne oraz inne obiekty służące organizacji imprez masowych, składowiska opału i odpadów, złomowiska, zakłady obsługi i napraw motoryzacji, handel gazem płynnym;
16) „obowiązujące linie zabudowy"- należy przez to rozumieć linie, na których umieszcza się frontowe elewacje budowanego lub rozbudowanego obiektu;
17) „obszary przestrzeni publicznej" - należy przez to rozumieć obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz tereny ogólnodostępnych dziedzińców wewnętrznych, wyodrębnionych w blokach zabudowy na Starym Mieście, tereny zieleni urządzonej i parków, tereny usługowe oraz tereny komunikacji drogowej i pieszej;
18) „pomnik przyrody"- należy przez to rozumieć formę ochrony przyrody odnoszącą się do obiektu lub zespołu obiektów, określoną przepisami ustawy o ochronie przyrody;
19) „powierzchnia biologicznie czynna"- należy przez to rozumieć część działki budowlanej położonej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nie stanowi dojazdów i dojść pieszych, jest pokryta trwałą roślinnością lub jest użytkowana rolniczo, a także tereny lasów, cieków i zbiorników wodnych; udział powierzchni biologicznie czynnej jest wyrażony procentowo jako stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
20) „powierzchnia zabudowana"- należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wraz ze wszystkimi powierzchniami utwardzonymi w obrębie działki budowlanej;
21) „słoniczoło" - należy przez to rozumieć element dawnych fortyfikacji, stanowiący system dodatkowych obwałowań, zlokalizowanych przed czołami bastionów i wykorzystywanych jako stanowiska ogniowe;
22) „przeznaczenie terenu"- należy przez to rozumieć określony w planie dla danego terenu podstawowy sposób jego użytkowania;
23) „rawelin" - należy przez to rozumieć element dawnych fortyfikacji, stanowiący system obwałowań, wznoszonych przed obwodem twierdzy i służący osłonie kurtyny oraz wsparciu bastionów;
24) „strefy ochrony konserwatorskiej"- należy przez to rozumieć strefy wyznaczone na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami dla ochrony układu urbanistycznego Starego Miasta i Terenów Pofortecznych, wybranych obiektów zabytkowych i ich otoczenia oraz krajobrazu kulturowego miasta; w obrębie tych stref ustalone zostały ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
25) „teren"- należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym w planie podstawowym sposobie użytkowania, oznaczony odpowiednim symbolem użytkowania;
26) „tereny pofortecznе" - należy przez to rozumieć tereny dawnych fortyfikacji XIX-wiecznych, otaczające obszar Starego Miasta;
27) „tereny przeznaczone pod realizację celów publicznych"- należy przez to rozumieć tereny wydzielone pod drogi publiczne, obiekty i urządzenia transportu publicznego; tereny łączności publicznej i sygnalizacji, tereny przeznaczone pod przewody i urządzenia służące do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także tereny lokalizacji obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń; tereny urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów, służących ochronie środowiska; tereny dóbr kultury w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tereny na których znajdują się obiekty urzędów i organów władzy,
administracji, szkół publicznych, a także publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych; tereny służące dla usytuowania obiektów oraz urządzeń dla zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym zakładów karnych; tereny zakładanych i utrzymywanych cmentarzy, ustanowionych i chronionych miejsc pamięci narodowej; tereny innych celów publicznych określonych w odrębnych ustawach;
28) „III obwód strategiczny" - należy przez to rozumieć obszar otaczający tereny pofortecznе i powiązany z dawnym przebiegiem drogi obwodowej, otaczającej XIX wieczną Twierdzę Zamość;
29) „tymczasowe zagospodarowanie"- należy przez to rozumieć określony w planie sposób korzystania z terenu do czasu wprowadzenia zainwestowania o charakterze zgodnym z funkcją terenu określoną w planie;
30) „uciążliwości"- należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców lub stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i inne;
31) „układ dachu"- należy przez to rozumieć sposób ukształtowania połaci dachu;
32) „wysokość zabudowy" - należy przez to rozumieć wysokość, liczoną od poziomu wejścia w elewacji frontowej budynku do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
33) „zabudowa"- należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe, zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach,

INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk

3

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI i OCHRONY ZABYTKÓW

34) „powierzchnia użytkowa podstawowa" – należy przez to rozumieć, zgodnie z Polską Normą PN -ISO 9836:1997, powierzchnię użytkową przeznaczoną do zaspokajania podstawowych potrzeb wynikających z funkcji budynku lub jego wydzielonej części.

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny, przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej, rolniczej, techniczno-produkcyjnej oraz tereny zieleni i wód, komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. W obszarze objętym planem wydziela się tereny zabudowy mieszkaniowej, o funkcjach podstawowych oznaczonych na rysunkach planu następującymi symbolami:
1) MN - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) MNs - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
3) MN+R - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem prowadzenia działalności rolniczej,
4) MN+U - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
5) MW - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
6) MW+U - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.
3. W obszarze objętym planem wydziela się tereny zabudowy usługowej, o funkcjach oznaczonych na rysunku następującymi symbolami:
1) U - dla terenów zabudowy usługowej,
2) UA - dla terenów zabudowy usługowej - administracji,
3) UC - dla terenów zabudowy usługowej – rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
3a) UC1 - dla terenów zabudowy usługowej – rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
4) UH - dla terenów zabudowy usługowej - handlu,
5) UI - dla terenów zabudowy usług innych,
6) UK - dla terenów zabudowy usługowej - kultury, w tym: UKs - dla terenów i obiektów sakralnych, UKp – dla terenów - pomników martyrologii i innych pomników,
7) UN - dla terenów zabudowy usługowej - nauki,
8) UO - dla terenów zabudowy usługowej - oświaty,
9) US - dla terenów zabudowy usługowej - sportu i rekreacji,
10) UT - dla trenów zabudowy usługowej – turystyki,
11) UZ - dla terenów zabudowy usługowej - zdrowia.
4. W obszarze objętym planem wydziela się tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, o funkcjach podstawowych, oznaczonych na rysunkach planu następującymi symbolami:
1) RU - dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
2) BS - dla terenów zabudowy składów i magazynów,
3) P - dla terenów zabudowy techniczno- produkcyjnej.
5. W obszarze objętym planem wydziela się tereny zieleni i wód, o funkcjach podstawowych oznaczonych na rysunkach planu następującymi symbolami:
1) ZC - dla terenów cmentarzy,
2) ZD - dla terenów ogrodów działkowych,
3) ZI - dla terenów zieleni izolacyjnej,
4) ZL - dla terenów lasów,
5) ZN - dla terenów zieleni nieurządzonej,
6) ZP - dla terenów zieleni urządzonej i parków, w tym: ZPn - dla terenów zieleni urządzonej niskiej,
7) WS - dla terenów wód śródlądowych, w tym: WSf – dla terenów pofortecznego układu wodnego.
6. W obszarze objętym planem wydziela się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem R.
7. W obszarze objętym planem wydziela się tereny komunikacji, o funkcjach oznaczonych na rysunku następującymi symbolami:
1) KD/GP – dla terenów głównych ulic publicznych ruchu przyspieszonego,
2) KD/G - dla terenów głównych ulic publicznych,
3) KD/Z - dla terenów zbiorczych ulic publicznych,
4) KD/L - dla terenów lokalnych ulic publicznych,
5) KD/D - dla terenów dojazdowych ulic publicznych,
6) KD/W - dla terenów ulic wewnętrznych,
7) KDr – dla terenów dróg gospodarczych dla rolnictwa
8) KP - dla terenów komunikacji pieszej, w tym KPp – dla terenów placów,
9) KS - dla terenów komunikacji samochodowej, w tym: KSb - dla terenów baz transportu i zajezdni, KSd - dla terenów dworca autobusowego, KSs - dla terenów stacji paliw i obsługi, KSp – dla terenów parkingów i garaży, KSpp – dla terenów parkingów podziemnych, KSz – dla terenów zajezdni,
10) KK - dla terenów komunikacji kolejowej.
8. W obszarze objętym planem wydziela się tereny infrastruktury technicznej, o funkcjach podstawowych oznaczonych na rysunkach planu następującymi symbolami:
1) C - dla terenów obiektów i urządzeń ciepłownictwa,
2) E - dla terenów obiektów i urządzeń elektroenergetyki,
3) G - dla terenów obiektów i urządzeń gazownictwa,
4) K - dla terenów obiektów i urządzeń kanalizacji,
5) W - dla terenów obiektów i urządzeń wodociągowych,
6) O – dla terenów gospodarki odpadami.
9. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla funkcji podstawowych, ustalonych dla terenów objętych jego ustaleniami, bez powodowania zmiany charakteru ich zagospodarowania oraz warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w ich obrębie; zasady dopuszczenia wprowadzania funkcji uzupełniających zawarte są w Działach II-XXXII uchwały.
10. Plan nie obejmuje ustaleniami terenów zamkniętych. W odniesieniu do tych terenów zawarte są na rysunku planu nr 1 i 2 postulowane zmiany form ich użytkowania, uwarunkowane wcześniejszą likwidacją toru kolejowego relacji Zamość-Hrubieszów oraz przejęciem tych terenów (w odniesieniu do terenów położonych w obrębie Jednostki Strukturalnej Nr 3 – Tereny Pofortece – Cz. Południowa i Nr 6 – III Obwód Strategiczny – Cz. Wschodnia).

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI i OCHRONY ZABYTKÓW

INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk

DZIAŁ II

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz środowiska przyrodniczego

Rozdział 1

Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 5.

1. Ustala się w obszarze objętym planem następujące strefy ochrony konserwatorskiej:
1) „A" i „Ao" - pełnej ochrony konserwatorskiej i rekonstrukcji Zespołu Staromiejskiego i Terenów Pofortecznych,
2) „B" – częściowej ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych,
3) „K" - ochrony konserwatorskiej krajobrazu i ekspozycji zabytkowego Zespołu Staromiejskiego,
4) „W" - ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
2. Granice stref „A" i „Ao" ochrony konserwatorskiej są wskazane na rysunku planu nr 1, granice stref „B", „K" i „W" na rysunku planu nr 2.
3. Strefa „A" ochrony konserwatorskiej obejmuje całość terenów Jednostki Strukturalnej Nr 1 Stare Miasto oraz część terenów Jednostek Strukturalnych nr 2 i 3 – Tereny Pofortecznе Cz. Północna i Południowa (tj. obszar objęty wpisami do rejestru zabytków pod numerami A/47 i A/48 oraz na listy Światowego Dziedzictwa UNESCO oraz Pomników Historii Rzeczpospolitej Polskiej).
4. Granice strefy „A" przebiegają: od zachodu – zachodnim skrajem planowanej do odtworzenia fosy, otaczającej słoniczoło i rawelin przed kurtyną III-IV do jego połączenia z ul. Królowej Jadwigi, dalej linią przebiegającą przez wschodnią granicę terenów Stadionu Miejskiego; od północy – skrajem Parku Miejskiego oraz linią zewnętrznego obrysu planowanych do odtworzenia rawelinu położonego przed kurtyną V-VI oraz I części lunety, położonej przed kurtyną VI-VII; od wschodu – linią obrysu planowanych do odtworzenia II części w/w lunety i rawelinu, położonego przed kurtyną VII-I oraz I części słoniczoła, położonego przed Bastionem I; od południa – obrzeżem planowanych do odtworzenia II części słoniczoła przed Bastionem I i fosy otaczającej rawelin przed kurtyną I-II, dalej obrzeżem wschodnim szyi Rotundy, skrajem fosy wokół Rotundy i obrzeżem zachodnim w/w szyi, dalej skrajem planowanej do odtworzenia fosy, otaczającej planowane do odtworzenia rawelin przed kurtyną II-III oraz słoniczoło przed bastionem III.
5. Strefa „Ao" ochrony konserwatorskiej (otoczenia strefy „A") obejmuje pozostałe części Jednostek 2 i 3 – Tereny Pofortecznе Cz. Północna i Południowa, nie objęte ochroną w obrębie strefy „A".
6. Granice strefy „Ao" przebiegają: od zachodu – od mostu nad Łabuńką w ciągu ul. Szczebrzeskiej częścią północnej linii rozgraniczającej ul. Szczebrzeską i zachodnią linią rozgraniczającą ulicę Podgroble z odcinkiem w jej planowanym przebiegu, dalej – częścią północnej linii rozgraniczającej ul. Królowej Jadwigi, linią przebiegającą przez wschodnią granicę terenów Stadionu Miejskiego i skrajem dojazdu do tych terenów do połączenia z ul. Studzienną; od północy – południową linią rozgraniczającą ul. Studzienną i południowym skrajem zespołu zabudowy szeregowej przy ul. Piłsudskiego, dalej - od tej ulicy do ul. Peowiaków południowym skrajem terenów osiedlowych; od wschodu - częścią zachodniej linii rozgraniczającej ul. Peowiaków i dalej - linią przebiegającą północnym i zachodnim skrajem terenów administracji, zlokalizowanych w rejonie skrzyżowania ulic Peowiaków i Partyzantów oraz linią przebiegającą w ul. Chopina do jej skrzyżowania z ul. Podwale i dalej - linią przebiegającą do mostu nad Łabuńką w ciągu ul. Sienkiewicza, do skrzyżowania tej ulicy z ul. Altanową oraz wschodnią granicą ogródków działkowych, położonych w pobliżu Rotundy; od południa (i w części od zachodu) – południowym skrajem rowu melioracyjnego, ograniczającego od południa w/w ogródki, dalej południową i zachodnią granicą obrzeża terenów Rotundy oraz południowym brzegiem Łabuńki do mostu nad tą rzeką w ciągu ul. Szczebrzeskiej. (Wewnętrzne granice strefy „A 0 " są tożsame z zewnętrznymi granicami strefy „A").
7. Przedmiotem ochrony w obrębie stref „A" i „A 0 " ochrony konserwatorskiej są:
1) układ urbanistyczny Starego Miasta w obrysie dawnej Twierdzy Renesansowej z jego podziałem na bloki zabudowy i parcele z wolnostojącymi obiektami ograniczonymi przez sieć ulic i placów,
2) murowane i ziemne dzieła budownictwa obronnego lub ich relikty w obrębie Terenów Pofortecznych, pochodzące z okresu budowy Twierdzy Renesansowej, jej późniejszej przebudowy oraz z okresu XIX-wiecznej modernizacji, a także fortyfikacyjny układ wodny,
3) krajobraz kulturowy Starego Miasta i Terenów Pofortecznych,
4) zabytki objęte wpisem do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z ich otoczeniem,
5) zabytki objęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków,
6) zabytkowy zespół zieleni urządzonej Parku Miejskiego,
7) zabytki archeologiczne,
8) wartości niematerialne, w tym nazwy historyczne ulic i placów.
8. W obrębie stref „A" i „A 0 " ochrony konserwatorskiej obowiązują:
1) nakaz całkowitej ochrony zabytków, ujętych w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wskazanych na rysunku planu nr 1 wraz z odpowiednimi numerami wpisu do rejestru zabytków oraz ich użytkowania wyłącznie w sposób zgodny z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, z wprowadzeniem takiego programu i sposobu użytkowania, aby uwzględniały one możliwości adaptacyjne historycznego układu i gabarytów pomieszczeń oraz minimalizowały ingerencje w zabytkową substancję w/w obiektów;
2) nakaz dla zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków i wskazanych na rysunku planu nr 1:
a) uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wytycznych konserwatorskich dla prac projektowych, remontowych i budowlanych, z dopuszczeniem zalecenia w tych wytycznych przeprowadzenia badań: naukowo-historycznych, archeologicznych, architektonicznych, konserwatorskich i analiz krajobrazowych (na koszt inwestora),
b) opracowania programów użytkowych zagospodarowania zabytków i ich otoczenia,
c) opracowania programów prac konserwatorskich,
d) opracowania na podstawie wytycznych i wyników badań wariantowych koncepcji architektoniczno-budowlanych, remontów, modernizacji lub przebudowy obiektów zabytkowych, stanowiących po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków podstawę dla opracowania projektów budowlanych,
e) uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektów budowlanych, opracowanych dla w/w obiektów;
3) nakaz takiego ukształtowania i zagospodarowania istniejących obiektów i terenów nie ujętych w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków, które zapewni w uzgodnionych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektach budowlanych, opracowanych dla w/w obiektów i terenów:
a) utrzymanie gabarytów i form obiektów harmonijnie skomponowanych z ich zabytkowym otoczeniem,
b) eliminację obiektów dysharmonijnych w ramach przeprowadzenia prac remontowych,
c) utrzymanie lub stworzenie właściwych warunków ekspozycyjnych dla wartości zabytkowych w ich otoczeniu,
d) ochronę reliktów zabytkowego układu i tworzących go obiektów, w tym archeologicznych,
4) nakaz dla obiektów planowanych do realizacji w zabudowie uzupełniającej:
a) uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wytycznych konserwatorskich na etapie opracowania dla nich programów użytkowych, koncepcji funkcjonalno-przestrzennych i zagospodarowania otoczenia,

INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW

b) opracowania wariantowych koncepcji architektoniczno-budowlanych, wykonanych z uwzględnieniem w/w wytycznych i przeprowadzonych wcześniej badań archeologicznych oraz analiz krajobrazowych w zakresie uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
c) uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektów budowlanych;
5) nakaz ochrony zabytków archeologicznych, nawarstwień kulturowych i reliktów zabudowy poprzez obowiązek uzyskania uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zakresu wszelkich planowanych prac ziemnych, przeprowadzenia wskazanego przez niego zakresu badań archeologicznych z uzyskaniem pozwolenia na przeprowadzenie tych badań oraz wykonania ich dokumentacji (na koszt inwestora);
6) nakaz prowadzenia prac budowlanych wyłącznie na podstawie projektów budowlanych, uzupełnionych o uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projekty wykonawcze, z możliwością opracowania niektórych ich elementów w ramach prowadzenia nadzorów autorskich;
7) nakaz wprowadzenia funkcji usługowych w parterach kamienic, wchodzących w skład poszczególnych Bloków zabudowy Starego Miasta oraz funkcji mieszkalnych na wyższych kondygnacjach, za wyjątkiem obiektów dla których dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowych powyżej parteru na podstawie uzgodnionej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków koncepcji funkcjonalno-przestrzennej, o ile powierzchnia pomieszczeń przeznaczona dla tych funkcji nie przekroczy 50% łącznej powierzchni użytkowej kondygnacji położonych powyżej parteru;
8) nakaz utrzymania funkcji zarówno usługowej jak i mieszkalnej w obrębie jednej kamienicy – obiektu wpisanego do rejestru zabytków poza budynkami, przeznaczonymi w planie do wykorzystania na cele usługowe;
9) zakaz wprowadzania przebić w ścianach szczytowych dla łączenia pomieszczeń o funkcjach mieszkalnych lub usługowych;
10) nakaz stosowania materiałów tradycyjnych w ramach prowadzonych prac remontowych i budowlanych,
11) nakaz likwidacji obiektów dysharmonijnych w stosunku do historycznego układu urbanistycznego lub warunków ekspozycji obiektów zabytkowych z ich otoczeniem, wskazanych na rysunku planu nr 1;
12) nakaz usunięcia reklam, anten i innych urządzeń nie spełniających ustaleń planu;
13) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów o charakterze okazjonalnym, związanych z przeprowadzeniem imprez i spotkań;
14) dopuszczenie realizacji wiat przystankowych wg indywidualnych projektów, uzgodnionych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przy okalających zabudowę Starego Miasta ulicach Królowej Jadwigi, północnej części Akademickiej i Łukasińskiego;
15) zakaz budowy masztów np. telefonii komórkowej i radiofonii;
16) zakaz lokalizacji na dachach anten telewizyjnych na podporach powyżej 1 m wysokości;
17) nakaz uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zezwoleń na usuwanie drzew lub krzewów oraz kształtowanie zieleni;
18) dopuszczenie tymczasowego użytkowania obiektów mieszkalnych, usługowych i gospodarczych, przeznaczonych w planie do likwidacji - do czasu wprowadzenia form i sposobów użytkowania terenu ustalonych w planie;
19) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam (dotyczy wszystkich bloków zabudowy z dziedzińcami);
20) dopuszczenie realizacji osłon pojemników na śmieci wg indywidualnego projektu budowlanego.
9. W obrębie strefy „A" i „Ao" ochrony konserwatorskiej wymagane jest uzyskanie pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla wszelkich działań, prowadzonych w obszarach przestrzeni publicznych ulic, placów i dziedzińców wewnętrznych w blokach zabudowy w zakresie obejmującym:
1) kompozycję i ukształtowanie nawierzchni,
2) ukształtowanie małej architektury,
3) ukształtowanie zespołów zieleni urządzonej,
4) zaprojektowanie kolorystyki elewacji,
5) rozmieszczenie oświetlenia,
6) wprowadzenie elementów informacji wizualnej i reklam,
7) rozmieszczenie urządzeń takich jak anteny telewizyjne, wentylatory na eksponowanych elewacjach i połaciach dachowych .
10. Plan dopuszcza wprowadzenie w całości terenów objętych strefami „A" i „Ao" ochrony konserwatorskiej w obręb planowanego do utworzenia parku kulturowego w obszarze Starego Miasta i Terenów Pofortecznych z ich otoczeniem.

Rozdział 1
Tereny zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej z usługami i usługowej
§ 11.

1. Plan wydziela w obszarze Jednostki Strukturalnej Nr 1 Stare Miasto następujące zespoły Bloków z ich utrwaloną historycznie numeracją:
1) zespół Ratusza Miejskiego i ośmiu Bloków Przyrynkowych nr-nr III, V, IV, XIX, XVIII, XX, XXI i XXII, położonych w centralnej części Jednostki pomiędzy ulicami: Kolegiacką (od zachodu), Pereca (od północy), Bazyliańską (od wschodu) i Żeromskiego (od południa);
2) zespół ośmiu Bloków nr-nr XXV, XI, X, XXIV, VIII, VII, IX oraz XXIX, położonych w północnej części Jednostki pomiędzy ulicami: Akademicką (od zachodu oraz północnego zachodu), Łukasińskiego (od północy i północnego wschodu) i Pereca (od południa);
3) zespół sześciu Bloków nr-nr VI, II, XIII, I, Ia i XII, położonych we wschodniej części Jednostki pomiędzy ulicami: Bazyliańską (od zachodu), Pereca (od północy), Łukasińskiego (od wschodu) i Staszica (od południa);
4) zespół pięciu Bloków nr-nr XVII, XV, XIV, XVI i XXIII, położonych w południowej części Jednostki pomiędzy ulicami: Kolegiacką (od zachodu), Żeromskiego (od północy), Łukasińskiego (od wschodu), Kościuszki i Bazyliańską i obrysem murów Twierdzy (od południa);
5) zespół trzech Bloków: XXVI, XXVII i XXVIII, położonych pomiędzy ulicami Akademicką (od zachodu) i Kolegiacką (od wschodu) oraz wolnostojące obiekty usługowe, położone na obrzeżu Jednostki.
2. Ustalenia szczegółowe planu w zakresie przyjętym w § 2 ust. 1 uchwały - określone zostają dla poszczególnych Bloków zabudowy Starego Miasta w kolejności ustalonej w ust. 1.

Dotyczy przeznaczenia o symbolu 1.29 UN:

§ 12.

[...]
30. Wydziela się w obszarze Jednostki w granicach ulic Akademickiej, Kolegiackiej, Grodzkiej i Kołłątaja Blok nr XXVII, w obrębie którego zlokalizowany jest 3 kondygnacyjny budynek (Rektoratu Wyższej Szkoły Zarządzania i Administracji) o wysokich wartościach historycznych, zabytkowych i artystycznych oraz niezabudowana działka w południowej części Bloku. Rodowód obiektu sięga XVII w (z przebudowami w XVIII w.). Dla w/w terenu z istniejącą i planowaną funkcją podstawową zabudowy usługowej – nauki, oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem 1.29UN - plan ustala:
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej- nauki (z dopuszczeniem funkcji usług w zabudowie do wprowadzenia);
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW

INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk

a) nakaz utrzymania historycznie ukształtowanego układu istniejącego budynku z układem zabytkowych wnętrz oraz takich jego elementów jak gabaryt, forma ukształtowanie bryły wraz z dachem, kompozycja elewacji i jej wystrój architektoniczny,
b) dopuszczenie wprowadzenia zabudowy w południowej części Bloku w nawiązaniu do badań i przekazów ikonograficznych,
c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla poprawy walorów estetycznych, stanu technicznego, dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych, polepszających warunki jej użytkowania, przy zachowaniu obowiązujących przepisów;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) dopuszczenie wprowadzenia urządzonej niskiej zieleni lub zieleni w pojemnikach dla powiększenia istniejącego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania albo wprowadzanie alternatywnych źródeł energii;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia ustalone w § 5 uchwały,
b) dodatkowe ustalenia dla sposobów utrzymania budynku:
- nakaz utrzymania, konserwacji lub restauracji zabytkowych kamiennych portali, obramowań okiennych i innych dekoracji oraz elementów wystroju zewnętrznego i wewnętrznego;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
a) nakaz wprowadzenia kolorystyki elewacji frontowych i wewnętrznych na podstawie projektu uwzględniającego rozpoznanie historycznych uwarunkowań oraz zasad przyjętych dla kolorystyki obiektów sąsiedzkich,
b) nakaz zastosowania kamienia naturalnego i klinkieru oraz indywidualnie ukształtowanych elementów małej architektury w zagospodarowaniu otoczenia budynku,
c) nakaz zastosowania naściennych tablic informacyjnych i reklamowych, wykonanych z trwałych materiałów na podstawie kompleksowego projektu systemu informacji wizualnej dla Starego Miasta,
d) nakaz zastosowania ujednoliconego, naściennego układu oświetlenia na zewnętrznych elewacjach,
e) zakaz umieszczania anten satelitarnych i urządzeń dla klimatyzacji na elewacjach i powiązanych z nimi połaciach dachowych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) nakaz utrzymania ustalonych w rysunku planu nr 1 obowiązujących linii zabudowy,
b) nakaz utrzymania istniejących gabarytów zabudowy,
c) dopuszczenie ukształtowania zabudowy w formie dobudowanego do istniejącego budynku skrzydła II-kondygnacyjnego z poddaszem użytkowym, z harmonijnym dostosowaniem gabarytu i układu dachu do form kompozycji tego budynku, przy wprowadzeniu zabudowy w południowej części Bloku,
d) nakaz utrzymania istniejącego, historycznie ukształtowanego nachylenia połaci dachowych z uwzględnieniem historycznych uwarunkowań, bez możliwości stosowania pokrycia z sztucznych dachówek, papy, gontów bitumicznych, blach powlekanych,
e) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele usługowe z wykorzystaniem doświetleń w formie okien połaciowych przy nawiązaniu do kompozycji elewacji budynku, w tym układu otworów okiennych.
[...]

Ponadto informuje się, że:
Działki nr ewid. 12/1, 12/2 obręb nr 1.0001.AR_45:
znajdują się w zasięgu **Strefy A,** wyznaczonej w drodze uchwały:

UCHWAŁA NR XXV/401/2020
RADY MIASTA ZAMOŚĆ
z dnia 26 października 2020 r.
w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane w granicach administracyjnych Miasta Zamość

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 37a i 37b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XXIV/295/2016 Rady Miasta Zamość z dnia 28 listopada 2016 r.w sprawie przygotowania projektu uchwały ustalającej „zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane w granicach administracyjnych Miasta Zamość", Rada Miasta Zamość uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy Ogólne
§ 1.

1. Uchwala się zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, zwane dalej „Uchwałą".
2. Integralną część uchwały stanowią:
1) Załącznik nr 1 w formie graficznej, w skali 1:500 obrazujący podział Miasta Zamość na strefy. o których mowa w § 3.
2) Załącznik nr 2 będący rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Zamość uwag, wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Uchwały.
3. Uchwała, o której mowa w ust.1 obejmuje obszar miasta Zamość w jego granicach administracyjnych z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalonych przez inne organy niż minister właściwy do spraw transportu.
§ 2.

1. Ilekroć w uchwale używa się określeń, jak:
1) „obszar przestrzeni publicznej" – należy odnieść się do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
2) „obiekt małej architektury" – należy odnieść się do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
3) „budowla" – należy odnieść się do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
4) „budynek" – należy odnieść się do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI i OCHRONY ZABYTKÓW

INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk

7

5) „tymczasowy obiekt budowlany" – należy odnieść się do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
6) „reklama" – należy odnieść się do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz do ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
7) „reklama okolicznościowa" – należy przez to rozumieć reklamę lokalizowaną w związku z konkretnym wydarzeniem społecznym, artystycznym lub rozrywkowym, np. obchodami świąt narodowych, wyborami, uroczystościami religijnymi, wystawą, pokazem, festiwalem itp. na okres trwania uroczystości lecz nie dłuższy niż 2 miesiące;
8) „reklama remontowo-budowlana" – należy przez to rozumieć reklamę umieszczoną na rusztowaniach, ogrodzeniach lub wyposażeniu placu budowy,
9) „stojak reklamowy" – należy przez to rozumieć przenośny, wolnostojący nośnik reklamowy składający się z dwóch prostokątnych tablic połączonych wzdłuż górnej krawędzi (tzw. koziołek, potykacz),
10) „mural reklamowy " – należy przez to rozumieć reklamę w formie malowidła często wielkoformatowego na ścianie budynku lub na budowli,
11) „słup ogłoszeniowo-reklamowy" – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca o wysokości do 3,5m i o średnicy maksymalnej 1,8m,
12) „plakat" – forma reklamy w postaci papierowej powierzchni, naklejonej na twarde podłoże,
13) „bilbord" – należy przez to rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe o wysokości całkowitej do 6m i powierzchni ekspozycji 12 m2,18 m2 lub 24 m2,
14) „ekspozytor" – należy przez to rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe niepołączone trwale z gruntem, przeznaczone do czasowej promocji (flagi, powłoki pneumatyczne balony, itp.),
15) „pylon reklamowy" - wolnostojące i pionowe urządzenie, na którym dopuszcza się sytuowanie więcej niż jednej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, (z możliwością informacji o cenach np. na stacjach paliw) z dopuszczeniem jego zwieńczenia w najwyższej części tablicą reklamową lub logo . Wysokość pylonu max do 35m - w zależności od lokalizacji pylonu.
16) „maszt reklamowy" - wolnostojące i pionowe urządzenie, na którym dopuszcza się sytuowanie jednej powierzchni służącej ekspozycji reklamy. Wysokość do – 12m, w zależności od lokalizacji masztu,
17) „obiekt wielkopowierzchniowy" – obiekt o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2,
18) „powierzchnia sprzedaży" - należy odnieść się do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
19) „tablica reklamowa" – należy odnieść się do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
20) „urządzenie reklamowe" – należy odnieść się do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
21) „szyld" – należy odnieść się do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
22) „semafor" – należy przez to rozumieć szyld na wysięgniku montowany prostopadle do ściany,
23) „znaki przestrzenne" – należy przez to rozumieć szyld informujący o działalności gospodarczej, o siedzibie firmy lub logo formy,
24) „totem" – należy przez to rozumieć zbiorcze urządzenie, na którym zamontowane są w jednej płaszczyźnie szyldy,
25) „tereny pofortyfikacyjne" – należy przez to rozumieć tereny dawnych fortyfikacji XIX-wiecznych, otaczające obszar Starego Miasta,
26) „tymczasowe obiekty budowlane" – należy odnieść się do ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
27) „witryna" – należy przez to rozumieć okno wystawowe, ekspozycyjne, sklepowe w poziomie parteru elewacji lub drzwi prowadzące do lokalu o funkcji kulturalnej, handlowej lub usługowej
28) „system informacji miejskiej (SIM)" – należy przez to rozumieć ujednolicony system informacji, który obejmuje znaki informacyjne, tablice, przestrzenne nośniki informacji stanowiące elementy informacji adresowej, turystycznej, kierunkowej, inne niż znaki drogowe,
29) „ciąg pieszo-jezdny" – należy przez to rozumieć obszar przeznaczony zarówno dla ruchu pieszych, jak i pojazdów, z możliwością parkowania w miejscach do tego wyznaczonych.
2. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w odrębnych przepisach (w tym: ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody itp.).

§ 3.

1. Wyznacza się strefy „A", „B", „C", „D", „E" o różnych regulacjach zasad oraz warunków sytuowania obiektów małej architektury, ogrodzeń, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.
Strefa „A" obejmuje teren Starego Miasta i tereny pofortyfikacyjne - obszar pełnej ochrony konserwatorskiej wpisany do rejestru zabytków pod numerami A/47 i A/48.
Strefa „B" obejmuje obszary bezpośredniego otoczenia Starego Miasta i terenów pofortyfikacyjnych, zespół zabudowy „dawnych koszar", Zespół Szkół Rolniczych, Rynek Nowego Miasta z otoczeniem, ul. Partyzantów, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. Peowiaków, ul. Odrodzenia, ul. Orląt Lwowskich, ul. Sadowa, ul. Partyzantów, część ul. Wojska Polskiego, część ul. Szczebrzeskiej z uwzględnieniem obustronnych ciągów zabudowy ww. ulic oraz Ogród zoologiczny.
Strefa „C" obejmuje obszary systemu przyrodniczego: obszar miejskiego zalewu, publiczne tereny zielone, bulwary nadrzeczne, las komunalny, obszary Natura 2000, południowe przedpole widokowe Starego Miasta.
Strefa „D obejmuje obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej: osiedlowa przestrzeń publiczna, przestrzeń prywatna, tereny nieuciążliwych usług.
Strefa „E" obejmuje tereny przemysłowe: tereny zabudowy usługowo-handlowej, tereny usług wielkopowierzchniowych, tereny techniczno-produkcyjne, obszar Specjalnej Strefy Ekonomicznej, tereny przylegające do ulicy Legionów.
2. Granice poszczególnych stref zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1, do niniejszej uchwały.

§ 4.

Koncepcje architektoniczno – budowlane oraz projekty w zakresie sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, dotyczące obiektów zlokalizowanych na terenie miasta Zamość, objętych ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz nieruchomości, na których znajdują się te obiekty, wymagają uzyskania uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 5.

Zakazuje się umieszczania: obiektów małej architektury, wolnostojących pylonów reklamowych, plakatów i wielkogabarytowych tablic reklamowych na słupach o wysokości przekraczającej 3 m pomiędzy drogą pożarową a budynkiem, do którego ta droga jest doprowadzona, w sposób uniemożliwiający dostęp do elewacji budynku za pomocą podnośników i drabin mechanicznych. Ww. zakaz obejmuje obszar miasta Zamość w jego granicach administracyjnych z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalonych przez inne organy niż minister właściwy do spraw transportu.

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI i OCHRONY ZABYTKÓW

INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk

Rozdział 2.

Ustalenia dla strefy określonej symbolem „A"oraz wszystkich obiektów wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków

§ 6.

1. Strefa określona symbolem „Strefa „A"

2. Granice strefy „A" według załącznika graficznego nr 1, do niniejszej uchwały.

3. Dla wszystkich budynków wpisanych do rejestru zabytków, a występujących w Strefie „B" –zabytkowy Zespół Szkół Rolniczych przy ul. Szczebrzeskiej (nr. rej. zab.: A/1273)

- Zespół Dawnej Poczty przy ul. Lwowskiej (nr rej. zab.:A/1267)
- koszarki drogowej tzw." Belwederka" przy ul. Peowiaków (nr rej. zab.:A/1201)
- cmentarza parafialnego z kaplicą cmentarną, domem grabarza i drzewostanem w granicach murowanego ogrodzenia przy ul. Peowiaków (nr rej. zab. A/1243)
- gmachu Narodowego Banku Polskiego z ogrodzeniem murowanym w granicach działki przy ul. Partyzantów (nr rej. zab. A/812)
- wieży ciśnień lokalnego urządzenia wodociągowego przy ul. Partyzantów (nr rej. zab.: A/372)
- obiekt archeologiczny w postaci reliktów rezydencji Zamoyskich wraz z fortyfikacjami zwanymi „Zamczysko" w Zamościu (nr rej. zab. A/82) oraz wpisanych do gminnej ewidencji zabytków , obowiązują zasady i ograniczenia takie jak dla Strefy „A"

4. Dla wszystkich budynków wpisanych do w gminnej ewidencji zabytków, a znajdujących się poza strefą „A", nie obowiązują ustalenia i ograniczenia jak dla Strefy „A" w zakresie sposobu zagospodarowania terenu (w tym sytuowania obiektów małej architektury).

§ 7.

1. Dla strefy określonej symbolem „A", ustala się zasady i ograniczenia dotyczące sytuowania obiektów małej architektury:

1) zakaz:

a) stosowania markiz stosowania sztucznych wykładzin na istniejącej nawierzchni,

b) rozmieszczania obiektów małej architektury w sposób kolidujący z zachowaniem ciągłości tras rowerowych, przejść pieszych.

2) dopuszczenie:

a) lokalizacji elementów małej architektury na ciągach pieszo-jezdnych, tylko w miejscach dopuszczonych przez zarządcę terenu (zarządcę drogi),

b) wykorzystania części nawierzchni Rynku Wielkiego, Rynku Wodnego oraz Rynku Solnego dla wprowadzenia elementów małej architektury przy kawiarniach i restauracjach,

c) ustawiania słupów ogłoszeniowo-reklamowych.

3) nakaz

a) stosowania stonowanej, jednolitej, jasnej kolorystyki parasoli (napisy dopuszczalne jedynie na lambrekinach), wysokość parasoli na Rynku Wielkim do linii gzymsu ponad arkadami.

2. Dla strefy określonej symbolem „A", ustala się zasady i ograniczenia dotyczące umieszczania szyldów:

1) zakaz :

a) stosowania szyldów świetlnych,

b) umieszczania szyldów na arkadach i ponad arkadami, na filarach, balkonach, attykach na detalach architektonicznych (opaski okienne, portale, gzymsy itp.), na ogrodzeniach, balustradach, na wysięgnikach pod latarnie i znaki drogowe.

2) dopuszczenie:

a) umieszczania na elewacji maksymalnie jednego szyldu przez każdy podmiot gospodarczy prowadzący działalność na terenie danej nieruchomości,

b) umieszczania szyldu przy wejściach do lokali użytkowych, do wysokości stropu I kondygnacji (z wyjątkiem kamienic z podcieniami od strony podcieni). Powierzchnia szyldu (oprócz semafora) nie może przekraczać 0,5 m², natomiast powierzchnia sumaryczna szyldów 10% powierzchni elewacji,

c) mocowania szyldu płasko na elewacji lub na wysięgnikach (tzw. „semafor") nie kolidującego z detalami architektonicznymi, wielkością i rozwiązaniem projektowym powinien harmonizować z elewacją obiektu, z uwzględnieniem podziałów pionowych i poziomych elewacji,
(wyznaczonych np. przez otwory okienne ,drzwiowe, boniowanie, gzymsy, pilastry, itp.), w odległości minimum 16cm od najbliższej krawędzi detalu architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych. Wielkość szyldów semaforowych nie może przekraczać 0,6m²,

d) w przypadku większej liczby szyldów, wprowadzania jednej tablicy (ramy), w której szyldy zostaną umieszczone w sposób uporządkowany, modułowy. Zalecane stosowanie metaloplastyki,

e) stosowania systemu informacji miejskiej (SIM).

3) nakaz:

a) usunięcia szyldów niespełniających ustaleń uchwały,

b) uzyskania pozwolenia na umieszczenie szyldu. Przy ubieganiu się o pozwolenie należy przedłożyć: wniosek z projektem reklamy uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (usytuowanie obiektu, projekt graficzny z kolorystyką, rysunek elewacji z naniesionym projektem, opis rozwiązań technicznych oraz materiałowych),

c) wykonania szyldów w sposób trwały, dostosowany do charakteru elewacji z uwzględnieniem detali architektonicznych danego obiektu,

d) dostosowania szyldów umieszczanych przy bramach posesji w sposób modułowy, uporządkowany, zgodnie z projektem uwzględniającym wszystkich użytkowników danej posesji (danego obiektu), szyldy mają być jednorodne dla całego budynku w zakresie formy, wielkości, materiału,

e) utrzymania szyldów w należytym stanie technicznym i estetycznym.

3. Dla strefy określonej symbolem „A", ustala się zasady i ograniczenia dotyczące umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:

1) zakaz:

a) umieszczania tablic reklamowych obejmuje: arkady i elewacje ponad arkadami wszystkich kamienic, całościowe elewacje kamienic przyrynkowych, filary i sklepienia podcieni, detale architektoniczne (opaski okienne, portale, gzymsy), obiekty małej architektury, wysięgniki pod latarnie i znaki drogowe, drzewa w zasięgu ich koron oraz w sposób pogarszający warunki wegetacji roślin,

b) stosowania reklam świetlnych,

c) lokalizacji wolnostojących tablic reklamowych (w tym przenośnych stojaków reklamowych), oraz obwożenia i obnoszenia urządzeń reklamowych na terenie komunikacji pieszej i kołowej oraz ograniczających widoczność znaków drogowych, kamer monitoringu itp.;

d) stosowania światła pulsacyjnego,

e) wykonywania murali reklamowych

2) dopuszczenie:

a) mocowania tablic reklamowych płasko na elewacji do wysokości stropu I kondygnacji (z wyjątkiem kamienic z podcieniami), w sposób nie kolidujący z detalami architektonicznymi, wielkością i rozwiązaniem projektowym harmonizujących z elewacją obiektu,

b) umieszczania reklam na wiatach przystankowych,

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI i OCHRONY ZABYTKÓW

INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk

9

c) umieszczania reklam w witrynach okien, dopuszczalne przesłonięcie 25% powierzchni okna,
d) stosowania technik w jakich powinny być wykonane tablice reklamowe: metaloplastyka, odlewnictwo, kamieniarstwo, snycerstwo,
e) oświetlania tablic reklamowych i witryn światłem nisko nasyconym, o barwie białej,
f) umieszczania reklam okolicznościowych, ekspozytorów
g) umieszczania reklam remontowo-budowlanych na remontowanych obiektach (15% powierzchni siatki osłaniającej)
h) umieszczenia siatki osłaniającej, przedstawiającej docelowy wygląd remontowanego obiektu w przypadku jego przysłaniania
i) umieszczania dodatkowych form reklamy (transparenty, flagi, banery reklamy wolnostojące niezwiązane z gruntem) na okres czasowy nie dłuższy niż 2 miesiące dla nowopowstałych placówek handlowousługowych. Przy zmianie branży istniejących placówek oraz w przypadku reklam okolicznościowych, wymagana jest jedynie zgoda właściciela lub zarządcy nieruchomości,
j) umieszczania plakatów reklamowych na słupach ogłoszeniowo-reklamowych po uprzednim uwzględnieniu przepisów odrębnych
3) nakaz:
a) usunięcia tablic reklamowych i innych urządzeń reklamowych nie spełniających ustaleń uchwały,
b) uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla działań w zakresie wprowadzania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
c) wykonania tablic reklamowych w sposób estetyczny, trwały, dostosowany do charakteru elewacji,
d) dostosowania tablic reklamowych umieszczanych przy bramach posesji zgodnie z projektem uwzględniającym wszystkich użytkowników danej posesji (obiektu),
e) utrzymania tablic i innych urządzeń reklamowych w należytym stanie technicznym i estetycznym
4. Dla strefy określonej symbolem „A", ustala się zasady i ograniczenia dotyczące oświetlenia:
1) zakaz:
a) stosowania neonów i kolorowego oświetlenia (dopuszczalne jedynie oświetlenia w kolorze białym)
2) nakaz:
a) zastosowania ujednoliconego, naściennego układu oświetlenia na zewnętrznych elewacjach, w podcieniach i w wewnętrznych dziedzińcach, eksponującego walory architektoniczne obiektów,
b) zdejmowania świetlnych ozdób świątecznych ze słupów oświetleniowych i elewacji obiektów po zakończeniu okresu świątecznego
5. Dla strefy określonej symbolem „A", ustala się zasady i ograniczenia dotyczące ogrodzeń:
1) zakaz:
a) wprowadzania ogrodzeń poza miejscami uzasadnionymi historycznie określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość, gdzie występowały
2) nakaz:
a) utrzymania historycznego muru ogrodzeniowego stanowiącego granicę północno - wschodnią Bloku XI,
b) odtworzenia ozdobnego ogrodzenia od strony wschodniej w ramach rewaloryzacji zespołu Pałacu Zamoyskich,
c) wyeksponowania reliktów dawnego muru granicznego przy Pałacu lub rekonstrukcji ogrodzenia z bramą (w obrębie ogrodów przy Pałacu Zamoyskich) w ramach rewaloryzacji zespołu Pałacu Zamoyskich,
d) uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków warunków sytuowania, gabarytów oraz materiałów budowlanych, z jakich można wykonać ogrodzenia projektowane oraz remontowane
6. Dla strefy określonej symbolem „A" ustala się następujące warunki i terminy dostosowania do przepisów określonych §5 ust. 1, 2, 3 i 4 istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały:
a) szyldy:
termin dostosowania do wymogów uchwały ustala się na okres 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały:
b) tablice reklamowe i urządzenia reklamowe:
termin dostosowania do wymogów uchwały ustala się na okres 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały
c) ogrodzenia:
dla ogrodzeń betonowych pełnych i ażurowych, ogrodzeń z blachy oraz wszelkich ogrodzeń powstałych niezgodnie z przepisami prawa budowlanego, ustala się termin dostosowania do wymogów uchwały na okres 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.
Istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, pozostałe ogrodzenia powstałe w oparciu o przepisy prawa budowlanego oraz ogrodzenia o znaczeniu historycznym nie wymagają dostosowania do wymogów określonych w uchwale.
W przypadku konieczności usunięcia ogrodzeń, tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych niespełniających wymogów niniejszej uchwały, konieczne jest usunięcie elementów konstrukcyjnych, mocujących, oraz uporządkowanie, przywrócenie do stanu pierwotnego miejsce mocowania lub posadowienia.
7. Istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, obiekty małej architektury nie wymagają dostosowania do zakazów, zasad lub warunków określonych w uchwale.
[…]
Wypis sporządzono do celów projektowych.

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 70,00 nr kwitu 2026/OPS/001954
z dnia 22.04.2026 na podstawie art. 1 ust. 1
pkt. 1 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006 r.
(Dz. U. z 2025 poz. 1164 z późn. zm.) oraz załącznika do ustawy
Część ... kol. 57 pkt. 1.2
(podpis osoby upoważnionej)

Z up. Prezydenta Miasta
Marcin Pfeifer
Zastępca Prezydenta Miasta
(podpis i pieczęć)

Otrzymują:
1. adresat
2. a/a
opracował: Andrzej Żuk,
dnia: 27.04.2026

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI i OCHRONY ZABYTKÓW

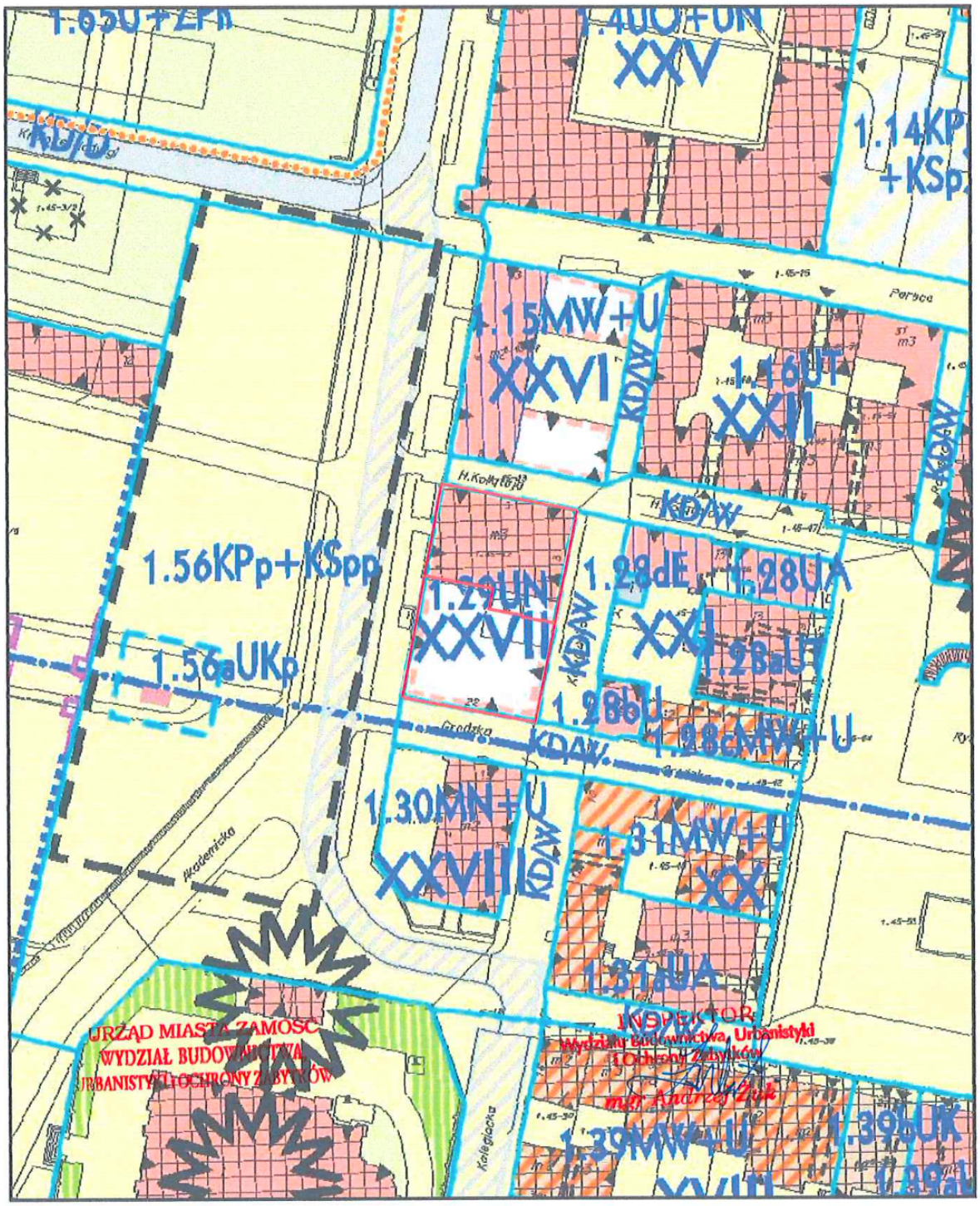
INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk

10

Miasto Zamość, dnia 24.04.2026 r.

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ZAMOŚĆ
Uchwała nr XLV/499/06 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 26 czerwca 2006 r.
(Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 160 poz. 2611 z dnia 29 września 2006 r.)

Działka: **12/1** obręb nr 1.0001.AR_45 (1.29 UN); **12/2** obręb nr 1.0001.AR_45 (1.29 UN).



SKALA: 1:1000 (ORYGINALNA SKALA 1:2000)
Strona 1/1

ZAŁĄCZNIK NR 2 - WYPIS I WYRYS Z Z ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKOW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZAMOŚĆ:

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI i OCHRONY ZABYTKÓW

BU-OZ.6727.1. 77 .2026.AŻ
PP.9582.2026, L.dz.764/2026
Na wniosek z dnia: 22.04.2026 r.

Zamość, dnia 30. 04. 2026

Centrum Promocji, Badań i Ekspertyz
"POMOST" Sp. z o.o.
ul. Akademicka 4, 22-400 Zamość

WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZAMOŚĆ

Uchwała nr XXXVIII/565/2021 Rady Miasta Zamość z dnia 29 listopada 2021 r.

Działka nr ewid. 12/1, obręb nr 1.0001.AR_45:

Dodatkowe informacje: **I-1** - Granice i numery jednostek strukturalnych (100%); Obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków województwa lubelskiego (ujęty w gminnej ewidencji zabytków) (100%); Obszar pomnika historii "Zamość - historyczny zespół miasta w zasięgu obwarowań XIX wieku" (100%);Granica strefy "A" ochrony konserwatorskiej (100%); **SK-I** - Granice i symbole stref strukturalnych (100%)

Działka nr ewid. 12/2, obręb nr 1.0001.AR_45:

Dodatkowe informacje: **I-1** - Granice i numery jednostek strukturalnych (100%); Obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków województwa lubelskiego (ujęty w gminnej ewidencji zabytków) (100%); Obszar pomnika historii "Zamość - historyczny zespół miasta w zasięgu obwarowań XIX wieku" (100%); Granica strefy "A" ochrony konserwatorskiej (100%); **SK-I** - Granice i symbole stref strukturalnych (100%)

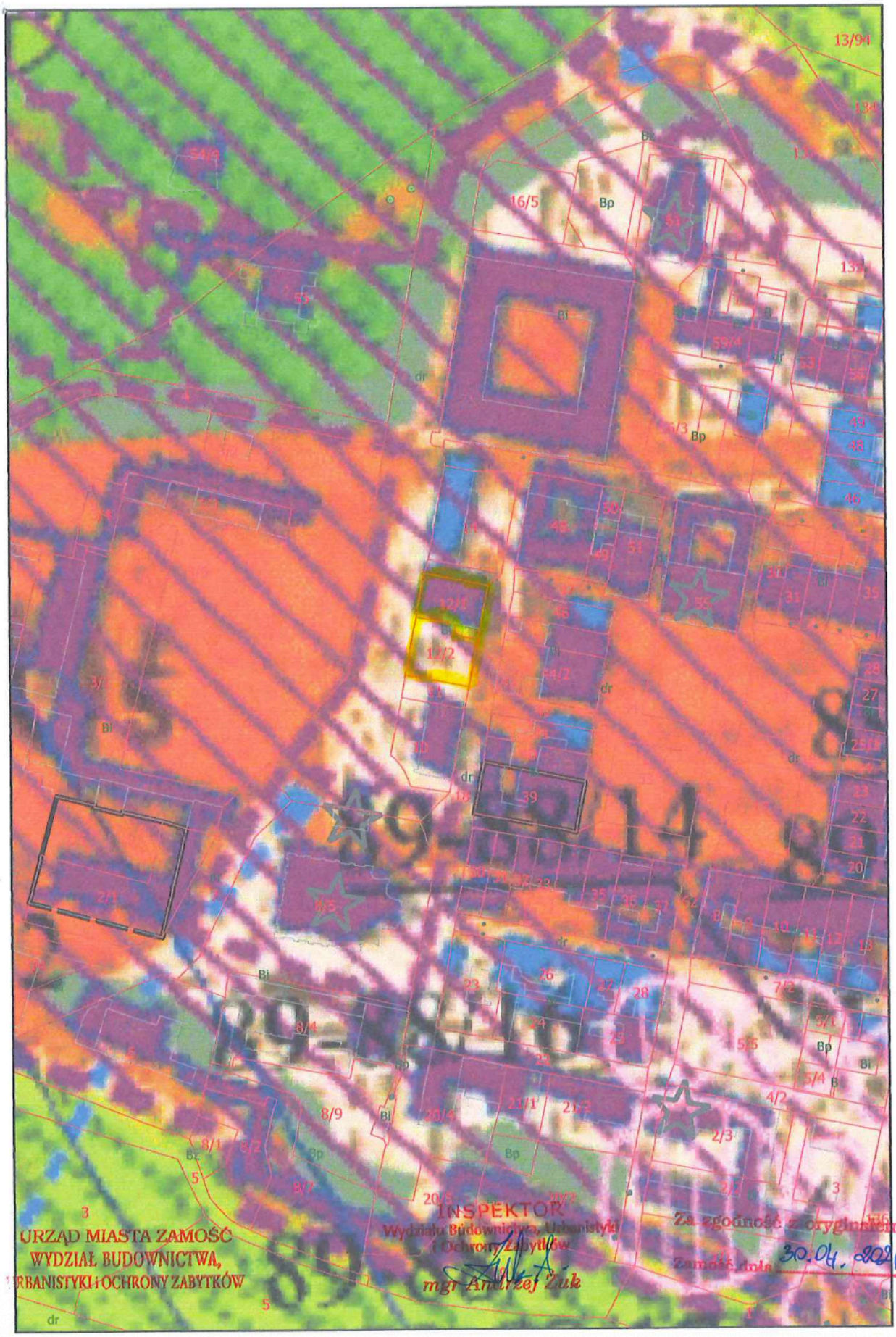
Pobrano opłatę skarbową w wysokości 70,00 nr kwit. 2026/095/001953
z dnia 30.04.26 na podstawie art. 1 ust.
pkt. ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006 r.
(Dz. U. z 2025 poz. 163) (Paź załącznika do ustawy
część I kol. 57 pkt. 12)
(podpis osoby upoważnionej)

DYREKTOR WYDZIAŁU
inż. Andrzej Gruszka
(podpis i pieczęć)

W załączeniu:
- wypis ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość
- wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość /skala 1:2000/

Otrzymują:
1. adresat
2. aa

Opracował:
Andrzej Żuk,
30.04.2026 r.



SKALA: 1:2 000

2026-04-27

UCHWAŁA NR XXXVIII/565/2021
RADY MIASTA ZAMOŚĆ

z dnia 29 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.), art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXIV/381/2020 Rady Miasta Zamość z dnia 28 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość", na wniosek Prezydenta Miasta Zamość, Rada Miasta Zamość uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość", zwaną dalej "Studium".

§ 2. "Studium" dotyczy obszaru, dla którego zgodnie z uchwałą Nr XXIV/381/2020 Rady Miasta Zamość z dnia 28 września 2020 r. przystąpiono do jego sporządzenia, w granicach określonych na załączniku do tej uchwały.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - ujednolicona część tekstowa Studium z wyróżnieniem aktualizacji wprowadzonych niniejszą zmianą;
2) załącznik nr 2 - ujednolicona część graficzna Studium pn. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość - Synteza ustaleń Studium", rysunek w skali 1:10000;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Zamość o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość;
4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Zamość

Piotr Błażewicz

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI i OCHRONY ZABYTKÓW
Id: 3D00F511-6684-4CF2-B379-4780818CA822. Podpisany

INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk

Za zgodność z oryginałem
Zamość dnia 30.04.2026

Zarząd Miasta Zamościa

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZAMOŚCIA

KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO USTALENIA STUDIUM

/Projekt/



Załącznik do uchwały Rady Miasta Zamościa
nr XV/232/99 z dnia 20 grudnia 1999 r.

Zamość, październik 1999

URZĄD MIASTA ZAMOŚCIA
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI i OCHRONY ZABYTKÓW
Id: 3D00F511-6684-4CF2-B379-4780818CA822. Podpisany
INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk
Za zgodność z oryginałem
Zamość, dnia 30.04.2026

Część tekstowa I zmiany studium

Załącznik nr 1 do UCHWAŁY NR XXVIII/136/04
Rady Miejskiej w Zamościu
z dnia 29 grudnia 2004 r.
w sprawie I zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość

Część tekstowa II zmiany studium

Załącznik nr 1 do UCHWAŁY NR XVI/144/08 Rady Miejskiej w Zamościu
z dnia 28 stycznia 2008 r.
w sprawie II zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość

Część tekstowa III zmiany studium

Załącznik nr 1 do UCHWAŁY NR XXXVI/463/2017
Rady Miasta Zamość
z dnia 28 grudnia 2017 r.
w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość

Część tekstowa IV zmiany studium

Załącznik nr 1 do UCHWAŁY NR XV/262./2019 Rady Miasta Zamość
z dnia 25 listopada 2019 r.
w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość

Część tekstowa V zmiany studium

Załącznik nr 1 do UCHWAŁY NR XXXVIII/565/2021
Rady Miasta Zamość
z dnia 29 listopada 2021 r.
w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość

Zmiany w tekście Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość przyjętym uchwałą Nr XXXVIII/565/2021 Rady Miasta Zamość z dnia 29 listopada 2021 r. zaznaczone są kolorem niebieskim.

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA, URBANISTYKI i OCHRONY ZABYTKÓW
Id: 5D00E51-1668-4CF2-B379-4780818CA822. Podpisany
INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk
Strona 2
Za zgodność z oryginałem
Zamość dnia 30.04.2026

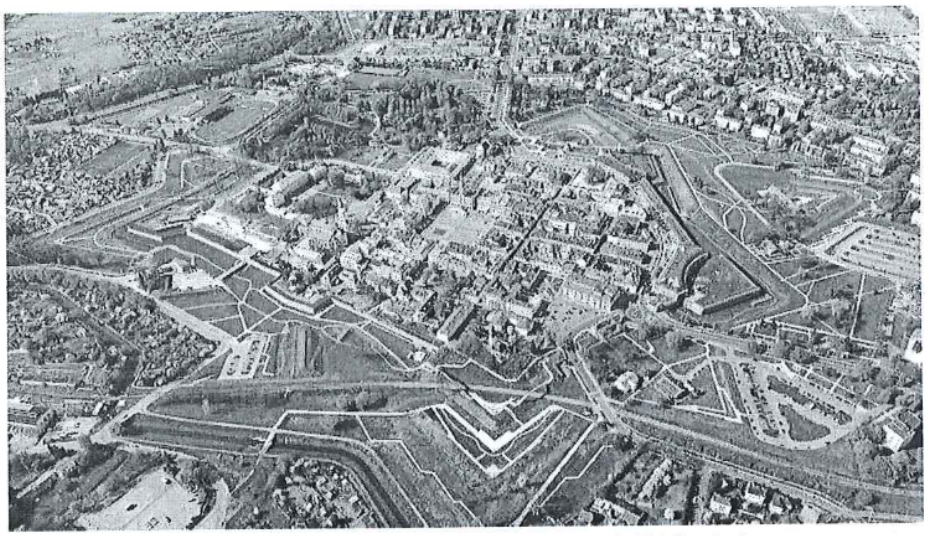
UCHWAŁA RADY MIASTA ZAMOŚĆ O I, II, i III, IV i V ZMIANIE STUDIUM str. 2
SPORZĄDZAJĄCY I AUTORZY STUDIUM str. 6
WSTĘP – ZAKRES I ZMIAN Y STUDIUM str. 7
ZAKRES II ZMIANY STUDIUM str. 7
ZAKRES III ZMIANY STUDIUM str. 8
ZAKRES IV ZMIANY STUDIUM str. 8a
ZAKRES V ZMIANY STUDIUM str. 8a
Rozdział 1 : WPROWADZENIE str. 9
1.1. Cele studium str. 10
1.2. Wytyczne z opracowań wyższego rzędu str. 14
1.3. Zawartość studium str. 16
1.4. Tok prac planistycznych str. 17
1.5. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń zmiany studium
Rozdział 2. CELE ROZWOJU str. 21b
2.1. Cele przyjęte w strategii rozwoju miasta str. 21b
2.1.1. Misja i generalny cel rozwoju str. 22
2.1.2. Główne cele rozwoju
2.2. Uwarunkowania realizacyjne celów str. 23
2.2.1. Uwarunkowania sprzyjające realizacji celów str. 23
2.2.2. Uwarunkowania ograniczające realizację celów str. 24
2.3. Zasady realizacji celów zagospodarowania przestrzennego str. 24
2.4. Zasady równoważenia rozwoju str. 25
2.5. Zasady wprowadzania jakościowych zmian w strukturze przestrzennej str. 25
2.6. Strategia Rozwoju Miasta Zamość do roku 2020 (Misja i Cele)
Rozdział 3.1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU str. 26
Rozdział 3.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY str. 28
Rozdział 3.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO str. 29
3.3.1. Rzeźba terenu (morfologia) str. 29
3.3.2. Budowa geologiczna, gleby i warunki geotechniczne str. 30
3.3.3. Wody podziemne i powierzchniowe str. 32
3.3.4 Warunki klimatyczne i topoklimatyczne str. 34
3.3.5. Warunki akustyczne str. 36
3.3.6. Flora i fauna str. 36
3.3.7. Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna str. 40
3.3.8. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego str. 41
Rozdział 3.4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ str. 45
3.4.1. Rozwój układu urbanistycznego – rys historyczny str. 46
3.4.2. Lista Światowego Dziedzictwa UNESCO str. 51
3.4.3. Pomnik Historii str. 52
3.4.4. Zabytki wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków) str. 53
3.4.5. Zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wskazane do ochrony przez Prezydenta Miasta Zamość str. 58
3.4.6. Zabytki archeologiczne (ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków) str. 65
3.4.7. Dobra kultury współczesnej str. 65
Rozdział 3.4a. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH str. 66
Rozdział 3.5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA - ROZWÓJ SPOŁECZNO-GOSPODARCZY str. 66
3.5.1. Szanse rozwojowe str. 67
3.5.2. Rozwój demograficzny str. 68
3.5.3. Zasoby mieszkaniowe str. 69
3.5.4. Usługi podstawowe str. 69
3.5.4.1. Wychowanie przedszkolne str. 70
3.5.4.2. Szkolnictwo podstawowe str. 70
3.5.4.3. Handel detaliczny i inne usługi str. 71
3.5.5. Usługi ponadlokalne str. 72
3.5.5.1. Szkolnictwo ponadpodstawowe str. 72
3.5.5.2. Szkolnictwo wyższe str. 72
3.5.5.3. Turystyka str. 73
3.5.5.4. Opieka społeczna i ochrona zdrowia str. 74
3.5.5.5. Funkcje administracyjno-garnizonowe str. 75
3.5.6. Działalność produkcyjna str. 75
Rozdział 3.6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻEŃ BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA str. 76
Rozdział 3.7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA str. 76
~~3.7.1. Analizy ekonomiczno, środowiskowe i społeczne~~ ~~str. 76~~
~~3.7.2. Prognoza demograficzna~~ ~~str. 81~~
~~3.7.3. Możliwości finansowania wykonania sieci komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych~~ ~~str. 84~~
~~3.7.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę~~ ~~str. 86~~

Id: 3D00F311-6684-4CF2-B379-4780818CA822. Podpisany
RADA MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA, URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW
INSPEKTOR Wydziału Budownictwa, Urbanistyki i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk
Strona 3
Za zgodność z oryginałem
Zamość, dnia 30.04.2026

Rozdział 3.8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW str. 88
Rozdział 3.9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH str. 89
Rozdział 3.10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH str. 89a
Rozdział 3.11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA str. 90
Rozdział 3.12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH str. 90
Rozdział 3.13. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ str. 91
3.13.1. Podsystem komunikacji drogowej str. 92
3.13.2. Podsystem komunikacji kolejowej str. 93
3.13.3. Podsystem komunikacji lotniczej str. 93
3.13.4. Podsystem komunikacji rowerowej str. 94
3.13.5. Podsystem komunikacji zbiorowej str. 94
3.13.6. Podsystem infrastruktury technicznej: gospodarka wodno-ściekowa str. 96
3.13.7. Podsystem infrastruktury technicznej: gospodarka odpadami str. 97
3.13.8. Podsystem infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w gaz ziemny, energię elektryczną, e.cieplną oraz odnawialne źródla energii str. 99
3.13.9. Podsystem infrastruktury technicznej: telekomunikacja i teleinformatyzacja str. 99
3.13.10 Cmentarze
Rozdział 3.14. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH str. 100
Rozdział 3.15. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ str. 101
Rozdział 3.16. DIAGNOZA STANU I UWARUNKOWANIA DOTYCZĄCE TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZAMOŚĆ (przyjętą uchwałą Nr XV/262/2019 Rady Miasta Zamość z dnia 25 listopada 2019 r.) str. 101
Rozdział 4. POLITYKA PRZESTRZENNA I KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO str. 101e
4.1.1. Generalne założenia rozwoju przestrzennego str. 102
4.1.2. Bilans prognozowanych zmian w zagospodarowaniu terenów str. 102
4.1.3. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikających z audytu krajobrazowego
4.1.4. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy str. 104
4.2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna str. 106
4.3. Kierunki polityki przestrzennej w jednostkach strukturalnych. str. 107
4.3.1. Ustalenia dla jednostki I-1 (Zespół Staromiejski) str. 107
4.3.2. Ustalenia dla jednostki I-2 (Tereny Pofortyczne) str. 109
4.3.3. Ustalenia dla jednostki I-3 (III Obwód Strategiczny) str. 110
4.3.4. Ustalenia dla jednostki I-4 (Zalew i Zamczysko) str. 112
4.3.5. Ustalenia dla jednostki I-5 (Dolina Łabuńki) str. 112
4.3.6. Ustalenia dla jednostki I-6 (Janowice) str. 113
4.3.7. Ustalenia dla jednostki II-1 (Wschodnia Karolówka) str. 115
4.3.8. Ustalenia dla jednostki II-2 (Zachodnia Karolówka) str. 116
4.3.9. Ustalenia dla jednostki II-3 (Mała Dzielnica Przemysłowa) str. 116
4.3.10. Ustalenia dla jednostki II-4 (Osiedle Błonie) str. 116
4.3.11. Ustalenia dla jednostki III-1 (Nowe Miasto) str. 118
4.3.12. Ustalenia dla jednostki III-2 (Zachodnie Przedmieście Lubelskie) str. 119
4.3.13. Ustalenia dla jednostki III-3 (Wschodnie Przedmieście Lubelskie) str. 120
4.3.14. Ustalenia dla jednostki III-4 (Centralna Dzielnica Przemysłowa) str. 121
4.3.15. Ustalenia dla jednostki III-5 (Osiedla Monte Cassino i Zamoyskiego) str. 121
4.3.16 Ustalenia dla jednostki III-6 (Osiedla przy Obwodnicy) str. 122
4.3.17. Ustalenia dla jednostki III-7 (Majdan) str. 123
4.3.18. Ustalenia dla jednostki III-8 (Wschodnia Dzielnica Mieszkalno-Usługowa)
4.4. Priorytetowe kierunki działań przestrzennych str. 123
4.4.1. Obszary wymagające rewaloryzacji i rewitalizacji str. 125
4.4.2. Obszary wymagające działań rehabilitacyjnych i porządkujących str. 125
4.4.2a. Obszary wymagające rekultywacji lub remediacji str. 125
4.4.2b. Obszary zdegradowane str. 125
4.4.3. Priorytetowe obszary rozwoju zainwestowania str. 125a
4.4.4. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej – kierunki rozwoju str. 126
4.4.5. Obszary wyłączone z zabudowy ze względów krajobrazowo- przyrodniczych str. 126
4.4.6. Obszary związane z realizacją zadań wynikających z polityki przestrzennej państwa str. 126
4.5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
4.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów zawierających zadania rządowe, służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym str. 127
4.7. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych str. 127
4.8. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny str. 127
4.9. Obszary Pomników Zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120) str. 127a
4.10. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych str. 127a
4.11. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania str. 128

4 INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk
Za zgodność z oryginałem
Zamość, dnia 30.04.2026
Strona 4
Id: 3D00F511-6684-4CF2-B379-4780818CA822. Podpisany
PREZYDENT MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA, URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW

Reasumując, historyczne centrum miasta zachowało w wielkiej mierze układ przestrzenny wytyczony na przełomie XVI/XVII w. i wypełniony w większości zabudową z XVII w. Jego zabudowę tworzą głównie kamienice dwu- i trzykondygnacyjne. Stare Miasto zachowało swój odrębny przestrzennie charakter, który pierwotnie wynikał z oddzielenia miasta od okolicy pełnym obwodem fortyfikacji, terenami zalewowymi oraz terenami otwartymi (przyległymi do fortyfikacji), na których obowiązywał zakaz stawiania trwałych budowli.



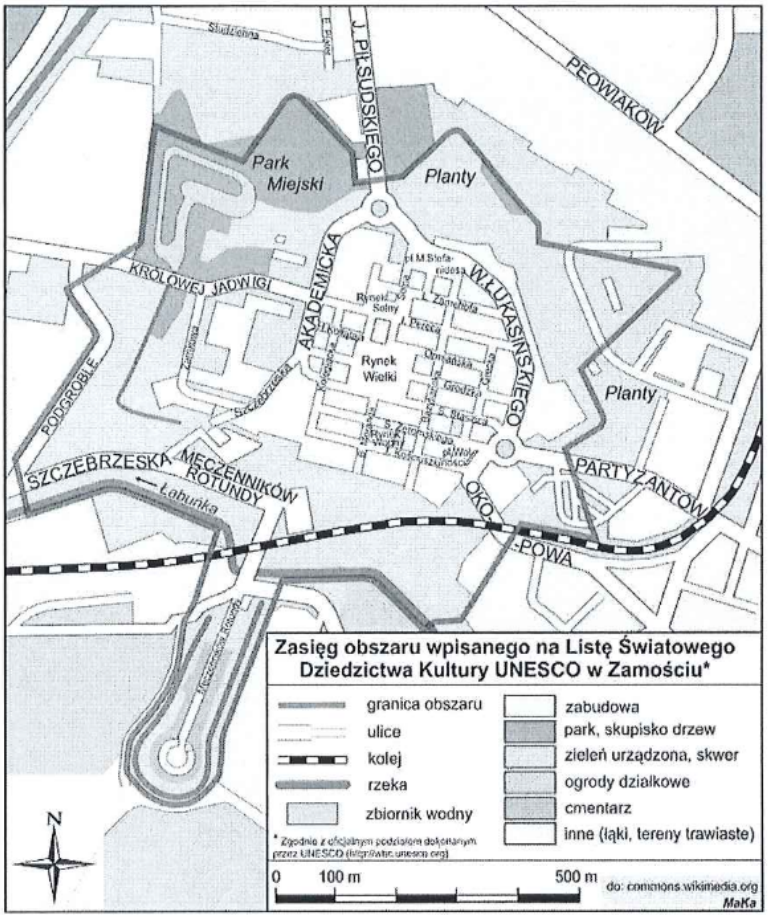
Fot. 1 Stare miasto Zamościa – istniejący stan zagospodarowania po renowacji umocnień fortyfikacyjnych.
Źródło: opracowanie na podstawie informacji upublicznionych przez Instytut Architektury Krajobrazu, Wydziału Architektury Politechniki Krakowskiej.

Stosunkowo późna demilitaryzacja twierdzy spowodowała rozwój przedmieść wzdłuż dróg prowadzących do miasta, stąd też większość zwartej zabudowy Zamościa rozwijała się na kształt klinów wychodzących na północ i wschód od centralnie usytuowanego Starego Miasta. Z modernizacją twierdzy w latach dwudziestych XIX w. związane jest powstanie osiedli na przedpolach fortecy – Nowej Osady i Przedmieścia Lubelskiego. W XIX w. zaczął się wykształcać quasipolicentryczny układ przestrzenny, w którym obok Starego Miasta stanowiącego główne centrum układu przestrzennego, rozwijały się takie osady, jak: Nowe Miasto, Przedmieście Lubelskie, Karolówka i Zamczysko. Układ ten uległ częściowemu zatarciu z powodu późniejszego zabudowania terenów między tymi ośrodkami osadniczymi.

3.4.2. LISTA ŚWIATOWEGO DZIEDZICTWA UNESCO

O objęciu danego obiektu ochroną UNESCO w ramach listy światowego dziedzictwa decyduje szereg kryteriów. Do końca 2004 r. było sześć kryteriów dla obiektów dziedzictwa kulturowego i cztery dla przyrodniczego. W dniu 14 listopada 1992 roku obszar Staromiejskiego Zespołu Zabytkowego został wpisany na listę Światowego Dziedzictwa Kultury UNESCO. Na podstawie konwencji w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego z dnia 16 XII 1972 r. (Dz. U. z 1976 nr 32 poz. 190 i 191), wpisanie obiektu na tę listę nakłada na państwo obowiązek jego ochrony przed zniszczeniem i zachowanie go w możliwie niezmienionej postaci. W przypadku Zamościa na listę wpisane zostało Stare Miasto, ale strefa ochrony konserwatorskiej obejmuje również fortyfikacje położone na przedpolu twierdzy, jak na poniżej przedstawionym rysunku.

Id: 3D00F511-6684-4CE2-B379-4780818CA822. Podpisany
Strona 58
URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW
INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk
Za zgodność z oryginałem
Zamość, dnia 30.04.2026



Ryc. 8 Zamość – zasięg obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa Kultury UNESCO
Źródło: opracowanie na podstawie informacji zawartych na stronie internetowej: www.commons.wikipedia.org

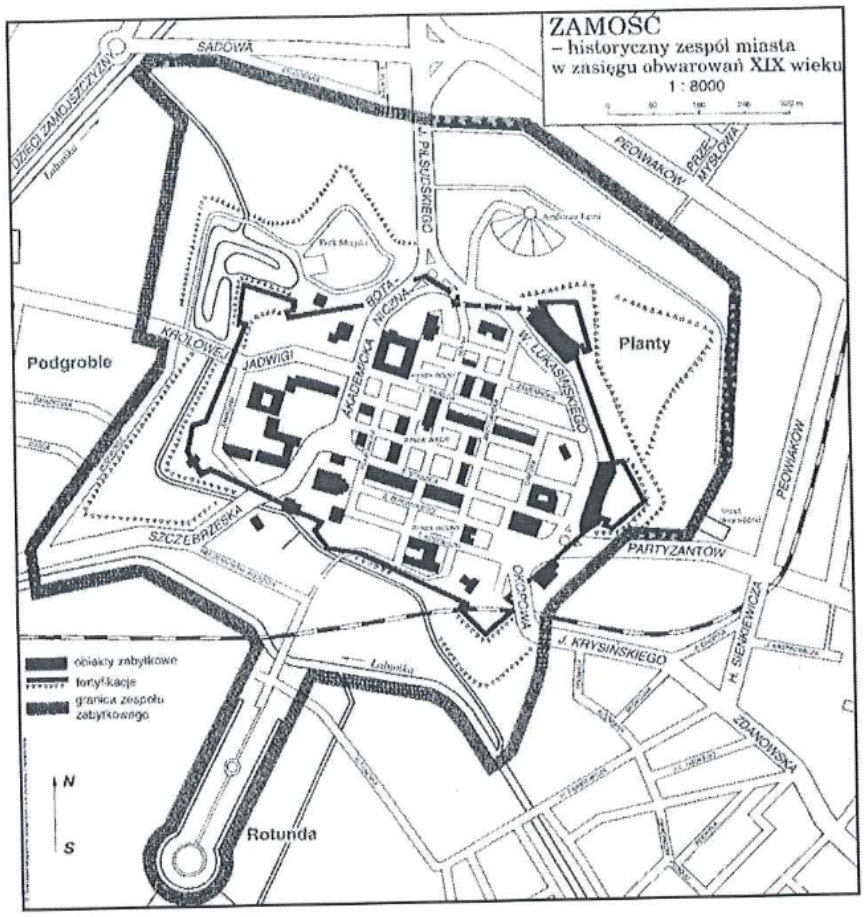
3.4.3. POMNIK HISTORII

W oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i o muzeach, Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 8 września 1994 r. wydał zarządzenie uznające za pomnik historii „Zamość – historyczny zespół miasta w zasięgu obwarowań XIX wieku" (oznaczony graficznie na zał. 2 do uchwały).

Celem ochrony pomnika historii jest zachowanie miasta renesansowego stanowiącego wybitne osiągnięcie urbanistyki europejskiej XVI w. oraz zespołu fortyfikacji obrazującego przemiany architektury militarnej XVI-XIX wieku – ze względu na wartości historyczne, przestrzenne, architektoniczne oraz wartości niematerialne.

Granica pomnika historii obejmuje historyczną część miasta w zasięgu fortyfikacji oraz linii obwarowań z XIX w., zgodnie z poniższą rycina zawartą w Załączniku do ww. zarządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej.

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA
URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW
INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk
Za zgodność z oryginałem
Zamość, dnia 30.04.2026
Id: 3D00E511-6684-4CF2-B379-4780818CA822. Podpisany
Strona 59



Ryc. 9 Pomnik historii „Zamość – historyczny zespół miasta w zasięgu obwarowań XIX wieku".
Źródło: opracowanie na podstawie informacji zawartych [w:] Zarządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. (poz. 426).

3.4.4. ZABYTKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO (UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW)

Na terenie miasta Zamość znajduje się 116 obiektów zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, które ze względu na swoją wartość (historyczną, artystyczną lub naukową) zostały wpisane do Rejestru Zabytków Wojewody Lubelskiego (oznaczone graficznie na zał. 2 do uchwały):

L.p.	Nazwa obiektu	Nr RZWL	Ulica	Czas powstania
1.	**Stare Miasto**	**A/47**	w obrębie fortyfikacji wraz ze wszystkimi budynkami murowanymi i drewnianymi, ruinami, drzewostanem oraz ulicami i placami publicznymi	1580 r.

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI i OCHRONY ZABYTKÓW

INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk

Za zgodność z oryginałem
Zamość dnia 30.04.2026

53

Id: 3D00F511-6684-4CF2-B379-4780818CA822. Podpisany

Strona 60

2.	**Zespół fortyfikacji miasta Zamość**	**A/48**	w granicach założenia fortyfikacyjnego	XVI – XIX w.
3.	**Rezydencja Zamoyskich** budynek główny, oficyna tylna, dwa pawilony, dwie oficyny, drzewostan, obec. Sąd Rejonowy	**A/1240**	ul. Akademicka 1	1579-1586 r., XVII-XIX/XX w.
4.	**Seminarium Duchowne** obecnie szkoła	**A/1270**	ul. Akademicka 4	1648 r., 1816 r.
5.	**Akademia Zamojska** obec. Liceum Ogólnokształcące im. J. Zamoyskiego	**A/1249**	ul. Akademicka 8	1639 r., XVII w., 1825 r./XX w.
6.	**Park Miejski z Kojcem**	**A/1274**	ul. Akademicka / al. J. Piłsudskiego	1922-1927, XXI w.
7.	**Dom**	**A/1214**	ul. Bazyliańska 5	1868 r.
8.	**Kamienica „Dom Centralny"**	**A/1200**	ul. Bazyliańska 19	1 ćw. XX w.
9.	**Cerkiew grekokatolicka Bazylianów** obecnie kościół rzymskokatolicki p. w. św. Mikołaja, cmentarz, ogrodzenie	**A/302**	ul. Bazyliańska 21	1618-1631 r., 1690-1698 r. / XX w.
10.	**Rotunda – Działobitnia** obec. Muzeum wraz z groblą, drogą dojazdową i cmentarzem wojennym	**A/477**	ul. Droga Męczenników Rotundy 1	1825-1831 r.
11.	**Zespół kościelno-klasztorny Bonifratrów „Podkarpie"** obecnie budynek mieszkalny	**A/469**	ul. Grecka 2	1657 r., XIX-XX w.
12.	**Dom**	**A/1225**	ul. Grodzka 2	XVII w., XVIII w., 1828 r.
13.	**Dom**	**A/1238**	ul. Grodzka 3	1 poł. XIX w.
14.	**Dom**	**A/1237**	ul. Grodzka 4	XVIIw., XIXw., XXw.
15.	**Dom**	**A/1236**	ul. Grodzka 5	poł. XIX w., XX w.
16.	**Dom**	**A/1235**	ul. Grodzka 6	1 poł. XIX w., XX w.
17.	**Dom**	**A/1234**	ul. Grodzka 7	XVIII w., XIX w., 1971 r.
18.	**Dom**	**A/1233**	ul. Grodzka 8	1 poł. XIX w., 1971 r.
19.	**Dom**	**A/1232**	ul. Grodzka 9	1 poł. XIX w., 1968 r.
20.	**Dom**	**A/1231**	ul. Grodzka 10	XVII-XIX w.
21.	**Dom**	**A/1230**	ul. Grodzka 11	XVII-XIX w.
22.	**Dom**	**A/1229**	ul. Grodzka 12	1 poł. XIX w., 1971 r.
23.	**Dom**	**A/1226**	ul. Grodzka 13	XVIIw., XIXw., 1968 r.
24.	**Dom**	**A/1228**	ul. Grodzka 14	1 poł. XIX w., 1971 r
25.	**Dom**	**A/1227**	ul. Grodzka 16	1 poł. XIX w., 1971 r
26.	**Kościół Reformacki** obecnie rzymskokatolicki rektoralny p. w. św. Katarzyny z cmentarzem	**A/1271**	pl. J. Jaroszewicza 1	2 poł. XVII w., XIX-XX w.

54
URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA, URBANISTYKI i OCHRONY ZABYTKÓW
Id: 3D00F751-6684-4CB2-B370-4780818CA822. Podpisany
INSPEKTOR Wydziału Budownictwa, Urbanistyki i Ochrony Zabytków mgr Andrzej Żuk
Za zgodność z oryginałem
Strona 61
Zamość, dnia 30.04.2026

5) wysoką jakością wód podziemnych – w klasie Ib,
6) zachowaniem naturalnego, prawie niezmienionego stanu ilościowego i jakościowego.

Główny poziom użytkowy stanowi poziom kredowy, zawierający wody o bardzo dobrej jakości. Szacunkowe zasoby dyspozycyjne zbiornika GZWP nr 407 wynoszą 1127,5 tys. m³/d, a średnia głębokość ujęć wynosi 70 m. W myśl wspomnianej dokumentacji GZWP nr 407, miasto znajduje obrębie projektowanego:

1) Obszaru Najwyższej Ochrony (ONO) o łącznej powierzchni 819 km², w którym okres infiltracji zanieczyszczeń antropogenicznych do wód kredowych jest krótszy niż 5 lat (południowa i centralna część miasta),
2) Obszaru Wysokiej Ochrony (OWO) o łącznej powierzchni 8196 km², w którym okres infiltracji zanieczyszczeń antropogenicznych do wód kredowych jest krótszy niż 25 lat (północna część miasta).

Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Zgodnie z rejestrem prowadzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny, na terenie objętym przedmiotową zmianą Studium nie występują obszary i tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stan stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

W stosunku do obszarów objętych przedmiotową zmianą Studium aktualne pozostają dane dotyczące stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej , energetycznej oraz gospodarki odpadami opisane w rozdziale 3.13. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Zgodnie z obowiązującym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Lubelskiego Nr XI/162/2015 z dnia 30 października 2015 r. oraz ze Strategią Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020 (z perspektywą do 2030 roku) na terenie objętym przedmiotową zmianą Studium nie przewiduje się realizacji zadań stanowiących ponadlokalne cele publiczne.

Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi w ramach projektu „Informatyczny System Osłony Kraju" (ISOK) na terenach objętych przedmiotową zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Rozdział 4. POLITYKA PRZESTRZENNA I KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

4.1.1 GENERALNE ZAŁOŻENIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

W studium przyjmuje się, że rozwój przestrzenny miasta będzie podporządkowany zasadom **zrównoważonego rozwoju** czyli ekorozwoju i realizacji potrzeb społecznych i rozwoju gospodarczego w warunkach gospodarki rynkowej, nie powodując naruszenia równowagi środowiska przyrodniczego. Przyjmuje się w związku z tym następujące **zasady prowadzenia polityki przestrzennej**:

1) **wyeksponowania, rewaloryzacji i ochrony historycznych struktur przestrzennych, składających się dziedzictwo kulturowe**, (służących wydobyciu walorów identyfikujących tożsamość kulturową miasta, co odnosi się w pierwszym rzędzie do struktur zabytkowych, zaliczonych do światowego dziedzictwa a także do uczytelniania oraz rehabilitacji struktur stanowiących kontynuację i rozwinięcie renesansowego założenia lokacyjnego);
2) **kreowania pozytywnych przeobrażeń jakościowych przestrzeni**, (polegającego na restrukturyzacji i porządkowaniu struktur urbanistycznych, kształtowaniu charakterystycznego wyrazu i wydobycia wartości kompozycyjno- krajobrazowych miasta, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni publicznych i prestiżowych w rejonie centralnym, osi kompozycyjnych, terenów rekreacji i usługowych ośrodków dzielnicowych);

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA, URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW
Id: 3D00F511-6684-4CF2-B379-4780818CA822. Podpisany
INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa Urbanistyki I Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk
Za zgodność z oryginałem
Zamość, dnia 30.04.2026
Strona 120

3) **oszczędnego gospodarowania zasobami terenowymi**, (co wiązać się będzie z kontrolowaniem i ograniczaniem (do racjonalnie uzasadnionego poziomu ekspansji zabudowy na tereny o dużej przydatności rolniczej i szczególnych walorach krajobrazu przyrodniczego);

4) **efektywnego wykorzystywania przestrzeni w strefach zainwestowania miejskiego**, (oznaczającego wykorzystanie, dla rozwoju głównych funkcji miastotwórczych rezerw terenowych w obrębie terenów już zainwestowanych, racjonalizację gospodarowania przestrzenią i dopełnianie zabudowy w obrębie istniejących struktur);

5) **stworzenia odpowiednich warunków przestrzennych dla stymulowania rozwoju przedsiębiorczości i usług we wskazanych obszarach**, (stanowiących główne czynniki aktywizujące rozwój miasta, w oparciu o zmodernizowany układ szlaków komunikacyjnych o znaczeniu krajowym i międzynarodowym);

6) **skupienia energii inwestycyjnej i działań stymulujących pożądane przekształcenia jakościowe w wybranych obszarach** o priorytetowym znaczeniu, (krystalizujących strukturę przestrzenną miasta w obszarach strategicznych);

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW
Id: 3D00F511-6684-4CF2-B379-4780818CA822. Podpisany

INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk

Za zgodność z oryginałem
Zamość dnia 30.04.2026
Strona 121

7) **dopuszczenia wielofunkcyjności obszarów zainwestowanych**, (oznaczającego możliwość sytuowania w jednym obszarze różnorodnych funkcji, nie stwarzających nadmiernych wzajemnych uciążliwości, przy zachowaniu priorytetów lokalizacyjnych dla określonych funkcji wiodących).

Wskazane powyżej, generalne założenia rozwoju przestrzennego wpisują się w kierunki rozwoju struktury osadniczej określone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (z 2015 r.). W myśl ww. dokumentu planistycznego szczebla regionalnego należy kształtować prawidłowe warunki przestrzenne w taki sposób, aby służyły poprawie jakości życia mieszkańców miasta – wg wytycznych, o których mowa w Rozdz. 1.2 Studium.

4.1.2 BILANS PROGNOZOWANYCH ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z ~~2017~~ ~~2018~~ 2021 r., poz. ~~1073~~ ~~1945 z późn.~~ 741 ze zm.), w przypadku sytuowania nowej zabudowy na terenie miasta Zamość należy uwzględniać wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, poprzez: (1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; (2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu; (3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów; (4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: (a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, (b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Oprócz tego ze względu, że obszar miasta Zamość jest niemalże w całości pokryty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, ustala się następujące zasady zmiany w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W oparciu o sformułowane na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych zapotrzebowanie na nową zabudowę (w perspektywie 30 lat) ~~nie przewiduje się wyznaczania w dokumencie Studium nowych terenów pod zabudowę poza obszarami: (1) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalnoprzestrzennej; (2) przeznaczonej w planach miejscowych pod zabudowę; (3) inwestycji miejskich wynikających z konieczności realizacji zadań własnych (zlokalizowanych poza obszarami w pkt. 1 i 2), w szczególności ogólnodostępnych obiektów i urządzeń z zakresu usług turystyki, sportu i rekreacji w rejonie zalewu miejskiego i lasu komunalnego — stanowiące przedsięwzięcia o ogólnomiejskim i ponadlokalnym znaczeniu.~~ na terenie Zamościa wykazano zapotrzebowanie na ok. 868 731 m² powierzchni użytkowej zabudowy z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe.

Mając na uwadze niepewność procesów rozwojowych, na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalnoprzestrzennej oraz obszarach, gdzie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ustalają przeznaczenie terenów pod zabudowę, w tym infrastrukturę techniczną, możliwe jest zwiększenie zapotrzebowania pod zabudowę, poprzez: (1) zmianę dotychczasowych parametrów i wskaźników zagospodarowania; (1) zmianę dotychczasowego przeznaczenia pod inne funkcje, przy uwzględnieniu zmian w układzie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej; (3) uzupełnienie dotychczasowego przeznaczenia o niekolizyjne funkcje (np.: mieszkaniowo-usługowe, usługowo-produkcyjne, produkcyjno-infrastrukturalne, usługowo-infrastrukturalne i inne), przy zachowaniu zasad odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej (Rozdz. 4.1.3 Studium) oraz dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów (Rozdz. 4.1.4. Studium).

4.1.3 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCYCH Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

W nawiązaniu do generalnych założeń rozwoju przestrzennego, zawartych w Rozdz. 4.1.1 Studium oraz kierunków rozwoju struktury osadniczej w woj. lubelskim (wg PZPWL) – Rozdz. 1.2 Studium, określono następujące zasady w kierunkach zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów (w tym odnośnie do audytu

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA, URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW
INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk
Za zgodność z oryginałem
Zamość, dnia 30.04.2026
Id: BD0BF501-6681-4CB2-B379-4780818CA822. Podpisany Strona 122

krajobrazowego), mające na celu zachowanie odpowiednich zasad standardów urbanistycznych w kształtowaniu struktury osadniczej:

1. **Zasada komplementarności i strefowania** w przestrzeni różnych rodzajów działalności człowieka, poprzez wyznaczenie:
   1) obszarów struktury osadniczej, zapewniających rozwój aktywności inwestycyjnej i zamieszkania, w wymiarze społecznym, gospodarczym i kulturowym – tereny o dominującej roli: mieszkalnictwa (MN, MW, MW1*, MW2*), usług (U, Uś, Un), przemysłu (P) oraz funkcji mieszanych (MN+U, MW+U, MW+MN+U objętego V zmianą Studium, P+U, U+IN i inne);
   2) obszarów umożliwiających utrzymanie bezpieczeństwa i prawidłowe funkcjonowanie struktury osadniczej – tereny usług specjalnych (TZ), tereny infrastruktury komunikacyjnej (transportu – ulice, linie kolejowe) oraz tereny o dominującej roli urządzeń infrastruktury i obsługi technicznej (IN);
   3) obszarów służących kształtowaniu funkcji turystyczno-rekreacyjnych miasta – tereny o dominującej roli usług niskoskoncentrowanych o ogólnomiejskim i ponadlokalnym znaczeniu: US – usług sportu i rekreacji, UT – usług obsługi turystyki oraz funkcji mieszanych (UT+US);
   4) obszarów zapewniających prawidłowe warunki do życia oraz zachowania funkcji ekologicznych, wskazane do rozwoju funkcji umożliwiających zaspokajanie wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa tereny zieleni urządzonej (ZU, ZUrz, ZP1*), ogródków działkowych (ZD) oraz jako tereny wyłączone z zabudowy – tereny wód otwartych (W), tereny lasów i parków (LS), tereny zieleni urządzonej (ZP), tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej (RO, R, RL).

2. **Zasada integralności i ciągłości struktur ekologiczno - przestrzennych**, poprzez określenie:
   1) obszarów, posiadających znaczące w skali miasta warunki ekologiczne, przeciwdziałających skutkom zmian klimatycznych bądź wymagają działań rewitalizacyjnych (rekultywacji, renaturalizacji) – System Przyrodniczy Miasta Zamość zdefiniowany w Rozdz. 5.4.3. Studium, wraz ze wskazaniem jego zasięgu i głównych kierunków powiązań przyrodniczych na zał. nr 2 do Uchwały;
   2) obszarów, które ze względu na istniejące walory przyrodnicze i krajobrazowe oraz pełniące funkcje są objęte ochroną prawną – ogród zoologiczny, formy ochrony przyrody (obszary Natura 2000, pomniki przyrody).

3. **Zasada zachowania i ochrony środowiska kulturowego i krajobrazu** (krajobrazu kulturowego), stanowiących o historycznej przeszłości i współczesnej tożsamości miasta, poprzez uwzględnienie:
   1) obszarów i obiektów stanowiących dziedzictwo narodowego i światowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej;
   2) stref ochrony konserwatorskich, służących zachowaniu wartości ekspozycji historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego;
   3) stref ochrony krajobrazu naturalnego oraz ochrony krajobrazów priorytetowych (w oparciu o audyt krajobrazowy).

Ze względu na fakt, że dokument Studium stanowi zapis zasad polityki przestrzennej miasta, ustalenia w nim zawarte, w tym w części graficznej Studium należy traktować jako zasady, a nie ścisłe lokalizacje poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych. Doprecyzowanie ich lokalizacji oraz przeznaczenia terenów następować będzie w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zwanych planami miejscowymi). Jednocześnie, w planach miejscowych (akty prawa miejscowego) nie ma konieczności ustalania przeznaczenia terenów (w całości) pod funkcje dominujące określone w Studium – jeżeli jest taka potrzeba, czy też konieczność nie występuje. W przypadku, gdy w trakcie sporządzania planów miejscowych, wykonane analizy bądź prognozy wykażą potrzebę pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu bądź wyznaczenia funkcji komplementarnych (np. zieleni publicznej, zieleni towarzyszącej, usług, infrastruktury komunikacyjnej i technicznej), należy te obszary, czy fragmenty obszarów przeznaczyć pod te funkcje w planach miejscowych. Przykładowo, na terenach o dominującej roli mieszkalnictwa (MN, MW, MW+MN, MW1*, MW2*), przemysłu (P) oraz infrastruktury i obsługi technicznej (IN) dopuszcza się lokalizację w planach miejscowych funkcji usługowych.

Określone kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów mają służyć poprawie jakości życia mieszkańców, w tym prowadzenie działań naprawczych na obszarach zdegradowanych (w szczególności na obszarach: poprzemysłowych, poinfrastrukturalnych, powojskowych, dolin rzecznych). Zawarte zasady sprzyjają tworzeniu przyjaznej przestrzeni życia, w tym: zespołów rekreacyjno-sportowych, zieleni urządzonej, infrastruktury społecznej z zakresu: edukacji, nauki, kultury, opieki medycznej i społecznej oraz zasobów mieszkaniowych. Pod względem aktywności gospodarczej miasta (w tym jego konkurencyjności) przewiduje się równocześnie: (a) koncentrację uciążliwej lub wyspecjalizowanej działalności przemysłowej i usługowej w wyodrębnionych strefach produkcyjnych i badawczo-rozwojowych (zasada strefowania), (b) kształtowanie wielofunkcyjnych struktur miejskich o skali wyznaczanych zasięgiem dojścia pieszego (zasada komplementarności). W zakresie ochrony struktury

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA, URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW
Id: 3D00F511-6684-4CF2-B379-4780818CA822. Podpisany
INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk
Za zgodność z oryginałem
Zamość, dnia 30.04.2026
Strona 123

ekologicznej zauważalne są potrzeby zachowania i rozwoju przestrzeni otwartych wyłączonych spod zabudowy tworzących system przyrodniczy miasta i elementy „zielonego pierścienia" oraz racjonalnego gospodarowania ograniczonymi zasobami (wód powierzchniowych i podziemnych, złóż kopalin, glebowymi i leśnymi, przestrzeni krajobrazowej). W odniesieniu do walorów kulturowych miasta, przewidywane jest zachowanie historycznych założeń i układów urbanistycznych, przestrzeni publicznych, rewitalizacji i restrukturyzacji zagospodarowania historycznej tkanki miejskiej. Miasto Zamość jako subregionalny ośrodek administracyjny, powinien rozwijać funkcje o znaczeniu regionalnym, w tym z zakresu: szkolnictwa wyższego, działalności naukowo-badawczej, kultury, sztuki, oświaty, usług medycznych, przemysłu wysokiej techniki, obsługi biznesu, obsługi turystyki. Organizacja przestrzeni gospodarczej powinna opierać się na obszarach położonych w specjalnej strefie ekonomicznej oraz terenach inwestycyjnych pod przemysł i usługi w sąsiedztwie terenów infrastruktury transportowej (drogowej, kolejowej) i logistycznej (magazynowoskładowej) – zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (2015 r.). W tym celu, kierunki rozwoju przestrzennego uwzględniają także rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne związane z dynamizacją rozwoju Zamojskiego Obszaru Funkcjonalnego zmierzające do racjonalizacji wykorzystywania jego zasobów i walorów (np. „Strategiczna Inwestycja Terytorialna. Utworzenie strefy efektywności gospodarczej na terenie miasta Zamość i Gminy Zamość na lata 2015-2020").

4.1.4 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

W celu kształtowania właściwego zagospodarowania oraz użytkowania terenów, przyjęto następujące, szacunkowe parametry i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów: wskazanych pod zabudowę oraz wyłączonych spod zabudowy, opracowane w odniesieniu do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Rodzaj przeznaczenia terenu	maksymalna intensywność zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy *)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
MN	0,9	60%	12 m	30%
MN+U, U+MN, MN+U+MW	1,2	70%	15 m	20%
MW	1,8	50%	15 m	30%
MW1*, MW2*	1,5	50%	12 m	35%
MW+U, U+MW	2,5	80%	15 m	10%
MW+MN+U	1,5	70%	15 m	20%
Uś, Un	3,0	90%	15 m	10%
U, U/IN oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²	1,5	80%	18 m	10%
UT	1,0	50%	12 m	30%
UT+US	0,7	30%	10 m	50%
U+P+MN, U+P, P+U	2,5	80%	18 m	10%
P	1,6	60%	15 m	20%
IN	1,6	60%	15 m	10%
ZC, ZCu	0,1	20%	10 m	70%(30%)
Pozostałe:	nie określa się			

*) wskazane wartości wysokości nie dotyczą lokalizacji: dominant, akcentów architektonicznych oraz urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, towarzyszących zabudowie.

Tab. 15 Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.
Źródło: opracowanie sporządzone w nawiązaniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wszelką planowaną na obszarach objętych IV i V zmianą Studium zabudowę stałą i tymczasową o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu, należy zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW
INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk
Za zgodność z oryginałem
Zamość dnia 30.04.2026
Strona 124
Id: AD0D1411-0688-4072-B879-6780818CA822. Podpisany

Na terenach już zurbanizowanych oraz podlegających urbanizacji ustala się możliwość zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych, odpowiadających istniejącemu zainwestowaniu bądź projektowanych założeń inwestycyjnych wynikających z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydanych decyzji administracyjnych. Ponadto mając na uwadze, niepewność procesów rozwojowych dopuszcza się zwiększenie bądź zmniejszenie wartości ww. wskaźników i parametrów o 30% w stosunku do wyznaczonych wartości progowych.

Ponadto kształtowanie zagospodarowania i użytkowania terenu powinno wynikać z analiz uwarunkowań dla danego miejsca (kulturowych, przyrodniczych, krajobrazowych, kompozycyjno - estetycznych, ekonomicznych). Podstawowe wytyczne kierunków zagospodarowania i użytkowania przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zawarte są: (1) Rozdział 4 – kierunki rozwoju przestrzennego (w tym w odniesieniu do poszczególnych jednostek strukturalnych); (2) Rozdział 5 – kierunki ochrony i kształtowania środowiska kulturowego i przyrodniczego (w tym w odniesieniu do poszczególnych jednostek strukturalnych); (3) Rozdział 6 – kierunki rozwoju systemu transportowego; (4) Rozdział 7 – kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.

W odniesieniu do zagadnień przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom na wypadek wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, ustala się: (1) zakaz sytuowania w granicach administracyjnych miasta, zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii, o czym mowa w art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, (2) zapewnienia dróg pożarowych do budynków oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu MSWiA z dnia 29 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

W nawiązaniu do zapisów wieloletniego „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zamość 2014-2018" (Uch. Nr XXXVI/387/2013 Rady Miasta Zamość z dnia 30 grudnia 2013 r.), komunalne zasoby mieszkaniowe stanowią lokale mieszkalne (96%) oraz socjalne (4%). W powyższym dokumencie wskazano stopniową sprzedaż lokali mieszkalnych, jednocześnie wskazując możliwość wykorzystania 142 lokali mieszkalnych (o łącznej powierzchni 6366 mkw.) rozlokowanych w 32 budynkach pod lokale socjalne. Ponadto w zakresie zasobów mieszkaniowych ww. Program wskazuje na potrzebę zwiększenia terenów z przeznaczeniem na zabudowę wielorodzinną, zarówno na inwestycje miejskie, jak i prywatnych przedsiębiorców. W tym celu przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową obszaru o pow. ok. 60 ha.

Ważnym aspektem w kierunkach zagospodarowania i użytkowania terenów jest zapewnienie funkcjonowania obszarów zieleni w ramach struktur osadniczych oraz pomiędzy obszarami zurbanizowanymi: (1) wydzielanie obszarów pod: place zabaw, ścieżki rowerowe, parki, skwery, zieleńce na osiedlach mieszkaniowych, w tym w szczególności – Os. Rataja, Karolówka, Zamczysko, Majdan, Nowe Miasto, Kilińskiego; (2) zwiększenie terenów zieleni, służących do wypoczynku i rekreacji wzdłuż rzeki Łabuńki i rzeki Topornicy; (3) zwiększenie powierzchni terenów zieleni towarzyszącej zabudowie oraz tworzenie pasów zieleni w ciągach komunikacyjnych; (4) tworzenia nowych przestrzeni zieleni przy projektowanych inwestycjach; (5) możliwość funkcjonowania ogrodów działkowych, pełniących funkcję terenów zieleni i rekreacji.

Tereny wyłączone spod zabudowy stanowią zielony pierścień m. Zamość: tereny wód otwartych (W), tereny lasów i parków (LS), tereny zieleni urządzonej (ZP) oraz tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej (RO, R, RL). Oprócz tego, wyznaczone tereny: zieleni urządzonej (ZU, ZUrz, ZP1*), ogródków działkowych (ZD) wskazane są do rozwoju funkcji umożliwiających zaspokajanie wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa. Wspomniane tereny predestynowane są przede wszystkim do pełnienia funkcji ekologicznych, przyrodniczych i krajobrazowych. Układ przestrzenny ww. terenów miał znaczący wpływ na wyznaczenie Systemu Przyrodniczego Miasta Zamość (SPM), stanowiącego planistyczną formę ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Stan zagospodarowania SPM decyduje (w najwyższym stopniu) o jakości i warunkach zdrowotnych zamieszkiwania w mieście Zamość. Podstawą prawidłowego funkcjonowania systemu ekologicznego miasta jest jego drożność przestrzenna oraz niezakłócone powiązanie go z terenami otwartymi poza miastem. Pozwala to na swobodną, międzystrefową wymianę ekologiczną oraz gwarantuje ochronę różnorodności siedliskowej i gatunkowej, ochronę ekosystemów (wodnych, rzecznych, łąkowych, leśnych i innych). Kluczowym elementem SPM są: doliny rzeczne, wody otwarte oraz kompleksy leśne, pełniące funkcje ekologiczne (węzłów i korytarzy ekologicznych). Ochrona przed zabudową przestrzeni pełniących w mieście rolę przyrodniczą wspomaga zachowaniu m. in. właściwego obiegu wody, obniżając przy tym możliwość wystąpienia zagrożeń powodzi i podtopień oraz wrażliwość na ekstrema klimatyczne, w tym tzw. miejskiej wyspy ciepła. Ekosystemy miejskie utrzymywane jako niezabudowane tereny zielone mają najniższe średnie temperatury

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW
INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
105 Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk
Za zgodność z oryginałem
Zamość, dnia 30.04.2026
Id: 3D00F511-6684-4CF2-B379-4780818CA822. Podpisany
Strona 125

w strukturze miast, obniżając temperaturę wokół nich, co oprócz oczywistych walorów klimatycznych (zdrowotnych) przedkłada się na ograniczenie zużycia energii. Ograniczenie zabudowy w Systemie Przyrodniczym Miasta do wskazanych w Studium struktur funkcjonalno-przestrzennych, związanych z usługami o charakterze publicznym, w tym głównie: turystyki, sportu i rekreacji przekłada się poprawę wizerunku miasta i zwiększenie jego konkurencyjności. Tak wykształcony produkt miejski ma ważny wpływ na poprawę struktury społeczno-gospodarczej i demograficznej miasta.

4.2 STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

W I edycji studium przyjęty został podział miasta na strefy, jednostki i obszary funkcjonalne, dla których określone zostały priorytety polityki przestrzennej i zalecenia dotyczące wiodących działań przestrzennych. W zmianie studium, która m.in. wprowadziła nowy podział terenów miasta na jednostki strukturalne przyjmuje się, że ich podstawową strukturę tworzą trzy strefy kulturowe, wyodrębnione w obszarze miasta ze względu na historycznie zróżnicowany rodowód jego poszczególnych dzielnic i możliwości rozwojowe. W strefach tych zakłada się zróżnicowane polityki ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego ze względu na specyficzny charakter tych stref oraz potrzebę zróżnicowania polityk zagospodarowania przestrzennego w ich obrębie.

Wśród podstawowych stref wskazuje się w obszarze miasta:

1) **strefę kulturową I-Renesansowego Założenia Lokacyjnego** (obejmującą jednostki strukturalne: I-1, I-2, I-3, I-4, I-5 i I-6);
2) **strefę kulturową II- zachodnią** (obejmującą jednostki strukturalne II-1, II-2, II-3 i II-4);
3) **strefę kulturową III- wschodnią** (obejmującą jednostki strukturalne III-1, III-2, III-3, III-4, III-5, III-6, III-7 i III-8).

Powyższy podstawowy podział miasta na 3 strefy kulturowe obejmuje wyznaczony w I edycji studium układ sześciu stref funkcjonalnych, w których prowadzone będą zróżnicowane polityki dotyczące kształtowania głównych funkcji miasta:

1) **strefę prestiżu miejskiego** (obejmująca jednostki strukturalne I-1 i I-2)
2) **strefę śródmiejska** (obejmująca jednostki strukturalne 1-3, III-1 w jej północnej części i III-2 w jej zachodniej części)
3) **strefę wielofunkcyjnego zainwestowania miejskiego** (obejmująca jednostki strukturalne II-1, II-2, III-1 w jej południowej części, III-2 w jej wschodniej części, III-3, III-5, III-6 i III-7);
4) **strefę działalności produkcyjnej** (obejmująca jednostki strukturalne III-4, oraz II-2, II-3);
5) **strefę ekologiczno-krajobrazowa** (obejmująca jednostki strukturalne I-4, I-5 i I-6),
6) **strefę obsługi technicznej miasta** (obejmująca jednostkę strukturalną III-8 w jej południowej części).

W obrębie 3 podstawowych stref kulturowych wyodrębnione zostały w zmianie studium następujące jednostki strukturalne:

1) jednostka I-1 (Zespół Staromiejski),
2) jednostka I-2 (Tereny Poforteczne),
3) jednostka I-3 (III Obwód Strategiczny),
4) jednostka I-4 (Zalew i Zamczysko),
5) jednostka I-5 (Dolina Łabuńki),
6) jednostka I-6 (Janowice),
7) jednostka II-1 (Wschodnia Karolówka),
8) jednostka II-2 (Zachodnia Karolówka),
9) jednostka II-3 (Mała Dzielnica Przemysłowa),
10) jednostka II-4 (Osiedle Błonie),
11) jednostka III-1 (Nowe Miasto),
12) jednostka III-2 (Zachodnie Przedmieście Lubelskie),
13) jednostka III-3 (Wschodnie Przedmieście Lubelskie),
14) jednostka III-4 (Centralna Dzielnica Przemysłowa),
15) jednostka III-5 (Osiedle Monte Cassino i Zamoyskiego),
16) jednostka III-6 (Osiedla przy Obwodnicy),
17) jednostka III-7 (Majdan),
18) jednostka III-8 (Wschodnia Dzielnica Mieszkalno-Usługowa).

Dla w/w jednostek strukturalnych sformułowane zostały w rozdz. 4.3. ogólne ustalenia dotyczące kierunków ich rozwoju przestrzennego. W obrębie niektórych jednostek, ze względu na ich zróżnicowaną strukturę przestrzenną wyodrębniono subjednostki, dla których podane zostały ustalenia dodatkowe, dotyczące wiodących działań

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI i OCHRONY ZABYTKÓW

INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk

Za zgodność z oryginałem
Zamość, dnia 30.04.2026

przestrzennych. Przyjętą w zmianie studium nową strukturę przestrzenną miasta wskazuje rys. nr 1. Ustalenia studium: Struktura przestrzenna i transport.

4.3. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ W JEDNOSTKACH STRUKTURALNYCH

4.3.1. USTALENIA DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ I-1 (ZESPÓŁ STAROMIEJSKI)

Tereny jednostki stanowią zasadniczą część strefy prestiżu miejskiego, wyodrębnioną w centrum miasta. Jest to obszar związany z identyfikacją podstawowych wartości kulturowych miasta i funkcji reprezentacyjnych o najwyższej randze krajowej i międzynarodowej, w tym funkcji kultury, administracji państwowej i turystyki. Zespół Staromiejski zawiera się w obrysie fortyfikacji z XVII w. i XIX w. i jest objęty wpisem na listę Światowego Dziedzictwa Kultury UNESCO. Tereny te obejmują obszar ograniczony od północy obrysem bastionów IV, V i VI wraz z odcinkami łączących je kurtyn; od wschodu – obrysem bastionów VI, VII oraz I z kurtynami; od południa – obrysem bastionów I, II i III z kurtynami; od zachodu – obrysem bastionów III i IV z kurtynami.

Kierunki polityki przestrzennej:

1) rewaloryzacja i rewitalizacja Zespołu Staromiejskiego i ochrona jego wartości kulturowych;
2) podnoszenie atrakcyjności estetycznej i użytkowej oraz rewaloryzacja zabytkowej struktury, zarówno substancji budowlanej jak i układów zielonych;
3) wykorzystanie przestrzeni dla funkcji wysokiej rangi, prestiżowych, reprezentacyjnych, o najwyższym standardzie;
4) objęcie ochroną w formie Parku Kulturowego.

Ustalenia ogólne dotyczące priorytetowych działań przestrzennych:

1) ukształtowanie w obrębie jednostki obszarów urządzonej przestrzeni publicznej o najwyższej randze, z podporządkowaniem zasad zagospodarowania terenu ochronie zachowanego renesansowego układu urbanistycznego zabytkowej zabudowy;
2) modernizacja zabudowy i podwyższenie jej standardów użytkowych i estetycznych oraz podjęcie działań konserwatorskich wobec obiektów ujętych w rejestrze lub w ewidencji zabytków, w tym dopuszczenie adaptacji Bastionu VI wraz z otoczeniem na wielkopowierzchniowy obiekt usługowo-handlowy o wysokim standardzie przy pełnym respektowaniu wymogów konserwatorskich;
3) uzupełnienie historycznej wielofunkcyjnej zabudowy o śródmiejskim charakterze pełniące funkcje: mieszkaniowe (zabudowa jedno- i wielorodzinna) oraz usługowe, przez wprowadzenie obiektów nowych, o indywidualnej architekturze, dostosowanych formą architektoniczną do kompozycji całego zespołu (bryłą, skalą, detalem) i spełniających wymagania wysokiego standardu estetyczno-użytkowego;
4) eliminacja obiektów degradujących , dysharmonijnych w stosunku do zabytkowej struktury, bądź - o ile to możliwe - ich modernizacja, przebudowa, dostosowanie bryły i wyrazu architektonicznego do kompozycji całego zespołu;
5) nasycanie obszaru funkcjami reprezentacyjnymi, o najwyższej randze, w tym m.in. funkcjami kultury, usług turystycznych, handlu i gastronomii, a także sukcesywne wprowadzanie do obiektów zabytkowych funkcji atrakcyjnych dla turystyki (np. adaptację na te cele Pałacu Zamojskich po przeniesieniu sądu i mieszkalnictwa komunalnego do innych obiektów poza Starym Miastem);
6) uspokojenie ruchu i ograniczenie dostępności terenów dla tranzytowego ruchu kołowego;
7) prawidłowa eksploatacja istniejącego uzbrojenia i modernizację sieci infrastruktury, w tym m.in. zlikwidowanie kotłowni węglowych (i zamiana na wymiennikownie lub gazowe źródła ciepła);
8) prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej – budowy, rozbiórek, remontów, zagospodarowywania terenu i gospodarki drzewostanem pod ścisłym nadzorem konserwatorskim i archeologicznym, w celu zabezpieczenia dóbr kultury przed zniszczeniem i dewastacją oraz zapewnienia odpowiednich warunków ich trwałego zachowania i ekspozycji;
9) prowadzenie działalności inwestycyjnej w rejonach wskazanych jako lokalizacje obiektów archeologicznych po przeprowadzeniu wyprzedzających badań archeologicznych, które pozwolą wyznaczyć rzeczywiste granice obszaru chronionego obiektu i określić warunki jego zagospodarowania; do czasu wykonania takich badań na obszarach tych powinna zostać zachowana obecna forma użytkowania terenu,
10) modernizacja układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury.

4.3.2. USTALENIA DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ I-2 (TERENY POFORTECZNE)

Tereny jednostki stanowią II część strefy prestiżu miejskiego i obejmują otulinę Starego Miasta - tereny lokalizacji

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI i OCHRONY ZABYTKÓW
INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
107
mgr Andrzej Żuk
Za zgodność z oryginałem
Zamość, dnia 30.04.2026

1) utrzymanie istniejącego zagospodarowania w obrębie dawnego układu zabudowy wsi Majdan, przy czym ewentualne uzupełnienia zabudowy powinno nawiązywać do istniejącego charakteru wsi z ekstensywną, niską zabudową;
2) realizację zespołów zabudowy jednorodzinnej w południowej części subjednostki.

4.3.18. USTALENIA DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ III-8 (WSCHODNIA DZIELNICA MIESZKALNO-USŁUGOWA)

Tereny jednostki położone są w strefie produkcyjnej we wschodniej części miasta. Obejmują one obszar ograniczony od północy południową granicą jednostki III-7 (opisanej w podrozdziale 4.3.17.), od wschodu i w części od południa – częścią wschodniej granicy miasta, dalej od południa – fragmentem ul. Hrubieszowskiej, od zachodu wschodnimi granicami jednostek III-4 i III-5 (opisanymi w podrozdziałach 4.3.14. i 4.3.15.).

Kierunki polityki przestrzennej:
1) wykorzystanie obszaru jednostki dla rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego z usługami, *oraz aktywności gospodarczej: usług, w tym* handlu hurtowego, *przemysłu (produkcji,* baz, składów i rzemiosła);
2) utrzymanie funkcji obsługi technicznej miasta;
3) modernizacja i rozbudowa układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury;
4) wprowadzenie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w paśmie przylegającym do ul. Legionów
5) zakaz zabudowy w strefie sieci energetycznych oraz GPZ

Oprócz powyższych ustaleń ogólnych, dodatkowo ustala się dla obszarów wyodrębnionych w omawianej jednostce:

a) **dla obszaru III-8.1,** obejmującego północną część jednostki:
   1) wprowadzenie usług w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych *o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw. oraz przemysłu (produkcji, baz, składów i rzemiosła) – tereny oznaczone symbolem U+P* w paśmie bezpośrednio położonym przy ul. Legionów *oraz wzdłuż terenów kolejowych;*
   2) wprowadzenie terenów zabudowy mieszkalnictwa *(wielorodzinnego,* jednorodzinnego) z towarzyszeniem usług *– tereny oznaczone symbolem MW+MN+U w rejonie ul. J. Kilińskiego, zaś* w pozostałej części jednostki *zabudowy jednorodzinnej i usługowej – tereny oznaczone symbolem MN+U;*
   3) działania na rzecz scalania działek przed wprowadzeniem nowych inwestycji z uwagi na rozdrobnioną strukturę władania i dominująca własność prywatną do wielkości zgodnej z potrzebami potencjalnych inwestorów i prowadzenie przez samorząd miejski aktywnej polityki związanej z gospodarką nieruchomościami w tym obszarze;

b) **dla obszaru III-8.2,** obejmującego południową część jednostki:
   1) wprowadzenie usług, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych *o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw.* w paśmie przylegającym do ul. Legionów;
   2) prowadzenie terenów zabudowy mieszkalnictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego *wraz z towarzyszącymi usługami* w centralnej części jednostki – *tereny oznaczone symbolem MW+MN+U w rej. ul. Hrubieszowskiej,* z wykorzystaniem istniejących korytarzy linii energetycznych dla wprowadzenia terenów zieleni urządzonej;
   3) adaptacja istniejących obiektów infrastrukturalnych i przemysłowych z możliwością ich modernizacji i rozbudowy *oraz uzupełniania o funkcje usługowe,*
   4) przed wprowadzeniem nowych inwestycji działania na rzecz scalania działek z uwagi na rozdrobnioną strukturę władania i dominującą formę własności prywatnej do wielkości zgodnej z potrzebami potencjalnych inwestorów, pożądane prowadzanie przez samorząd miejski aktywnej polityki związanej z gospodarką nieruchomościami w tym obszarze i pozyskanie terenu do komunalnych zasobów gruntów;
   5) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej w południowej części subjednostki.

4.4. PRIORYTETOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ PRZESTRZENNYCH

4.4.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE REWALORYZACJI I REWITALIZACJI

Wśród obszarów wymagających przeprowadzenia rewaloryzacji i rewitalizacji wskazuje się w studium:
1) jednostki I-1 i I-2, obejmujące Zespół Starego Miasta z terenami pofortecznymi – ze względu na potrzebę rewaloryzacji i rewitalizacji zabytkowych struktur wpisanych na listę Światowego Dziedzictwa;
2) jednostkę I-3, obejmującą tzw. III Obwód Strategiczny - ze względu na potrzebę rewaloryzacji, rewitalizacji

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW

INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
123
mgr Andrzej Żuk

Za zgodność z oryginałem
Zamość, dnia 30.04.2026

Id: 3D00F511-6684-4CF2-B379-4780818CA822. Podpisany
Strona 144

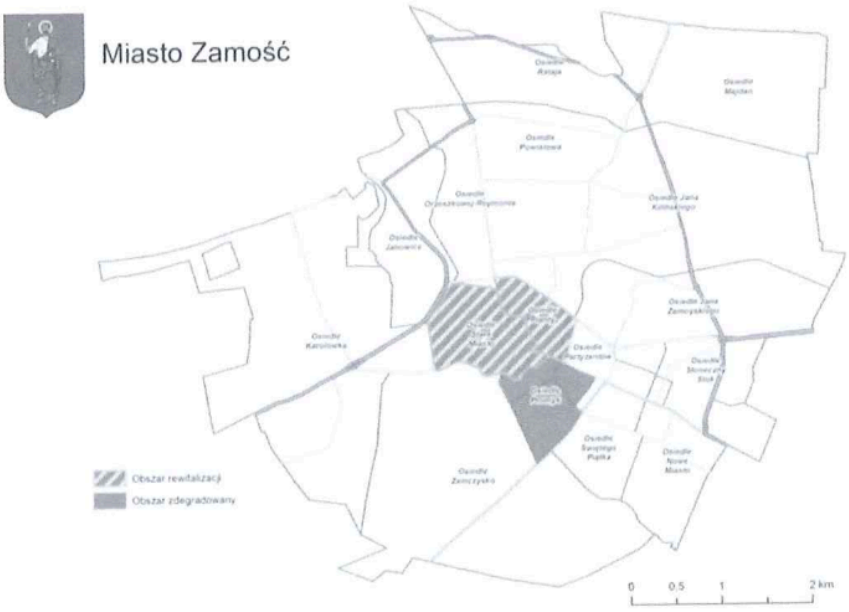
i uporządkowania zabytkowych i współczesnych struktur zabudowy, wpisanych na listę Światowego Dziedzictwa,

3) południową część jednostki III-1.1, obejmującą obszar Nowego Miasta, ze szczególnym uwzględnieniem otoczenia ulicy Partyzantów, Gminnej i rejonu dworca PKS - ze względu na potrzebę porządkowania i dopełniania struktur zabudowy, wykształconą w znacznej części na historycznej siatce parcelacyjnej, z ukierunkowaniem na stworzenie struktury śródmiejskiej, nasyconej funkcjami usługowymi o skoncentrowanym charakterze;
4) wschodnią część jednostki III-2.1., obejmującą otoczenie ulic Lubelskiej i Piłsudskiego – ze względu na potrzebę uporządkowania urbanistycznego wnętrza głównej wlotowej ulicy do miasta;
5) jednostkę I-4, obejmującą rejon Zalewu , Lasu Komunalnego, sąsiadującą z Zespołem Starego Miasta, stanowiącą główną przestrzeń rewitalizacji i kreowania urządzonego obszaru rekreacyjnego – ze względu ma potrzebę kompleksowego zagospodarowania dla funkcji krajoznawczych, rekreacji i turystyki, z uwzględnieniem wymogów ochrony krajobrazu kulturowego i wartości przyrodniczych.

Zalecane jest objęcie wybranych fragmentów w/w jednostek programami rewitalizacji, obejmującymi działania nie tylko o charakterze planistycznym, ale społecznym, organizacyjno-finansowym i marketingowym.

Na obszarze miasta Zamość realizowano działania rewitalizacyjne w oparciu o następujące programy: (1) Lokalny Program Rewitalizacji Starego Miasta w Zamościu na lata 2009-2015; (2) Lokalny Program Rewitalizacji części dzielnicy Nowe Miasto w Zamościu obejmującej Rynek Nowego Miasta z terenami przyległymi na lata 2009-2015".

Na chwilę obecną, Miasto Zamość nie posiada Gminnego Programu Rewitalizacji, wobec czego nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszarów zdegradowanych, w znaczeniu określonym w art. 41 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 z późn. zmianami). Jednakże w nawiązaniu do podjętej Uchwały Nr XXX/380/2017 Rady Miasta Zamość z dn. 29. 05. 2017 r. w sprawie Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Zamość na lata 2017-2023 wraz z późniejszą aktualizacją (Uch. Nr XXXIV/436/2017 Miasta Zamość z dn. 30. 10. 2017 r.), w niniejszym dokumencie Studium uwzględnia się wyznaczony w LPR 2017-2023 obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji, zawarty na poniższej rycinie.



Ryc. 12 Obszar zdegradowany I obszar rewitalizacji.
Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Zamość na lata 2017-2023.

Wyznaczony obszar zdegradowany (Os. Stare Miasto, Os. Planty, Os. Promyk) stanowi miejsce największego

INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
124
mgr Andrzej Łuk

Za zgodność z oryginałem
Zamość, dnia 30.04.2026

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW

Id: 3D00F511-6684-4CF2-B379-4780818CA822. Podpisany

nagromadzenia się w skali miasta zjawisk kryzysowych odnośnie sfery: społecznej, gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej i środowiskowej. Ostatecznie, obszar rewitalizacji obejmuje w całości jednostki: Os. Stare Miasto i Os. Planty zajmując łącznie 132 ha, co stanowi 4,3% powierzchni miasta, zamieszkany przez ok. 8% mieszkańców – spełniając wymogi określone w art. 10 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Granice obszaru rewitalizacji stanowią następujące ulice: ul. Studzienna i ul. Peowiaków (od północy), ul. G. Orlicza-Dreszera (od wschodu), ul. Partyzantów / ul. Okopowa, ul. Dr. Męcz. Rotundy, ul. Szczebrzeska (od południa) oraz ul. Podleśna (od zachodu).

Zgodnie z wizją LPR 2017-2023 należy zakładać, że, cyt.: „obszar rewitalizacji stanie się miejscem bezpiecznym, pobudzającym do inicjatyw gospodarczych i obywatelskich wykorzystujących posiadane zasoby i potencjał. Miejscem w którym nowoczesność i tradycja łączą się w sposób sprzyjający rozwojowi całego Zamościa jako miasta atrakcyjnego zarówno dla jego mieszkańców jak i odwiedzających turystów". W myśl określonego w ww. programie rewitalizacji celu głównego, ograniczenie natężenia negatywnych zjawisk i procesów oraz poprawa jakości i standardu życia (poprzez optymalne wykorzystanie zasobów i potencjału) będzie następować w następujących sferach rewitalizacji: społecznej, gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej i środowiskowej. W sferze przestrzenno-funkcjonalnej zakładane jest ukształtowanie przestrzeni zgodnie z wymaganiami ładu przestrzennego oraz zapewnienie wysokiej dostępności i jakości infrastruktury. Ponadto, w sferze technicznej przewiduje się lepszy stan techniczny infrastruktury publicznej poprzez zastosowanie rozwiązań podnoszących bezpieczeństwo i komfort życia mieszkańców, zaś w przypadku sfery środowiskowej oczekiwane jest zwiększenie ochrony i poszanowania środowiska przyrodniczego, przy jednoczesnej optymalizacji korzystania z zasobów naturalnych. W związku z powyższym przewidywana jest m. in. realizacja węzła komunikacji integrującego transport publiczny (autobusowy, kolejowy) z indywidualnym (samochodowym, rowerowym) na terenach pomiędzy Rondem Rady Europy a ul. Partyzantów, czy też zwiększenie dostępności zalewu miejskiego jako miejsca aktywnej rekreacji w sąsiedztwie zamojskiego zespołu staromiejskiego.

Dla obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr XXXVIII/565/2021 Rady Miasta Zamość z dnia 29 listopada 2021 r., nie ustala się obszarów wymagających rewaloryzacji i rewitalizacji. Ponadto obowiązują ustalenia zawarte w niniejszym rozdziale 4.4.1.

4.4.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE DZIAŁAŃ REHABILITACYJNYCH I PORZĄDKUJĄCYCH

Wśród obszarów wymagających przeprowadzenia działań rehabilitacyjnych i porządkowych wskazuje się w studium:

1) jednostkę III-3.1., obejmującą tereny osiedla Rataja-Sitaniec ze względu na duże rezerwy terenu, wymagającego uporządkowania i dopełniania, związanego z realizacją zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi,;
2) jednostki III-1.2. i III-6.2., obejmujące tereny Nowej Osady, rejon ul. Św. Piątka, tereny dawnej wsi Wólka - ze względu na potrzebę uporządkowania struktur zabudowy opartych na historycznej siatce parcelacyjnej o istotnym znaczeniu kulturowym oraz ze względu na możliwości dopełnienia istniejącej zabudowy, związanego przede wszystkim z realizacją zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi;
3) jednostki III-4 i II-3, obejmujące tereny produkcyjne, wymagające rehabilitacji, restrukturyzacji, uporządkowania - ze względu konieczność racjonalnego wykorzystania rezerw terenowych dla przemysłu i różnorodnych form działalności ekonomicznej;
4) jednostkę I-6.1., obejmującą tereny dawnej wsi Janowice, wymagające uporządkowania i rehabilitacji ze względu na istniejące możliwości dopełniania i porządkowania zabudowy; muszą być one jednak podporządkowane przyjętym zasadom ochrony krajobrazu historycznego układu przestrzennego.

Dla obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr XXXVIII/565/2021 Rady Miasta Zamość z dnia 29 listopada 2021 r., nie ustala się obszarów wymagających działań rehabilitacyjnych i porządkowych. Ponadto obowiązują ustalenia zawarte w niniejszym rozdziale 4.4.2.

4.4.2a. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Dla obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr XXXVIII/565/2021 Rady Miasta Zamość z dnia 29 listopada 2021 r., nie ustala się obszarów wymagających rekultywacji lub remediacji.

4.4.2b. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Dla obszaru V zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr XXXVIII/565/2021 Rady Miasta Zamość z dnia 29 listopada 2021 r., nie ustala się obszarów zdegradowanych.

4.4.3. PRIORYTETOWE OBSZARY ROZWOJU ZAINWESTOWANIA

Wśród priorytetowych obszarów rozwojowych wskazuje się w studium:

1) jednostki II-1.1 oraz III-8.1. i III-8.2., stanowiące główne obszary rozwojowe dla mieszkalnictwa, po wykorzystaniu rezerw terenowych w obrębie istniejącego zainwestowania;
2) jednostki II-2., stanowiące główne obszary rozwojowe dla mieszkalnictwa, działalności gospodarczej i przemysłu o dużej terenochłonności;

INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk

Za zgodność z oryginałem
Zamość, dnia 30.04.2026

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
ARCHITEKTURY I OCHRONY ZABYTKÓW

Obszar Parku Kulturowego stanowiłby formę ochrony planistycznej, polegającej na wzmocnieniu ochrony funkcjonalnej i kompozycyjnej zabudowy zabytkowej przy jednoczesnym zakazie lokalizacji obiektów budowlanych negatywnie oddziaływujących na krajobraz – zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdz. 5.1a Studium.

5. KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO

5.1. ZAŁOŻENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Układ urbanistyczny miasta, forma, stan zachowania i sposób użytkowania jego zespołów zabudowy, obiektów i terenów, przebieg i znaczenie dróg, lokalizacja rzek i kanałów – to efekt kilkuwiekowych dziejów tego miejsca, przekształceń przestrzennych i funkcjonalnych oraz wydarzeń historycznych, często dramatycznych. Zamość – to miasto o wybitnych wartościach kulturowych. O ich wysokiej randze w skali całego miasta decyduje ilość i jakość zabytkowych zespołów i elementów dawnej struktury przestrzennej, ciągłość powiązań krajobrazowych i funkcjonalnych między nimi oraz ich autentyczność. Dziełem wyjątkowym pod względem urbanistycznym, architektonicznym, artystycznym oraz sztuki fortyfikacyjnej jest układ urbanistyczny Starego Miasta i otaczających go XIX w. fortyfikacji. Wyrazem uznania dla wybitnych wartości tych terenów jest fakt wpisania Zamościa w 1992 roku na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturowego i Przyrodniczego UNESCO oraz uznanie w 1994 roku za Pomnik Historii. Inne obszary i elementy dawnego Założenia Lokacyjnego Zamościa, pozostające w dobrym stanie (zwłaszcza pod względem wartości krajobrazowych) wskazuje się do zintegrowanej ochrony wartości kulturowych i przyrodniczych poprzez utworzenie w ich obrębie Parku Kulturowego Renesansowego Założenia Lokacyjnego Zamościa.

Ochrona i właściwe kształtowanie środowiska kulturowego są jednym ze strategicznych celów rozwoju miasta i powinno być to uwzględnione w sposobie prowadzenia polityki przestrzennej na jego terenie, w związku z tym, że nie ma zasadniczych konfliktów między ochroną środowiska kulturowego a potrzebami rozwojowymi miasta. Może ono być nowoczesnym miastem rozwijającym się na kanwie szeroko rozbudowanej w przeszłości, zabytkowej struktury przestrzennej.

Wśród ogólnych ustaleń i uwarunkowań dla prowadzenia polityki przestrzennej w odniesieniu do środowiska kulturowego, specjalnego znaczenia nabiera:

1) określenie zakresu niezbędnych uzupełnień rozpoznania stanu zasobów kulturowych i uwarunkowań ich rozwoju oraz stworzenie wystarczającej bazy danych dla podejmowania decyzji planistycznych i konserwatorskich;
2) określenie zakresu i zasad na jakich winna sprawowana być ochrona i nadzór konserwatorski nad stanem zespołów i obiektów oraz ich przekształceniami, oraz zagospodarowaniem terenów;
3) dokonanie wskazań w formie ustaleń i zaleceń dla opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
4) wprowadzenie pojęcia rewitalizacji jako skutecznej formy organizacji procesu realizacji kompleksowych prac w tym zakresie w wybranych jednostkach.

Dla umożliwienia realizacji przyjętych w studium założeń polityki przestrzennej w zakresie ochrony i kształtowania środowiska kulturowego niezbędne jest podjęcie prac nad następującymi opracowaniami studialnymi:

a) studium krajobrazowym (potrzeba opracowania tego studium wiąże się z brakiem szczegółowego rozpoznania uwarunkowań krajobrazowych w obszarze miasta); winno ono wskazać wnioski, wprowadzone z udziałem służb konserwatorskich i umożliwiające podejmowanie decyzji w zakresie:
   - określenia granic obszarów ochrony krajobrazowej i ekspozycji zabytkowych struktur przestrzennych, w tym zwłaszcza zespołu staromiejskiego oraz zlokalizowania osi, punktów i ciągów widokowych,
   - ustalenia ram przestrzennych dla kształtowania lokalizacji i gabarytów nowej zabudowy, możliwości przekształceń istniejącej oraz określenia dopuszczalnych form zagospodarowania terenów położonych w obrębie ograniczonej dostępności inwestycyjnej ze względów krajobrazowych,
   - określania dopuszczalnej wysokości zabudowy w obszarze całego miasta, w tym również kształtowania dominant.
b) studium terenów pofortecznych (opracowanie tego studium winno objąć tereny zajmowane przez fortyfikacje murowane, otaczające zespół staromiejski oraz dzieła obronne twierdzy XIX wiecznej; niezbędne jest

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA, URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW
INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk
Za zgodność z oryginałem
Zamość, dnia 30.04.2026
129
Id: 3D00F511-6684-4CF2-B379-4780818CA822. Podpisany
Strona 152

kontynuowanie już podjętych prac nad tym tematem i zinterpretowanie posiadanych materiałów w celu uzyskania wniosków i ustaleń, które stworzą podstawy dla podejmowania decyzji planistycznych i projektowych, w pracach nad opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tych terenów o cechach planu rewaloryzacji);

c) studium historyczno-urbanistyczne Starego Miasta (po ponad 20 latach od opracowania poprzedniego studium, niezbędne jest dokonanie jego weryfikacji i uzupełnienie informacji na temat zabytkowej zabudowy całego Zespołu; studium to jest potrzebne dla właściwego opracowania planu miejscowego (o cechach planu rewaloryzacji).

Podstawę ochrony konserwatorskiej tworzą w obszarze miasta:

1) rejestr zabytków (stanowiący podstawę prawną dla opiniowania i uzgadniania rozwiązań planistycznych i projektowych i załączony w aneksie do niniejszej zmiany studium w rozdz. 9.2 oraz gminna ewidencja zabytków, wymagające weryfikacji i uzupełnień w trakcie prac nad opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego),
2) strefy ochrony konserwatorskiej „A", „B" i „K", określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta z 2006 roku.

Wśród obszarów i zespołów nie ujętych w rejestrze zabytków i ewidencji konserwatorskiej zwraca się szczególną uwagę na konieczność objęcia ochroną następujących zabytkowych zespołów:

1) wybranych terenów Nowego Miasta (w ramach dawnych przedmieść: lwowskiego, hrubieszowskiego oraz Nowej Osady) i wnętrz urbanistycznych ulic Św. Piątka i Partyzantów oraz rynku Nowej Osady wraz z przyległymi kwartałami,
2) wnętrza urbanistycznego dawnego traktu lubelskiego w ciągu ul. Piłsudskiego,
3) zespołu dawnej zabytkowej wsi Janowice,
4) zespołu dawnej zabytkowej wsi Majdan.

Szczególne miejsce wśród obszarów chronionych powinien zająć cały obszar, planowanego do utworzenia Parku Kulturowego Renesansowego Założenia Lokacyjnego Zamościa. Powołanie Parku do istnienia wiąże się z wymogiem opracowania dla niego planu ochrony.

Studium zakłada podjęcie w wybranych obszarach miasta, a zwłaszcza w obrębie Starego Miasta procesu ich rewitalizacji, obejmującego kompleksowe działania, prowadzone przede wszystkim na terenach zdegradowanej i zdekapitalizowanej zabudowy, na terenach zamieszkałych najczęściej przez ubogich mieszkańców. Działania te winny doprowadzić do korzystnych przekształceń w obszarze ściśle określonych jednostek urbanistycznych, zarówno pod względem poprawy stanu technicznego i kulturowego zabudowy, jak i sytuacji społecznej i gospodarczej. Swoim zakresem obejmują one zagadnienia organizacji, finansowania i zarządzania tymi jednostkami. (Obszary wymagające rewitalizacji wskazane zostały w rozdz. 4.4.1. studium).

5.1a. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (2015 r.) do działań ukierunkowanych na zachowanie wartości obiektów dziedzictwa kulturowego należy uznać: (1) rewaloryzację oraz rewitalizację, układów i zespołów urbanistycznych; (2) restaurowanie zespołów rezydencjonalnych; (3) rewaloryzację obiektów techniki i przemysłu; (4) restaurowanie i zabezpieczanie Twierdzy Zamość.

W celu podkreślenia tradycji i tożsamości regionalnej należy eksponować znajdujące się na terenie miasta obiekty renesansu lubelskiego (Katedra, Synagoga) oraz mające charakter sanktuarium (Sanktuarium Matki Bożej Opieki w Zamościu). Ponadto potencjał kulturowy Zamościa należy wykorzystywać do kształtowania i utrwalania tożsamości regionalnej poprzez rozwój turystyki i zintegrowanego rozwoju infrastruktury turystycznej – pasmo Jana III Sobieskiego, pasmo pogranicza kulturowego.

W zakresie kształtowania krajobrazu kulturowego uznaje się za niezbędne: (1) kontynuowanie tradycyjnych form osadnictwa; (2) utrzymanie regionalno-historycznej skali i struktury jednostek osadniczych; (3) skupianie zabudowy na zasadzie dogęszczania istniejącej struktury jednostek osadniczych, przy kontynuowaniu historycznego układu i charakteru; (4) ograniczanie realizacji napowietrznych linii energetycznych w otoczeniu obiektów i zespołów zabytkowych na rzecz sieci podziemnych; (5) stosowanie form zabudowy nawiązujących do tradycyjnego

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI i OCHRONY ZABYTKÓW

INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr inż. Andrzej Żuk

Za zgodność z oryginałem
Zamość, dnia 30.04.2026

budownictwa; (6) utrzymanie obiektów małej architektury współtworzących walory krajobrazu kulturowego; (7) ochronę ciągów alejowych wzdłuż dróg. Za elementy ekspozycji kulturowych uznaje się: (1) elementy ekspozycji czynnej: punkty widokowe, osie i ciągi widokowe, powiązania widokowe; (2) elementy ekspozycji biernej: panoramy, strefy ekspozycji widokowej zabytkowych obiektów i zespołów urbanistycznych, ekspozycje wnętrz krajobrazowych, dominanty architektoniczne, otwarcia widokowe.

Względem obiektów i zespołów zabytkowych ustala się: (1) zachowanie zabytków z wyeksponowaniem ich wartości wraz z ich najbliższym otoczeniem w celu zachowania tożsamości kulturowej miejsca; (2) zagwarantowanie ochrony krajobrazowej, historycznych sylwet przestrzennych i osi widokowych, a także ekspozycji oraz obserwacji archeologicznej. W odniesieniu do zabytkowych układów urbanistycznych nakazuje się: (1) zachowanie i uczytelnianie historycznych układów i funkcji rynków oraz sieci ulicznej; (2) zachowanie lub odtwarzanie historycznego ukształtowania terenu zabytkowego zespołu miejskiego (w tym cech obronności) i układu komunikacyjnego; (3) zachowanie lub odtwarzanie elementów układów zieleni komponowanej; (4) zachowanie powiązań przestrzenno-funkcjonalnych elementów zespołów urbanistycznych; (5) ochronę sylwet miast poprzez prawidłowe zagospodarowanie stref ekspozycji zespołów urbanistyczych; 6) kształtowanie uzupełniającej zabudowy w dostosowaniu do założeń historycznych, (7) uporządkowanie ruchu kołowego uwzględniające potrzeby ograniczania uciążliwości komunikacji i likwidowania kolizji przestrzennych.

Na terenie m. Zamość rekomendowanymi do ochrony jako dobro kultury współczesnej należy uznać: Os. im. Jana Zamoyskiego, Centrum Kultury Filmowej, Dom Dziecka (przy ul. Źródlanej), przy czym wskazane obiekty nie wyczerpują katalogu wszystkich obiektów, które mogą być wskazane jako tego typu forma ochrony. Obiekty i założenia o szczególnej wartości kulturowej uznane za dobra kultury współczesnej należy objąć ochroną planistyczną na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wskazując je graficznie i określając zasady ich ochrony w planie miejscowym.

W myśl PZPWL (2015) Miasto Zamość jako ośrodek koncentracji obiektów zabytkowych (powyżej 5 obiektów wpisanych do rejestru zabytków) powinien kształtować i utrwalać tożsamość regionalną oraz wykorzystywać potencjał kulturowy do celów turystycznych – pasmo Jana III Sobieskiego, pasmo pogranicza kulturowego. W ramach wykorzystania turystycznego walorów kulturowych wskazuje się na rozwój infrastruktury turystycznej związanej z przebiegiem szlaków turystycznych o zasięgu: (a) europejskim (szlak Via Regia), (b) ponadregionalnym (Szlak Chasydzki, Szlak Pogranicza Kultur, Polski Szlak Obiektów UNESCO, Polski Szlak Twierdz i Umocnień), (c) regionalnym (Szlak Ordynacji Zamojskiej, Szlak Historyczny, Szlak Przenikania Kultur, Szlak Pamiątek Kultury Żydowskiej, Szlak Architektury Sakralnej, Szlak Jana III Sobieskiego). Oprócz tego w kształtowaniu zagospodarowania obszarów turystycznych należy m. in. zapewnić dostępność strefy brzegowej zbiorników (przestrzenie publiczne), podnosić estetykę zabudowy, zachowywać naturalne elementy krajobrazu oraz uwzględniać funkcję rekreacyjną zielonego pierścienia w zakresie wypoczynku codziennego i świątecznego.

Na podstawie konwencji w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego z dnia 16 XII 1972 r. (Dz. U. z 1976 nr 32 poz. 190 i 191), wpisanie obszaru Staromiejskiego Zespołu Zabytkowego na listę Światowego Dziedzictwa Kultury UNESCO, nakłada na państwo obowiązek jego ochrony przed zniszczeniem i zachowanie go w możliwie niezmienionej postaci. Ponadto uznanie za pomnik historii „Zamość – historyczny zespół miasta w zasięgu obwarowań XIX wieku" dodatkowo podkreśla celowość zachowania miasta renesansowego stanowiącego wybitne osiągnięcie urbanistyki europejskiej XVI w. oraz zespołu fortyfikacji obrazującego przemiany architektury militarnej XVI- XIX wieku – ze względu na wartości historyczne, przestrzenne, architektoniczne oraz wartości niematerialne.

Wobec obiektów zabytkowych wpisanych do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego, opisanych w Rozdz. 3.4.4. Uwarunkowań nakazuje się: (1) zachowanie zabytków w ich obecnej formie przestrzennej wraz z ich najbliższym otoczeniem; (2) utrzymanie w miarę możliwości pierwotnych funkcji obiektów zabytkowych (dopuszcza się możliwość dokonania zmian w sposobie użytkowania, o ile zostaną zaakceptowane przez służby konserwatorskie); (3) użytkowanie gwarantujące zachowanie i utrzymanie zabytku; (4) przywracanie, w miarę możliwości, utraconych wartości obiektom przy poprawie standardu funkcjonalnego i technicznego; (5) zagospodarowanie terenów otaczających w sposób zgodny z zabytkowym charakterem obiektu; (6) zagwarantowanie stref ochrony krajobrazowej i osi widokowych, stref ekspozycji i stref obserwacji archeologicznej; (7) pozyskiwanie inwestorów zainteresowanych zagospodarowaniem i rewaloryzacją obiektów zabytkowych. Wobec obszarów i obiektów figurujących w rejestrze zabytków wszelkie zmiany zagospodarowania oraz wszelkie prace inwestycyjne, remontowe, inwestycje liniowe, podziały nieruchomości i inne wymagają zgody Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W wypadku

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW
Id: 3D00F511-6684-4CF2-B379-4780818CA822. Podpisany

INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk

Za zgodność z oryginałem
Zamość, dnia 30.04.2026

wydania zgody obowiązuje ścisłe przestrzeganie zaleceń i wytycznych konserwatorskich określonych przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W wypadku sporządzania planów miejscowych obejmujących te obszary strefy ochrony planistycznej muszą być wyraźnie oznaczone graficznie oraz posiadać odpowiedni opis zasad zagospodarowania.

Względem obiektów zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, wskazanych w Rozdz. 3.4.5. Uwarunkowań, wszelkie zmiany zagospodarowania terenu oraz prace prowadzone przy wymienionych obszarach i obiektach podlegają opiniowaniu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.

W stosunku do udokumentowanych stanowisk archeologicznych, wymienionych w Rozdz. 3.4.6. Uwarunkowań, obowiązuje nakaz ochrony zabytków archeologicznych, nawarstwień kulturowych i reliktów zabudowy poprzez obowiązek zgłoszenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który określi konieczność przeprowadzenia archeologicznych badań przedinwestycyjnych. Ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków opiece nad zabytkami, w przypadku znalezienia przedmiotu, co, do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym należy zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ponadto, mając na uwadze stan dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdz. 3.4. Uwarunkowań) oraz waloryzacji zasobów kulturowych (Aneks Rozdz. 1), w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość (Uch. Nr XLV/499/06 R. M. w Zamościu z dnia 26.06.2006 r.), określa się ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla: stref ochrony konserwatorskiej (strefa „A", strefa „B"), strefy ochrony krajobrazu naturalnego (strefa „K") oraz stanowisk archeologicznych wyznaczonych na rys nr 4 – Synteza ustaleń Studium (Zał. nr 2 do Uchwały). Zasady te należy uwzględniać przy sporządzaniu planów miejscowych.

W odniesieniu do strefy „A" ochrony konserwatorskiej, przedmiotem ochrony są: (1) układ urbanistyczny Starego Miasta w obrysie dawnej Twierdzy Renesansowej (z jego podziałem na bloki zabudowy i parcele z wolnostojącymi obiektami ograniczonymi przez sieć ulic i placów); (2) murowane i ziemne dzieła budownictwa obronnego lub ich relikty w obrębie Terenów Pofortecznych (pochodzące z okresu budowy Twierdzy Renesansowej, jej późniejszej przebudowy oraz z okresu XIX-wiecznej modernizacji), a także pofortyczny układ wodny; (3) krajobraz kulturowy Starego Miasta i Terenów Pofortecznych; (4) zabytki wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego; (5) zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, (6) zespół zieleni urządzonej Parku Miejskiego, (7) stanowiska archeologiczne; (8) wartości niematerialne, w tym nazwy historyczne ulic i placów. W strefie „A" nakazuje się ochronę konserwatorską (w tym rekonstrukcję) Zespołu Staromiejskiego i Terenów Pofortecznych poprzez:

1. *nakaz ochrony obiektów zabytkowych wpisanych do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego i ich użytkowania wyłącznie w sposób zgodny z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, z wprowadzeniem takiego programu i sposobu użytkowania, aby uwzględniały one możliwości adaptacyjne historycznego układu i gabarytów pomieszczeń oraz minimalizowały ingerencje w zabytkową substancję obiektów;*
2. *nakaz dla zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków: (a) uzyskania wytycznych konserwatorskich dla prac projektowych, remontowych i budowlanych, (b) opracowania programów użytkowych zagospodarowania zabytków i ich otoczenia, (c) opracowania programów prac konserwatorskich, (d) opracowania na podstawie wytycznych i wyników badań koncepcji architektoniczno-budowlanych, (e) uzgodnienia projektów budowlanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;*
3. *nakaz kształtowania i zagospodarowania istniejących obiektów i terenów (nie ujętych w Rejestrze Zabytków Woj. Lubelskiego oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków), w sposób zapewniający: (a) utrzymanie gabarytów i form obiektów harmonijnie skomponowanych z ich zabytkowym otoczeniem, (b) eliminację obiektów dysharmonijnych w ramach przeprowadzenia prac remontowych, (c) utrzymanie lub stworzenie właściwych warunków ekspozycyjnych dla wartości zabytkowych w ich otoczeniu, (d) ochronę reliktów zabytkowego układu i tworzących go obiektów, w tym archeologicznych;*
4. *nakaz dla obiektów planowanych do realizacji w zabudowie uzupełniającej: (a) uzyskania wytycznych konserwatorskich na etapie opracowania dla nich programów użytkowych, koncepcji funkcjonalno-przestrzennych i zagospodarowania otoczenia, (b) opracowania koncepcji architektoniczno-budowlanych, wykonanych z uwzględnieniem w/w wytycznych i przeprowadzonych wcześniej badań archeologicznych oraz analiz krajobrazowych w zakresie uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, (c) uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektów budowlanych;*

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW
INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk
Za zgodność z oryginałem
Zamość, dnia 30.04.2026

RM-NDOCS-1-00004-NCZEB3F9-4780818CA822. Podpisany

5. *nakaz ochrony zabytków archeologicznych, nawarstwień kulturowych i reliktów zabudowy poprzez obowiązek uzyskania uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zakresu wszelkich planowanych prac ziemnych, przeprowadzenia wskazanego przez niego zakresu badań archeologicznych z uzyskaniem pozwolenia na przeprowadzenie tych badań oraz wykonania ich dokumentacji (na koszt inwestora);*
6. *nakaz prowadzenia prac budowlanych wyłącznie na podstawie projektów budowlanych, uzupełnionych o uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projekty wykonawcze, z możliwością opracowania niektórych ich elementów (w ramach prowadzenia nadzorów autorskich);*
7. *nakaz wprowadzenia funkcji usługowych w parterach kamienic, wchodzących w skład poszczególnych Bloków zabudowy Starego Miasta oraz funkcji mieszkalnych na wyższych kondygnacjach, za wyjątkiem obiektów dla których dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowych powyżej parteru na podstawie uzgodnionej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków koncepcji funkcjonalno-przestrzennej, o ile powierzchnia pomieszczeń przeznaczona dla tych funkcji nie przekroczy 50% łącznej powierzchni użytkowej kondygnacji położonych powyżej parteru;*
8. *nakaz utrzymania funkcji zarówno usługowej jak i mieszkalnej w obrębie jednej kamienicy – obiektu wpisanego do rejestru zabytków poza budynkami, przeznaczonymi w planie do wykorzystania na cele usługowe;*
9. *zakaz wprowadzania przebić w ścianach szczytowych dla łączenia pomieszczeń o funkcjach mieszkalnych lub usługowych;*
10. *nakaz stosowania materiałów tradycyjnych w ramach prowadzonych prac remontowych i budowlanych,*
11. *nakaz likwidacji obiektów dysharmonijnych w stosunku do historycznego układu urbanistycznego lub warunków ekspozycji obiektów zabytkowych z ich otoczeniem,*
12. *nakaz usunięcia reklam, anten i innych urządzeń nie spełniających ustaleń planu;*
13. *zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów o charakterze okazjonalnym, związanych z przeprowadzeniem imprez i spotkań;*
14. *dopuszczenie realizacji wiat przystankowych wg indywidualnych projektów, uzgodnionych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przy okalających zabudowę Starego Miasta (ul. Królowej Jadwigi, północnej części ul. Akademickiej i ul. Łukasińskiego);*
15. *zakaz budowy masztów np. telefonii komórkowej i radiofonii;*
16. *zakaz lokalizacji na dachach anten telewizyjnych na podporach powyżej 1 m wysokości;*
17. *nakaz uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zezwoleń na usuwanie drzew lub krzewów oraz kształtowanie zieleni;*
18. *dopuszczenie tymczasowego użytkowania obiektów mieszkalnych, usługowych i gospodarczych, przeznaczonych w planie do likwidacji - do czasu wprowadzenia form i sposobów użytkowania terenu ustalonych w planie;*
19. *zakaz lokalizacji wolnostojących reklam (dotyczy wszystkich bloków zabudowy z dziedzińcami);*
20. *dopuszczenie realizacji osłon pojemników na śmieci wg indywidualnego projektu budowlanego.*

W strefie „A" ochrony konserwatorskiej wymagane jest uzyskanie zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla wszelkich działań, prowadzonych w obszarach przestrzeni publicznych ulic, placów i dziedzińców wewnętrznych (w blokach zabudowy) w zakresie obejmującym: (1) kompozycję i ukształtowanie nawierzchni; (2) ukształtowanie małej architektury; (3) ukształtowanie zespołów zieleni urządzonej, (4) zaprojektowanie kolorystyki elewacji; (5) rozmieszczenie oświetlenia; (6) wprowadzenie elementów informacji wizualnej i reklam; (7) rozmieszczenie urządzeń takich jak anteny telewizyjne, wentylatory na eksponowanych elewacjach i połaciach dachowych.

W obrębie strefy „B" ochrony konserwatorskiej, przedmiotem ochrony są: (1) układ urbanistyczny otoczenia Starego Miasta i Terenów Pofortecznych z siecią ulic i placów, otoczenie głównych ulic dojazdowych na Stare Miasto (ul. Piłsudskiego i ul. Partyzantów z Rynkiem Nowego Miasta oraz tereny d. rezydencji Zamoyskich na Zamczysku); (2) tereny z wglądami na panoramy Starego Miasta i Tereny Pofortyczne; (3) zabytki objęte wpisem do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z ich otoczeniem; (4) zabytki objęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków; (5) zabytkowe zespoły zieleni urządzonej, w tym Cmentarz Parafialny; (6) zabytki archeologiczne; (7) wartości niematerialne (w tym historyczne nazwy ulic i placów). W strefie „B" nakazuje się ochronę konserwatorską zachowanych elementów zabytkowych, poprzez:

1. *nakaz ochrony zabytków wpisanych do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego oraz użytkowania ich w sposób zgodny z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, z wprowadzeniem takiego programu i sposobu ich użytkowania, aby uwzględniały one możliwości adaptacyjne historycznego układu i gabarytów pomieszczeń oraz minimalizowały ingerencje w zabytkową substancję;*
2. *nakaz dla zabytków, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków: (a) uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wytycznych konserwatorskich dla prac projektowych, remontowych, budowlanych, z dopuszczeniem zalecenia w tych wytycznych przeprowadzenia badań naukowo-historycznych, archeologicznych,*

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA, URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW
INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk
133
Za zgodność z oryginałem
Zamość, dnia 30.04.2026
Id: 3D00F511-6684-4CF2-B379-4780818CA822. Podpisany
Strona 156

architektonicznych, konserwatorskich i analiz krajobrazowych, (b) opracowania programów użytkowych zagospodarowania zabytków i ich otoczenia, (c) opracowania programów prac konserwatorskich, (d) uzgodnienia projektów budowlanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

3. *nakaz dla obiektów remontowanych i rozbudowywanych oraz planowanej do wprowadzenia uzupełniającej zabudowy uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozytywnej opinii dla programów użytkowych oraz koncepcji funkcjonalno-przestrzennych i zagospodarowania otoczenia przed sporządzeniem projektów budowlanych;*
4. *nakaz ochrony ciągów widokowych i wglądów na panoramy Starego Miasta;*
5. *zakaz budowy masztów telefonii komórkowej i radiofonii oraz wolnostojących reklam;*
6. *nakaz ochrony zabytków archeologicznych, nawarstwień kulturowych i reliktów zabudowy poprzez obowiązek uzyskania uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zakresu wszelkich planowanych prac ziemnych, przeprowadzenia wskazanego przez niego zakresu badań archeologicznych z uzyskaniem pozwolenia na przeprowadzenie tych badań oraz wykonania ich dokumentacji (na koszt inwestora).*

W ramach strefy „K" ochrony krajobrazu naturalnego, przedmiotem ochrony są: (1) historyczny układ terenów lasów komunalnych, zieleni urządzonej Ogrodu Zoologicznego oraz terenów Zalewu; (2) tereny z wglądami na panoramy Starego Miasta i Terenów Pofortecznych. W strefie „K" nakazuje się objęcie ochroną konserwatorską krajobrazu i ekspozycji zabytkowego Zespołu Staromiejskiego w oparciu o wnioski konserwatorskie zawarte w opracowaniu „Zamość studium krajobrazowe. Analiza sposobu zagospodarowania strefy południowego przedpola zabytkowego zespołu miasta wraz z XIX-wiecznymi umocnieniami."

Ustala się możliwość utworzenia Parku Kulturowego Renesansowego Założenia Lokacyjnego Zamościa, obejmującego przede wszystkim tereny położone w wyznaczonych strefach ochrony konserwatorskiej (strefa „A", strefa „B", strefa „K"), dla którego zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu powinny być określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z zapisami „Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Miasta Zamość na lata 2015-2018" (Uch. Nr IX/81/2015 R. M. Zamość z dnia 22 czerwca 2015 r.). Wiążące dla miasta są ustalenia w zakresie ochrony środowiska kulturowego wynikające z prawa lokalnego. Ustalone w ww. Programie priorytety, cele strategiczne i wynikające z nich cele operacyjne oraz kierunki działania wyznaczają politykę gminy w zakresie ochrony zabytków na lata 2015-2018. W szczególności, odnośnie struktury funkcjonalno-przestrzennej ważnymi kierunkami działań jest zachowanie i ochrona Starego Miasta (wpisanego na listę UNESCO) oraz utrzymanie i eksponowanie pozostałych zasobów dziedzictwa kulturowego miasta, w tym: ochrona i rewaloryzacja obiektów (np. Pałacu Zamoyskich, Akademii Zamoyskiej, dwie kwarty Rynku Nowego Miasta) oraz realizacji nowych inwestycji – np. tzw. „Wielkiej Zalewy" na terenach pofortecznych południowego przedpola Twierdzy Zamość.

5.2. PODZIAŁ OBSZARU MIASTA NA STREFY I JEDNOSTKI KULTUROWE

W przyjętej w rozdz. 4.2 zmiany studium strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta zostały wyodrębnione trzy strefy kulturowe:

1) SK–I, Renesansowego Założenia Lokacyjnego Miasta,
2) SK–II, Zachodniej części Miasta,
3) SK–III, Wschodniej części miasta.

Podstawą podziału miasta na w/w strefy stało się wyodrębnienie terenów najwartościowszych pod względem zabytkowym i krajobrazowym, zajmujących jego centralną część. Obejmują one Stare Miasto oraz teren twierdzy, skupiający szereg zespołów, obiektów i terenów, które stanowiły komponenty kompozycyjne lub funkcjonalne Renesansowego Założenia Lokacyjnego Zamościa. W otoczeniu tych terenów rozwinęła się zabudowa dawnych przedmieść, które tworzą strefę Zachodnią i Wschodnią. Wprowadzenie w/w stref ma uczytelnić strukturę przestrzenną i funkcjonalną miasta tworzyć podstawę dla prowadzenia zróżnicowanej polityki przestrzennej w ich obszarze. W obrębie w/w stref dokonano ich podziału na poszczególne jednostki kulturowe (strukturalne). Uwzględniono przy tym on ich charakterystykę: przestrzenną, historyczną i funkcjonalną, warunki krajobrazowe oraz stan zachowania i funkcjonowania elementów tworzących dawną i współczesną strukturę przestrzenną miasta.

Strefa SK–I Renesansowego Założenia Lokacyjnego Miasta obejmuje najcenniejsze pod względem zabytkowym i krajobrazowym obszary. Tworzą ją: układ urbanistyczny miasta renesansowego w obrysie murów bastionowych,

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA
URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW
Id: 3D00F5T1-6684-4CF2-B379-4780818CA822. Podpisany
INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk
Za zgodność z oryginałem
Zamość, dnia 30.04.2026

obszar dawnej twierdzy w granicach III Obwodu Strategicznego oraz dawne tereny zalewowe, położone między rzeką Łabuńką a rzeką Topornicą a także tereny dawnego folwarku Janowice. W ramach strefy wydzielono następujące jednostki kulturowe:

1) I-1 (Zespół Staromiejski),
2) I-2 (Tereny Poforteczne),
3) I-3 (III Obwód Strategiczny),
4) I-4 (Zalew i Zamczysko),
5) I-5 (Dolina Łabuńki),
6) I-6 (Janowice).

Strefa SK–II Zachodniej Części Miasta obejmuje jego obszar położony między jego zachodnią granicą miasta a terenami Renesansowego Założenia Lokacyjnego Miasta. Strefa ta od północy graniczy z gruntami wsi Hyże, od zachodu – z gruntami wsi Płoskie i Mokre, położonymi na terenie gminy Zamość. W ramach tej strefy wydzielono następujące jednostki kulturowe:

1) II-1 (Wschodnia Karolówka),
2) II-2, (Zachodnia Karolówka),
3) II-3 (Mała Dzielnica Przemysłowa),
4) II-4 (Osiedle Blonie).

Strefa SK–III Wschodniej Części Miasta obejmuje tereny położone na wschód od Renesansowego Założenia Lokacyjnego Miasta. Są to obszary położone na prawym brzegu rzeki Łabuńki, z wyłączeniem terenów zabytkowego układu urbanistycznego Starego Miasta i otaczających go fortyfikacji w obrycie III Obwodu Strategicznego. W ramach tej strefy wydzielono następujące jednostki kulturowe:

1) III-1 (Nowe Miasto),
2) III-2 (Zachodnie Przedmieście Lubelskie),
3) III-3 (Wschodnie Przedmieście Lubelskie),
4) III-4 (Centralna Dzielnica Przemysłowa),
5) III-5 (Osiedla Monte Cassino i Zamojskiego),
6) III-6 (Osiedla przy Obwodnicy),
7) III-7 (Majdan),
8) III-8 (Wschodnia Dzielnica Przemysłowa).

Dla każdej z w/w jednostek określone zostały poniżej zasady ochrony i kształtowania środowiska kulturowego. (Charakterystykę ich identyfikacji kulturowej określono w aneksie do zmiany studium w poz. 9.1.)

5.3. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO W JEDNOSTKACH KULTUROWYCH

5.3.1. USTALENIA DLA JEDNOSTKI I-1 (ZESPÓŁ STAROMIEJSKI)

Jednostka obejmuje układ urbanistyczny renesansowego Zespołu Staromiejskiego w granicach dawnych fortyfikacji bastionowych. Jest ona zlokalizowana w centrum współczesnej struktury przestrzennej miasta. Zabytkowy zespół urbanistyczny jednostki podlega na mocy prawa ochronie konserwatorskiej i jest wpisany do rejestru zabytków wraz ze wszystkimi zabytkowymi obiektami, jakie znajdują się w obrębie jednostki. Objęty jest strefą „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, ustaloną w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta z 1994 roku. Od 1992 roku jest wpisany na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturowego i Przyrodniczego UNESCO, zaś w 1994 roku uznany został za Pomnik Historii.

Ustalenia ogólne dotyczące ochrony środowiska kulturowego

1) objęcie Zespołu opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o cechach planu rewaloryzacji, poprzedzonym wykonaniem:
   - Studium historyczno-urbanistycznego,
   - Studium terenów pofortecznych,
   - Studium krajobrazowego.
2) włączenie Zespołu do projektowanego Parku Kulturowego Renesansowego Założenia Lokacyjnego Zamościa,
3) prowadzeniem wszelkiej działalności inwestycyjnej, mającej wpływ na stan obiektów i zagospodarowanie terenów Zespołu tylko na podstawie wytycznych konserwatorskich i za zezwoleniem służb konserwatorskich,

INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk
Za zgodność z oryginałem
Zamość, dnia 30.04.2026
135
URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA
URBANISTYKI i OCHRONY ZABYTKÓW
Id: 31900F51-6684-4CF2-B379-4780818CA822. Podpisany
Strona 158

4) objęcie całości obszaru ochroną archeologiczną,
5) objęcie całości obszaru Zespolu kompleksowym programem rewitalizacji.

5.3.2. USTALENIA DLA JEDNOSTKI I-2 (TERENY POFORTECZNE)

Jednostka obejmuje pierścień dawnych dzieł obronnych, stanowiących zewnętrzne, XIX wieczne fortyfikacje, otaczające Zespół Staromiejski oraz otwarte tereny ich przedpola wraz z Rotundą. Zabytkowy zespół fortyfikacji XIX w. podlega na mocy prawa ochronie konserwatorskiej: Jest on wpisany do rejestru zabytków (z elementami fortyfikacji murowanych bastionowych) i objęty strefą „A" ścislej ochrony konserwatorskiej z granicami skorygowanymi w stosunku do ustaleń przyjętych w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta z 1994 roku. Tereny jednostki obejmują obszar wpisany w 1992 r. na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturalnego i Przyrodniczego UNESCO i uznany w 1994 r. za Pomnik Historii *„Zamość – historyczny zespół miasta w zasięgu obwarowań XIX wieku", gdzie celem ochrony jest zachowanie, ze względu na wartości historyczne, przestrzenne, architektoniczne oraz wartości niematerialnego miasta renesansowego, wybitnego osiągnięcia urbanistyki europejskiej XVI w., oraz zespołu fortyfikacji obrazującego przemiany architektury militarnej od XVI do XIX wieku.*

Ustalenia ogólne dotyczące ochrony środowiska kulturowego

1) objęcie zespołu fortyfikacji XIX w. opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o cechach planu rewaloryzacji (wraz z układem urbanistycznym Zespołu Staromiejskiego), poprzedzonym wykonaniem:
   - Studium terenów pofortecznych,
   - Studium Krajobrazowym,
2) szczegółowe wyznaczenie w ramach prac nad w/w planem nowego przebiegu granic strefy „A" ścislej ochrony konserwatorskiej ~~– wskazanego w rysunku nr 2 zmiany studium~~,
3) doprowadzenie do likwidacji zabudowy degradującej krajobraz jednostki (zwłaszcza dotyczy to dyslokacji obiektów d. Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej z otoczenia Rotundy),
4) odnowa Parku Miejskiego oraz selektywna redukcja drzewostanów zajmujących tereny dawnych fortyfikacji dla ich wyeksponowania oraz pełnego obrysu dawnej Twierdzy,
5) staranne wytyczenie przebiegu południowego obejścia Zespołu Staromiejskiego i jego włączenia po wschodniej stronie zespołu w rejon ul. Sienkiewicza,
6) włączenie jednostki do projektowanego Parku Kulturowego Renesansowego Założenia Lokacyjnego Zamościa,
7) prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej, mającej wpływ na stan zabudowy i zagospodarowanie terenów jednostek tylko na podstawie wytycznych konserwatorskich i za zezwoleniem służb konserwatorskich.
8) objęcie w całości obszaru ochroną archeologiczną,
9) objęcie obszaru jednostki wraz z Zespołem Staromiejskim kompleksowym programem rewitalizacji.

5.3.3. USTALENIA DLA JEDNOSTKI I-3 (III OBWÓD STRATEGICZNY)

Jednostka obejmuje tereny tzw. III Obwodu Strategicznego stanowiącego zewnętrzną granicę zwartego zespolu zmodernizowanej twierdzy. Obszar jednostki chroniony jest pod względem konserwatorskim przez objęcie strefą „B" częściowej ochrony konserwatorskiej, związaną z ochroną elementów zabytkowej struktury Twierdzy XIX wiecznej, znajdujących się na terenie jednostki oraz wartości krajobrazowych Zespołu Staromiejskiego.

Ustalenia ogólne dotyczące ochrony środowiska kulturowego

1) uporządkowanie i rehabilitacja terenów, położonych po południowej i zachodniej stronie ul. Peowiaków, terenów dawnej stacji przeladunkowej przy ul. Peowiaków, po wschodniej stronie cmentarza katolickiego oraz między przedpolem bastionu VII i ul. Peowiaków (w rejonie dawnego Urzędu Wojewódzkiego),
2) uporządkowanie terenów stadionu miejskiego i jego otoczenia,
3) udział służb konserwatorskich w procesach decyzyjnych w obszarze jednostki w trakcie kształtowania wytycznych konserwatorskich oraz w trakcie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5.3.4. USTALENIA DLA JEDNOSTKI I-4 (ZALEW I ZAMCZYSKO)

Jednostka obejmuje południową część Renesansowego Założenia Lokacyjnego Zamościa, skupiającą tereny, na których dominują elementy przyrodnicze; rozciąga się między południową stroną dawnej twierdzy i ul. Szczebrzeskiej a dawną groblą żdanowską (obecnie ul. Lipską); od strony zachodniej granicę tworzy zespół Os. Błonie. Tereny jednostki

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,
URBANISTYKI i OCHRONY ZABYTKÓW
Id: 3D00F511-6684-4CF2-B379-4780818CA822. Podpisany

INSPEKTOR
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków
mgr Andrzej Żuk

Za zgodność z oryginałem
30.04.2026
Zamość, dnia

ZAŁĄCZNIK NR 3 – WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW:

PREZYDENT MIASTA ZAMOŚĆ

Nr kancelaryjny : GGN.6621. 2.408.2026.SG

Województwo : **Lubelskie**
Powiat : **Miasto Zamość**
Jednostka ewidencyjna : **066401_1 MIASTO ZAMOŚĆ**
Obręb : **0001 MIASTO ZAMOŚĆ**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 22.04.2026

Jednostka rejestrowa : **G.5110**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	CENTRUM PROMOCJI BADAŃ I EKSPERTYZ "POMOST" SP. O.O. Z/S W RZESZOWIE SUCHARSKIEGO 2; 35-222 RZESZÓW;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
45.12/1	ZAMOŚĆ; AKADEMICKA 4	inne tereny zabudowane	Bi	0,0522	0,0522	ZA1Z/00075088/2
Id działki: **066401_1.0001.AR_45.12/1**						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **066401_1.0001.AR_45.12.1_BUD**
Rodzaj wg KŚT: Budynki oświaty nauki i kultury oraz sportowe
Liczba kondyg. nad/podz: 3/1
Pow zabud. [m2]: 468
Adres budynku: ZAMOŚĆ; AKADEMICKA 4

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Ident. działek: 066401_1.0001.AR_45.12/1

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **066401_1.0001.AR_45.12.2_BUD**
Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne
Liczba kondyg. nad/podz: 1/0
Pow zabud. [m2]: 27
Adres budynku: ZAMOŚĆ; KOLEGIACKA

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Ident. działek: 066401_1.0001.AR_45.12/1

45.12/2	AKADEMICKA	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0,0565	0,0565	ZA1Z/00075088/2
Id działki: **066401_1.0001.AR_45.12/2**						

Strona: 1

Razem powierzchnia działek : 0,1087 ha

Słownie : jeden tysiąc osiemdziesiąt siedem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 22.04.2026

Sporządził : Sławomir Grela

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

22.04.2026 Z up. PREZYDENTA MIASTA

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

mgr Paweł Grzesia
DYREKTOR
Wydziału Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

Strona: 2

PREZYDENT MIASTA ZAMOŚĆ

Nr kancelaryjny : GGN.6621. 2.480.2026.SG

Województwo : **Lubelskie**
Powiat : **Miasto Zamość**
Jednostka ewidencyjna : **066401_1 MIASTO ZAMOŚĆ**
Obręb : **0001 MIASTO ZAMOŚĆ**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 18.05.2026

Jednostka rejestrowa : **G.1050**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MIASTO ZAMOŚĆ Regon: 95036874700000	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
45.11	GRODZKA	drogi	dr	0,0240	0,0240	
Id działki: **066401_1.0001.AR_45.11**						
45.13	KOŁŁĄTAJA	drogi	dr	0,0162	0,0162	
Id działki: **066401_1.0001.AR_45.13**						
45.18	KOLEGIACKA	drogi	dr	0,2550	0,2550	
Id działki: **066401_1.0001.AR_45.18**						
45.65	AKADEMICKA	drogi	dr	1,0775	1,0775	ZA1Z/00113794/3
Id działki: **066401_1.0001.AR_45.65**						

Razem powierzchnia działek : 1,3727 ha

Słownie : jeden ha. trzy tysiące siedemset dwadzieścia siedem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 18.05.2026

Sporządził : Sławomir Grela

18.05.2026 .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Strona: 1

ZAŁĄCZNIK NR 4 – WYRYS Z EWIDENCJI GRUNTÓW:

MIASTO ZAMOŚĆ 2026-04-23

Licencja nr GGN.6642.1.160.2026_0664_ CL2

1. Nazwa organu wydajacego licencję: PREZYDENT MIASTA ZAMOŚĆ
2. Licencjobiorca: Centrum Promocji, Badań i Ekspertyz "POMOST" Sp. z o.o.

   Akademicka 4
   22-400 Zamość

3. Informacje o materiałach zasobu, których dotyczy licencja:

Lp	Nazwa materiału	Identyfikator zasobu	Data wykonania kopii	Określenie obszaru/obiektu, do ktorego odnosi się licencja
1	Kopia arkusza mapy ewidencji gruntów i budynków w postaci drukowanej		2026-04-23	ul.Akademicka dz.12/1, 12/2 ark.45
2	Następna kopia arkusza mapy ewidencji gruntów i budynków, o którym mowa w lp. 1, wykonywana w ramach tego samego zamówienia, w postaci drukowanej		2026-04-23	ul.Akademicka dz.12/1, 12/2 ark.45

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjobiorcę, wymienionego w pkt 2 lub podmioty ustanowione przez licencjobiorcę do wykorzystywania wyszczególnionych w pkt 3 materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

   dla dowolnych potrzeb

5. Nie narusza licencji udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez licencjobiorcę innym podmiotom dla realizacji celu i w granicach uprawnień określonych w ust. 4.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr Paweł Greszta
podpis organu lub upoważnionej osoby
KIEROWNIK
Wydziału Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

POUCZENIE

Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 276, z późn. zm.) kto wykorzystuje materiały zasobu bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji lub udostępnia je wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.

Licencja wystawiona zgodnie z art. 40c ust 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne zawiera:

1) niepowtarzalny identyfikator umożliwiający weryfikację autentyczności licencji:
   6d64ae0e-5e12-417a-bd23-2bf85d81a789
2) adres strony internetowej umożliwiającej przeprowadzenie weryfikacji, o której mowa w pkt 1:
   https://zamosc.geoportal2.pl/map/osrodek/weryfikacja.php
3) data, godzina, minuta i sekunda w której nastąpiło wygenerowanie licencji w trybie art. 40c ust. 4 ustawy: a dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne:
   2026-04-23 09:18:30
4) zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy samodzielnie wydrukowana licencja nie wymaga podpisu organu lub upoważnionego pracownika oraz pieczęci urzędowej
5) pouczenie o sposobie weryfikacji: o którym mowa w pkt 1.
   w formularzu na stronie internetowej, o której mowa w pkt 2 wpisać identyfikator o którym mowa w pkt 1 i nacisnąć przycisk Weryfikuj


Mapa ewidencyjna
Skala 1:500
Województwo : Lubelskie
Powiat : Miasto Zamość
Jednostka ewidencyjna : 066401_1 Miasto Zamość
Obręb ewidencyjny : 1 Miasto Zamość
Nr kancelaryjny:GGN.6642.1.160.2026.AK
1.45–3/5
1.45–65
1.45–15
1.45–16/6
1.45–14
1.45–13
1.45–12/1
1.45–12/2
1.45–11
1.45–10
1.45–47
1.45–46
1.45–45
1.45–44/1
1.45–43
1.45–40
Kołłątaja
Grodzka
Kolegiacka
dr
Bi
k2
k3
Z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr Paweł Greszta
DYREKTOR
Wydziału Geodezji
Gospodarki Nieruchomościami
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ
Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny - PREZYDENT MIASTA ZAMOŚĆ
Nazwa materiału zasobu - mapa ewidencyjna
Identyfikator materiału zasobu – 8926.93
Data wykonania kopii - 23.04.2026

ZAŁĄCZNIK NR 5 – ZAŚWIADCZENIE O MOŻLIWOŚCI PRZYJĘCIA UCZNIÓW DO SZKOŁY PODSTAWOWEJ:

PREZYDENT MIASTA ZAMOŚĆ
RYNEK WIELKI 13, 22-400 ZAMOŚĆ, TEL. 84 677 23 00, FAX 84 639 30 54, SEKRETARIAT@ZAMOSC.PL

Zamość, 30.04.2026 r.

O.4424.9.31.2026JM

Centrum Promocji, Badań i Ekspertyz
POMOST Sp. z o.o.
ul. Akademicka 4
22-400 Zamość

Na podstawie art. 17 ust.3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniach i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2025r., poz. 1754)

zaświadcza się,

że ul. Akademicka 4 w Zamościu znajduje się w obwodzie Szkoły Podstawowej Nr 10 z Oddziałami Integracyjnymi im. Waleriana Łukasińskiego w Zamościu, ul. Peowiaków 30A. Zgodnie z art.130 ust.5 ustawy Prawo oświatowe (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz.1043 z późn.zm.) do klasy I przyjmuje się z urzędu kandydatów zamieszkałych w obwodzie szkoły. Szkoła Podstawowa Nr 10 znajduje się w odległości ok.750 m od planowanej inwestycji przy ul. Akademickiej 4. Wykazana we wniosku liczba 5 uczniów jest możliwa do przyjęcia w szkole. Zaświadczenie wydaje się na prośbę firmy Centrum Promocji, Badań i Ekspertyz POMOST Sp. z o.o., ul. Akademicka 4, 22-400 Zamość, w związku ze złożonym wnioskiem z dnia 21 kwietnia 2026 r. (data wpływu 22.04.br.).

Zastępca Prezydenta Miasta
Marek Kudela

ZAŁĄCZNIK NR 6 – WYTYCZNE KONSERWATORSKIE:

WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZABYTKÓW w Lublinie DELEGATURA W ZAMOŚCIU ul. Staszica 29, 22-400 Zamość tel./fax 84 638 59 71

Centrum Promocji, Badań i Ekspertyz
„POMOST" Sp. z o.o.
ul. Partyzantów 57, 22-400 Zamość

Nasz znak: IN. III. 5183. 56 . 2 **.2023** Data: 31 LIP. 2023

Sprawa: wytyczne konserwatorskie dla prac projektowych, budowlanych i dokumentacji projektowej

Obiekt: budynek dawnego Seminarium Duchownego przy ulicy Akademickiej 4 w Zamościu (dz. nr geod. 12/1, 12/2) wpisany do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod numerem A/1270 na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zamościu znak: KL.534/16/83 z dnia: 20 lutego 1983 r., usytuowany w obszarze Starego Miasta w Zamościu – Miejsca Światowego Dziedzictwa UNESCO) w układzie urbanistycznym Zespołu Staromiejskiego w Zamościu Nr rej. zab. : A/47

W związku z wnioskami Prezesa Zarządu Centrum Promocji, Badań i Ekspertyz „POMOST" Sp. z o.o. Pana Tomasza Winniczuka z dn. 16 i 27 lutego 2023 r. o przedstawienie wytycznych konserwatorskich do projektu remontu i przebudowy zabytkowego budynku dawnego Seminarium Duchownego przy ulicy Akademickiej 4 w Zamościu wraz z nową zabudową w południowej części Bloku Nr XXVII (działka nr geod. 12/2). Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Lublinie Delegatura w Zamościu informuje:

Budynek dawnego Seminarium Duchownego w Zamościu powstał w poł. XVIII w. z rozbudowanej kamienicy, z dekoracyjną fasadą, korynckimi pilastrami, a także z reprezentacyjną sienią pierwszego piętra. Jest przykładem architektury późnobarokowej inspirowanej sztuką włoską, łączącym w sobie cechy kamienicy i miejskiego pałacu. Ze względu na wartości historyczne i architektoniczne dawne Seminarium Duchowne wpisane zostało do rejestru zabytków i podlega prawnej ochronie konserwatorskiej.

W związku z wymogiem uzyskiwania opinii NID w kwestii wydania zaleceń konserwatorskich określających sposób korzystania z zabytku oraz dopuszczalny zakres z rodzajem wprowadzania w nim zmian i oceną oddziaływania na „wyjątkową powszechną wartość światowego dziedzictwa, urząd konserwatorski uzyskał opinię Narodowego Instytutu Dziedzictwa określającą zalecenia dla prac projektowych, budowlanych i dokumentacji projektowej dotyczących budynków dawnego seminarium duchownego (dz. nr geod. 12/1, 12/2) położonego przy ul. Akademickiej 4 w Zamościu, w zakresie planowanej inwestycji związanej z remontem, przebudową i rozbudową przedmiotowego obiektu w obszarze działki nr 12/2.

W związku z powyższym Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Lublinie Delegatura w Zamościu przesyła kserokopię w/w opinii z zaleceniami konserwatorskimi z korektą polegającą na zakazie stosowania okien połaciowych od strony eksponowanych elewacji tj. zachodniej i południowej. Powyższą opinię z zaleceniami należy uwzględnić i traktować jako wytyczne konserwatorskie do projektu remontu i przebudowy zabytkowego budynku dawnego Seminarium Duchownego przy ulicy Akademickiej 4 w Zamościu wraz z nową zabudową w południowej części Bloku Nr XXVII (działka nr geod. 12/2).

Z up. Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
mgr inż. arch. Sigierd Hawrylak
Kierownik Delegatury w Zamościu

Załącznik:
1. „Opinia dotycząca określenia zaleceń konserwatorskich dla prac projektowych, budowlanych i dokumentacji projektowej dotyczącej budynku d. seminarium duchownego (dz. nr geod. 12/1, 12/2) położonego przy ul. Akademickiej 4 w Zamościu, usytuowanego w obszarze Starego Miasta w Zamościu – miejsca światowego dziedzictwa UNESCO." Lublin, dnia 31 maja 2023 r.

Otrzymują:
1. Centrum Promocji, Badań i Ekspertyz „POMOST" Sp. z o.o. ul. Partyzantów 57, 22-400 Zamość
2. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Lublinie Delegatura w Zamościu – a/a

Zał. LK , Bip: Z 470, Z 587, Z 1965

ZAŁĄCZNIK NR 7 – WYTYCZNE KONSERWATORSKIE – WYCIĄG Z OPINII NID:

Wskazania do zaleceń konserwatorskich:

Odnosząc się do wskazanego w piśmie Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Zamościu z 10 marca 2023 r. wniosku o określenie zaleceń konserwatorskich i opinii w kwestii wydania zaleceń konserwatorskich należy stwierdzić, że planowana inwestycja winna uwzględnić następujące warunki kształtowania architektonicznego dla istniejącego i projektowanego obiektu.

Jak wskazano powyżej, teren planowanej inwestycji poddany jest bardzo silnej ekspozycji z trzech kierunków, przy czym od strony zach. perspektywa wglądu jest znacznie wydłużona. Na jej zamknięciu znajduje się cała zachodnia sylweta Starego Miasta akcentowana dominantami wyznaczonymi wieżami - ratuszową i kościoła kolegiackiego.

Stąd kardynalne znaczenie dla zachowania tkanki kulturowej miasta i historycznie ukształtowanej jego sylwety posiada skala bryły jaka pojawi się w linii zachodniej zabudowy (wschodnia pierzeja ul. Akademickiej). Zabudowa ta rozpięta jest między monumentalnym gmachem Akademii Zamojskiej a kościołem kolegiackim. Gabaryty poszczególnych budynków wyznaczają skalę i charakter zabudowy. Jest więc zatem niezwykle istotne, aby projektowany budynek właściwie wpisał się w istniejący kontekst architektoniczno-urbanistyczny, nie powodując zaburzenia historycznie wytworzonej harmonii form. Biorąc pod uwagę powyższe, za optymalne rozwiązanie należy uznać realizację budynku złożonego z dwóch jednokondygnacyjnych skrzydeł, sytuowanych w granicach działki wzdłuż ulic Akademickiej i Grodzkiej. Skrzydło zachodnie winno być związane architektonicznie z budynkiem d.

17 /43

seminarium. Od wsch. działka winna być zamknięta wzdłuż ul. Kolegiackiej murem do wysokości parteru z bramą przejazdową. Nowa zabudowa powinna być przykryta dachami dwuspadowymi, krytymi dachówką ceramiczną (z dopuszczeniem użytkowych poddaszy doświetlonych oknami połaciowymi). Nowy obiekt winien stwarzać wrażenie podporządkowanego architektonicznie budynkowi d. seminarium, sugerując pełnienie funkcji służebnej (gospodarczej). Z tego względu detal architektoniczny winien być ograniczony do gzymsu koronującego i prostych opasek okiennych. Powyższe założenie wynika z historycznych relacji obiektów funkcjonujących przez stulecia na tej nieruchomości, ograniczających się do stosunkowo niewielkich kubatur, które należy uznać za optymalne.

Tak kształtowana zabudowa, funkcjonująca w tym miejscu w XVII w. ukazana jest na makiecie urbanistycznej Zamościa przechowywanej w Muzeum Zamojskim. (il. 40-41) Jest to rozwiązanie optymalne, właściwe pod względem skali, zróżnicowania brył i w pełni wynika z historii budowlanej miejsca.

Biorąc jednak pod uwagę obowiązujące ustalenia prawa miejscowego, alternatywnie dopuścić należy:

A: Zagospodarowanie działki 12/2:

- realizację dwukondygnacyjnego skrzydła wzdłuż zach. granicy działki (ul. Akademickiej), oraz jednokondygnacyjnego skrzydła wzdłuż południowej granicy działki (od ul. Grodzkiej), pod następującymi warunkami:
- nowy obiekt winien być przykryty dachem dwuspadowym (pokrycie dachu dachówką ceramiczną), przy czym kalenica skrzydła zachodniego powinna być lokowana poniżej gzymsy d. seminarium; kąt nachylenia połaci w nawiązaniu do rozwiązań historycznych,
- dopuszcza się wprowadzenie użytkowych poddaszy doświetlonych oknami połaciowymi; ilość okien winna wynikać z proporcji połaci dachowej i kompozycji elewacji, nie należy ich jednak montować w każdej osi okiennej,
- szerokość skrzydeł winna zapewnić powstanie dziedzińca w centralnej części działki; wyklucza się zabudowywanie wolnej przestrzeni wewnątrz nieruchomości; nawierzchnia z kostki kamiennej, dopuszcza się wprowadzenie zieleni i oraz indywidualnie komponowanej małej architektury,
- dopuszcza się realizację piwnic pod nowo wznoszonymi obiektami o ile uzupełniające badania archeologiczne, wykraczające poza zakres przeprowadzonych w 2001 r., wykażą istnienie wcześniejszych podpiwniczeń w zakresie inwestycji; relikty dawnej zabudowy winny podlegać ochronie poprzez włączenie i wyeksponowanie w nowej strukturze,
- budynek winien stwarzać wrażenie „podporządkowanego" architekturze d. seminarium,
- należy stosować materiały tradycyjne, w tym gładkie tynki zewnętrzne, drewnianą stolarkę drzwiową i okienną o podziałach nawiązujących do rozwiązań historycznych,
- kolorystyka stonowana, jednobarwna,

- detal architektoniczny winien być ograniczony do gzymsu koronującego i prostych opasek okiennych,
- od strony wschodniej (wzdłuż ul. Kolegiackiej) posesja winna być zamknięta murem do wysokości parteru, z bramą przejazdową.

B: Remont i przebudowa d. seminarium duchownego:

- wskazuje się na konieczność utrzymania historycznie ukształtowanego układu istniejącego budynku z układem zabytkowych wnętrz oraz takich jego elementów jak gabaryt, forma ukształtowania bryły wraz z dachem, kompozycja elewacji i jej wystrój architektoniczny,
- dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych i remontowych dla poprawy walorów estetycznych, stanu technicznego, dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych, polepszających warunki jej użytkowania, przy zachowaniu obowiązujących przepisów;
- detal architektoniczny, wystrój zewnętrzny i wewnętrzny, w tym kamienne portale w sieni, winne być poddane konserwacji,
- prace dotyczące ingerencji w strukturę ścian wewnętrznych winny być prowadzone pod nadzorem konserwatora dzieł sztuki w obszarach nieprzebadanych pod kątem występowania polichromii,
- zastosowanie nowej kolorystyki elewacji winno wynikać z rozpoznania historycznych warstw malarskich oraz zasad przyjętych dla kolorystyki obiektów sąsiednich,
- należy wykluczyć rozbudowę piwnic;
- przyjęcie dachówki jako pokrycia dla nowo wznoszonego skrzydła winno być związane z koniecznością wymiany obecnego pokrycia z blachy na ceramiczne w celu ujednolicenia i zharmonizowania rodzaju pokrycia całości zespołu zabudowy,
- prace projektowe w zakresie przedmiotowego budynku winny być poprzedzone wykonaniem ekspertyzy dotyczącej określenia przyczyn występujących zawilgoceń,

C: Całość inwestycji:

- odnośnie całości inwestycji należy wykluczyć budowę masztów telefonii komórkowej, montaż anten i innych urządzeń technicznych,
- przed wykonaniem ostatecznego projektu budowlanego za zasadne uznaje się opracowanie wariantowych koncepcji architektoniczno-budowlanych uwzględniających niniejsze zalecenia i wyniki wyżej wskazanych badań; rozwiązania koncepcyjne winny być poddane analizom krajobrazowym,

- założenia projektowe winny stać się przedmiotem specjalistycznych analiz i poddane krytycznym uwagom w gronie architektów i urbanistów w ramach powołanych komisji konserwatorskich,
- optymalna koncepcja winna być zatwierdzona przez WKZ,
- przed przystąpieniem do realizacji robót budowlanych i prac konserwatorskich obowiązywać będzie konieczność uzyskania pozwolenia WKZ (także na badania archeologiczne) oraz właściwego organu budowlanego.

Opinię opracował:

Piotr Mazur

Kierownik PTL

Bożena Stanek-Lebioda

Załączniki

1. Ilustracje (1-41), w tym fotografie wykonane podczas wizji lokalnej 21 kwietnia 2023 r. (11-18, 28-41).
2. Protokół z lustracji z 21 kwietnia 2023 r.

ZAŁĄCZNIK NR 8 – WARUNKI TECHNICZNE PRZYŁĄCZENIA DO SIECI WODOCIĄGOWEJ KANALIZACJI SANITARNEJ I DESZCZOWEJ :

Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Zamościu

ul. Krucza 10, 22-400 Zamość
tel. 84 638 12 00 fax. 84 638 54 58
sekretariat@pgk.zamosc.pl www.pgk.zamosc.pl

Zamość, 05.09.2024 r.

ZT.1062.430.1.893.2024.MW

Centrum Promocji, Badań i Ekspertyz
„POMOST" Sp. z o.o.
ul. Akademicka 4
22 - 400 Zamość

Dotyczy: Warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej

W odpowiedzi na wniosek z dnia 03.09.2024 r. Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Zamościu podaje warunki techniczne na przyłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej do rozbudowy istniejącego budynku na działce nr 12/1, 12/2 przy ul. Akademickiej 4 w Zamościu:

Doprowadzenie wody należy przewidzieć z sieci wodociągowej DN/OD 150 zlokalizowanej w ul. Kolegiackiej w Zamościu poprzez istniejące przyłącze lub bezpośrednie włączenie do sieci za pomocą opaski do nawiercenia wg potrzeb i uznania projektanta. Za włączeniem wstawić zasuwę odcinającą z miękkim uszczelnieniem, korpus i pokrywa z żeliwa sferoidalnego. Przyłącze projektować z rur PE-HD odpowiedniego typu i średnicy. Do pomiaru zużycia wody przewidzieć wodomierz montowany na konsoli, bezpośrednio za ścianą zewnętrzną budynku, w pomieszczeniu łatwo dostępnym, z temp. dodatnią. Za wodomierzem i drugim zaworem odcinającym wstawić zawór antyskażeniowy. W odl. 40-50 cm nad przewodem wodociągowym ułożyć taśmę ostrzegawczą z wkładką metalową.

Odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych przewidzieć do kanału ogólnospławnego ks300 zlokalizowanego w ul. Grodzkiej lub do kanału ks300 lub do kanału ks400 w ul. Kolegiackiej. Włączenie do istniejącej studni na kanale wg potrzeb i uznania projektanta. Przyłącze projektować z rur PVC o litej, jednorodnej strukturze ścianki, sztywności obwodowej minimum SN 4 (w pasie drogowym SN8) lub innych o równoważnych parametrach. Na terenie posesji projektować studnię rewizyjną z kręgów betonowych minimum Ø 1000 mm lub z tworzywa minimum Ø 425 mm z włazem żeliwnym Ø 425 mm.

Odprowadzenie wód opadowych oraz roztopowych z dachów i terenów utwardzonych, przewidzieć do kanału ogólnospławnego ks300 zlokalizowanego w ul. Grodzkiej lub do kanału ks300 albo do kanału ks400 w ul. Kolegiackiej lub do kanału ks300 w ul. Kołłątaja, wg potrzeb i uznania projektanta. Włączenie do istniejących studni na kanale. Przyłącza kanalizacji deszczowej projektować z rur PVC o litej, jednorodnej strukturze ścianki, sztywności obwodowej minimum SN 4 (w pasie drogowym SN8) lub innych o równoważnych parametrach. Studnie rewizyjne z kręgów betonowych minimum Ø 1000 mm lub z tworzywa minimum Ø 600 mm, wpusty deszczowe z osadnikiem.

Na lokalizację przyłączy po działkach nie będących własnością wnioskodawcy oraz roboty budowlane z nimi związane należy uzyskać zgodę właścicieli poszczególnych działek.

Na budowę przyłączy należy opracować dokumentację zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, która podlega uzgodnieniu w PGK Sp. z o.o. w Zamościu. Do uzgodnienia należy złożyć 2 egz.

dane kontaktowe:
Zakład Wodociągów i Kanalizacji
Dział Techniczny
ul. Krucza 10, 22-400 Zamość
tel. +48 84 638 12 11, - 28, - 03,
e-mail: zwik@pgk.zamosc.pl

Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Spółka z o. o. w Zamościu
Sąd Rejonowy Lublin – Wschód z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy
KRS 0000047813 NIP 922 000 57 60 REGON 950242408
Wysokość kapitału zakładowego 73.895.000,0 zł
Bank PeKaO S.A. nr konta 36 1240 2816 1111 0000 4015 1915
BDO 000001537

dokumentacji w formie papierowej oraz wersję elektroniczną na adres uzgodnienia-wt@pgk.zamosc.pl. Jeden egzemplarz dokumentacji technicznej pozostaje w Archiwum Technicznym PGK. Przed zasypaniem i po wykonaniu przyłączy należy zgłosić je do odbioru technicznego do PGK Sp. z o.o. w Zamościu.

PREZES ZARZĄDU
Franciszek Josik

dane kontaktowe:
Zakład Wodociągów i Kanalizacji
Dział Techniczny
ul. Krucza 10, 22-400 Zamość
tel. +48 84 638 12 11, - 28, - 03,
e-mail: zwik@pgk.zamosc.pl

Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Spółka z o. o. w Zamościu
Sąd Rejonowy Lublin – Wschód z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy
KRS 0000047813 NIP 922 000 57 60 REGON 950242408
Wysokość kapitału zakładowego 73.895.000,0 zł
Bank PeKaO S.A. nr konta 36 1240 2816 1111 0000 4015 1915
BDO 000001537

(wz. 01.10.2019)
CHRONIONE W PGE DYSTRYBUCJA S.A.

PGE Dystrybucja S.A.

Zamość, 25-09-2024 r.
Znak: 09w.2013 /RE1/RP/MO/2024
24-H1/S/04150.

Załącznik nr 1 do umowy nr 24-H1/UP/04150 o przyłączenie do sieci.

Centrum Promocji, Badań i Ekspertyz "POMOST Sp. z o.o.
ul. Akademicka 4
22-400 Zamość

Warunki przyłączenia nr 24-H1/WP/04150 dla Podmiotu IV grupy przyłączeniowej do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 0,4 kV

Nazwa obiektu przyłączanego do sieci: centrum naukowo konferencyjne - zwiększenie poboru mocy (nr PPE: 590543580101097742)
Lokalizacja: gmina Zamość, miejscowość Zamość, ul. Akademicka 4, nr dz. 12/1, 12/2

Na podstawie Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego z dnia 22 marca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 819 z późn. zm.), w odpowiedzi na wniosek z dnia 03-09-2024, określa się następujące warunki przyłączenia:

1 Miejsce przyłączenia: **Obwód nn - ZK nr 9a WSZiA, ZK-3 nr 9a**. Stacja zasilająca **126000001172 Stacja 15/04kV Przybyszewskiego**.
2 Miejsce dostarczania energii elektrycznej stanowiące jednocześnie miejsce rozgraniczenia własności sieci dystrybucyjnej PGE Dystrybucja S.A. i instalacji Podmiotu Przyłączanego: **zaciski na listwie zaciskowej za układem pomiarowo-rozliczeniowym w kierunku instalacji odbiorcy.**
3 Moc przyłączeniowa: **250,00 kW (moc istn. 40,00 kW)** – zasilanie podstawowe.
4 Rodzaj przyłącza: kablowe.
5 Zakres niezbędnych zmian w sieci związanych z przyłączeniem:
5.1 **Istniejące złącze kablowe ZK-3 nr 9a usytuowane na zewnątrz budynku wymienić na złącze kablowo-pomiarowe ZK+PP typu 5xSL2+PP zgodne ze standardami w PGE Dystrybucja S.A. Złącze kablowo-pomiarowe wykonać jako wnękowe w ścianie budynku.**
5.2 **Istniejącą linię kablową nN relacji od ST Przybyszewskiego do złącza kablowego ZK-3 nr 9a wymienić po istniejącej trasie kabla na typu 4xYKXS 1x300 mm^2 i wprowadzić do złącza kablowo-pomiarowego ZK+PP.**
5.3 **Zdemontować istniejące złącza kablowe ZK-3 nr 9a i ZK-3 nr 9 usytuowane na zewnątrz budynku i zdać do magazynu RE Zamość. Istniejące linie kablowe zasilające złącze kablowe ZK-3 nr 9 przedłużyć i wprowadzić do projektowanego ZK+PP.**
6 Wymagania w zakresie budowy instalacji odbiorcy:
6.1 Od złącza kablowo-pomiarowego do miejsca odbioru wybudować wewnętrzną linię zasilającą spełniającą wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690) z późniejszymi zmianami.
6.2 Zewnętrzną i wewnętrzną instalację elektryczną odbiorczą wykonać zgodnie z aktualnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami, dostosowaną do zwiększonego poboru mocy.
7 Miejsce zainstalowania układu pomiarowo-rozliczeniowego: **złącze kablowo-pomiarowe nN na zewnątrz budynku/obiektu.**
8 Wymagania dotyczące układu pomiarowo-rozliczeniowego i systemu pomiarowo-rozliczeniowego:
8.1 zastosować półpośredni układ pomiarowo-rozliczeniowy na napięciu 0,4 kV z licznikiem 3-fazowym energii elektrycznej zapewniającym pomiar energii czynnej i biernej z rejestracją profili obciążenia,
8.2 układ pomiarowo-rozliczeniowy winien spełniać wymagania dla kategorii C2 określone w „Instrukcji Ruchu i Eksploatacji Sieci Dystrybucyjnej" (IRiESD) obowiązującej w PGE Dystrybucja S.A. oraz „Wytycznych do budowy systemów elektroenergetycznych w PGE Dystrybucja S.A.",
8.3 Istniejący bezpośredni 3-fazowy układ pomiarowy (nr fabr. licznika 96079257) zainstalowany wewnątrz budynku zdemontować.
9 Rodzaj i usytuowanie zabezpieczenia głównego:
9.1 **bezpiecznik mocy o wartości prądu znamionowego 400 [A], gF usytuowany w złączu kablowo-pomiarowym.**
10 Jako system dodatkowej ochrony od porażeń przyjąć samoczynne wyłączanie zasilania w czasie określonym w obowiązujących normach. Układ pracy sieci zasilającej 0,4 kV: **TN-C**
11 Wymagany stosunek poboru energii biernej do czynnej w miejscu dostarczania nie może być większy niż tg ϕ = 0,4.

12 Poziom zmienności parametrów technicznych energii elektrycznej w sieci mieści się w granicach przywołanego wyżej Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska.

13 Instalacje i urządzenia elektryczne należące do Odbiorcy powinny zapewniać bezpieczeństwo użytkowania, a przede wszystkim ochronę przed porażeniem prądem elektrycznym oraz ochronę przed przepięciami łączeniowymi i atmosferycznymi występującymi w sieci energetycznej, powstaniem pożaru, wybuchem i innymi szkodami. Wszelkie prace powinny wykonać osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje do prowadzenia robót elektrycznych.

14 Informacje dodatkowe:

14.1 warunki przyłączenia są ważne 2 lata od daty ich doręczenia,

14.2 realizacja inwestycji związanych z przyłączaniem obiektu Wnioskodawcy będzie dokonywana na zasadach określonych w umowie o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej. Realizacja warunków przyłączenia (w tym rozpoczęcie prac projektowych) wymaga podpisania w okresie ważności warunków przyłączenia umowy o przyłączenie.

15 Uwagi dodatkowe:

15.1 PGE Dystrybucja S.A. zastrzega sobie prawo zmiany zakresu rzeczowego prac, wynikających ze zmian stanu sieci i jej konfiguracji lub utrudnień w budowie urządzeń.

15.2 Zmiany wpływające na zwiększenie opłaty za przyłączenie wymagają akceptacji Podmiotu Przyłączanego oraz zmiany umowy o przyłączenie.

15.3 Przy zagospodarowaniu działki należy zwrócić szczególną uwagę na zachowanie bezkolizyjności z istniejącą siecią elektroenergetyczną. Wydanie warunków przyłączenia nie oznacza akceptacji lokalizacji planowanego obiektu w kontekście ewentualnej kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną

Warunki przyłączenia opracował:
Maksymilian Osuch

Warunki przyłączenia zatwierdził.

PGE Dystrybucja S.A.
Oddział Zamość
Rejon Energetyczny Zamość
Z-ca Dyrektora
Dariusz Czuk

Do wiadomości:
RE Zamość

ZAŁĄCZNIK NR 10 – POTWIERDZENIE MOŻLIWOŚCI PRZYŁĄCZENIA PROJEKTOWANEGO OBIEKTU DO SIECI CIEPŁOWNICZEJ

Centrum Promocji, Badań i Ekspertyz „POMOST" sp. z o.o.
ul. Akademicka 4
22-400 Zamość

Zamość, 18-09-2024
VWSD/ZZ/1–11987/2024

Sprawa: możliwość przyłączenia projektowanego obiektu do sieci ciepłowniczej

Veolia Wschód Sp. z o.o. w odpowiedzi na zapytanie o możliwość przyłączenia do sieci ciepłowniczej z dnia 02.09.2024 (data wpływu 03.09.2024) informuje że na chwile obecną istnieje możliwość dostarczenie ciepła na cele CO i wentylacji do projektowanego obiektu.

Ze względu na nie dostarczanie w okresie letnim ciepła do wnioskowanego rejonu miasta należy przewidzieć inny sposób wytwarzania ciepła na cele ciepłej wody użytkowej.

Nie wyklucza się zmiany możliwości podłączenia obiektu do sieci ciepłowniczej w przyszłości.

Z poważaniem

DYREKTOR
Zakładu Zamość
Mariusz Dudek

Rozdzielnik:
1. Centrum Promocji, Badań i Ekspertyz „POMOST" sp. z o.o., ul. Akademicka 4, 22-400 Zamość
2. a/a

Veolia Wschód Sp. z o. o.
ul. Hrubieszowska 173, 22-400 Zamość
Kapitał zakładowy: 72 043 050 zł | NIP: 922-00-03-465 | REGON: 950016528
KRS: 0000049465 Sąd Lublin-Wschód w Lublinie, z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy KRS
Konto: 10 1940 1210 0103 1434 0010 0000
tel. +48 84 638 64 41
e-mail: veoliawschod@veolia.com
www.veoliaterm.pl
www.veolia.pl
Polityka prywatności udostępniona jest pod adresem www.veoliaterm.pl lub w siedzibie Veolia Wschód Sp. z o. o.

Zakład Kraśnik, ul. Fabryczna 6, 23-210 Kraśnik, tel.: 81 826 04 50
Zakład Świdnik, ul. Żwirki i Wigury 1, 21-045 Świdnik, tel: 81 751 36 11
Zakład Zamość, ul. Hrubieszowska 173, 22-400 Zamość, tel. 84 638 64 41
Zakład Międzyrzec Podlaski, ul. Kościuszki 105, 21-560 Międzyrzec Podlaski, tel: 83 371 73 84
Zakład Leżajsk, ul. Stare Miasto 509, 37-300 Leżajsk, tel. 17 240 42 86
Zakład Jasło, ul. Mickiewicza 108, 38-200 Jasło, tel. 13 491 42 26

ZDG ZAMOŚĆ

SPZ.4632.5.1.2026.AG

Zamość, dn. 21 maja 2026 r.

Centrum Promocji, Badań i Ekspertyz „POMOST" Sp. z o.o.
ul. Akademicka 4
22-400 Zamość

W odpowiedzi na pismo z dnia 13 maja 2026 r., dotyczące możliwości wytyczenia trzech miejsc postojowych, w tym jednego miejsca dla osoby z niepełnosprawnością, w rejonie ul. Kolegiackiej w Zamościu, z przeznaczeniem na potrzeby przyszłych użytkowników planowanej inwestycji mieszkaniowej, Zarząd Dróg Grodzkich w Zamościu informuje, że po zapoznaniu się z przedstawioną lokalizacją nie wnosi uwag co do możliwości wyznaczenia przedmiotowych miejsc postojowych.

Wyznaczenie miejsc postojowych może nastąpić na zasadach określonych w obowiązującym Regulaminie Strefy Płatnego Parkowania w Zamościu, stanowiącym załącznik do Uchwały Nr XXVI/286/2026 Rady Miasta Zamość z dnia 30 marca 2026 r. *w sprawie zmiany uchwały w sprawie ustalenia Strefy Płatnego Parkowania na drogach publicznych Miasta Zamość oraz zasad pobierania opłat za postój pojazdów samochodowych na drogach publicznych Miasta Zamość*. Zgodnie z ww. regulaminem, korzystanie z zastrzeżonego stanowiska postojowego, tzw. koperty, wymaga spełnienia warunków określonych w regulaminie oraz wniesienia opłaty zryczałtowanej przewidzianej dla danej strefy płatnego parkowania.

W przypadku stanowiska przeznaczonego dla osoby z niepełnosprawnością należy przyjąć, że będzie ono przeznaczone dla pojazdów osób uprawnionych, posiadających kartę parkingową, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi oznakowania i korzystania z takich stanowisk. Stanowisko to powinno mieć charakter ogólnodostępny dla pojazdów osób uprawnionych posiadających kartę parkingową.

Niniejsze stanowisko nie zastępuje zatwierdzenia organizacji ruchu ani innych wymaganych uzgodnień lub zgód, jeżeli okażą się one wymagane na dalszym etapie przygotowania inwestycji.

Zarząd Dróg Grodzkich w Zamościu
ul. Jana Kilińskiego 86
22-400 Zamość
e-mail: sekretariat@zdg.zamosc.pl tel./fax 84 639 61 89

IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

LUBELSKIEJ OKRĘGOWEJ IZBY ARCHITEKTÓW
20-112 Lublin, ul. Grodzka 3

OKK/03/2005

Lublin, dnia 13 stycznia 2005 r.

DECYZJA

O NADANIU UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH

Nr ewidencyjny **14/LOIA/05**

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 13 ust.1 pkt 1 i art.14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016, dalsze zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 881, Nr 93, poz. 888 i Nr 96, poz. 959), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42 oraz z 2002 r. Nr 23, poz. 221 i Nr 153, poz. 1271 i Nr 240, poz. 2052, z 2003 r. Nr 124, poz 1152 i Nr 190, poz 1864, oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), oraz art.104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; dalsze zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509, oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 169, poz. 1387 oraz z 2003 r., Nr 130, poz. 1188 oraz z 2004 r. Nr 162, poz. 1692),

stwierdza się, że

Pan mgr inż. architekt Sebastian Ćwierz

urodzony dnia 20 stycznia 1972 r. w Zamościu

posiadający odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową otrzymuje:

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji niniejszej przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów za pośrednictwem okręgowej komisji kwalifikacyjnej, która wydała decyzję. Odwołanie wnosi się w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna Lubelskiej Okręgowej Izby Architektów

Mirosław Załuski	Jacek Begiełło	Maria Talma	Marcin Kozłowski	Zbigniew Jendrzejczak	Andrzej M. Wojtas
przewodniczący	sekretarz	członek	członek	członek	członek

Otrzymują:
1. mgr inż. arch. Sebastian Ćwierz, ul. Bat. Chłopskich 5 m 8, 22-400 Zamość
2. Lubelska Okręgowa Rada Izby Architektów
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Krucza 38/42 00-926 Warszawa
4. a/a

IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Lubelska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Lubelska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. architekt Sebastian Wojciech Ćwierz

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **14/LOIA/05**,
jest wpisany na listę członków Lubelskiej Okręgowej Izby Architektów RP
pod numerem: **LB-0176.**

Członek czynny od: 07-04-2005 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 01-04-2026 r. Lublin.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2027 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Michał Hagemejer, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

LB-0176-94C5-EDF2-5C73-9715

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgowa Izbą Architektów RP.



KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO URBANISTYCZNA

w oparciu o postanowienia Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej obejmującej zamierzenie budowlane pt.:

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Akademickiej 4 w Zamościu, na działkach nr geod. dz. 12/1, 12/2, oraz części działek nr 11,13, 18, 65, obręb ewid.: 066401_1.0001 - Miasto Zamość, obejmująca przebudowę dawnego budynku seminarium duchownego - działka nr 12/1 i jego rozbudowę w obrębie działki nr 12/2.”

Lokalizacja:

ul. Akademicka 4, 22-400 Zamość
Działki nr geod.: 45.12/1, 45.12/2,

Inwestor:

Centrum Promocji, Badań i Ekspertyz POMOST Sp. z o.o.
Ul. Akademicka 4
22-400 Zamość

Projektant:

mgr inż arch. Sebastian Ćwierz

mgr inż. arch. Sebastian Ćwierz
Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektura
Nr upr. 14/LOIA/05

Zamość, lipiec 2026

1. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU;

Niniejsza koncepcja uwzględnia uwagi wniesione przez WUOZ na etapie opiniowania poprzedniej wersji wniosku. Wprowadzone zostały zmiany polegające na obniżeniu części projektowanej budynku i zastąpienia okien doświetlających poddasze oknami połaciowymi, ponadto zostały wprowadzone zmiany funkcjonalne obejmujące wprowadzenie lokali usługowo-handlowych w części parteru projektowanego skrzydła i ograniczeniu ilości lokali mieszkalnych do 25 oraz uściślenia i korekty części opisowej w tym parametrów inwestycji.

Projektowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Akademickiej 4 w Zamościu, na działkach nr geod. dz. 12/1, 12/2, oraz części działek nr 11,13, 18, 65, obręb ewid.: 066401_1.0001 - Miasto Zamość, obejmująca przebudowę dawnego budynku seminarium duchownego - działka nr 12/1 i jego rozbudowę w obrębie działki nr 12/2.

Działa 12/1 jest w całości zabudowana istniejącym, zabytkowym budynkiem dawnego seminarium.

Działka 12/2 w większości niezabudowana, w jej północno wschodniej części znajduje się parterowa dobudówka przewidziana do rozbiórki.

W obrębie działki 12/2 zaprojektowano dwuskrzydłowy budynek mieszkalny, przylegle do granicy działki od strony ul. Akademickiej, ul. Grodzkiej i ul. Kolegiackiej. Z zielonym dziedzińcem od strony ul. Kolegiackiej, oddzielonym od ulicy ażurowym murem ogrodzeniowym. Dziedziniec będzie terenem nieutwardzonym (zielonym).

Na parterze przewidziano sześć lokali przeznaczone na działalność handlową lub usługową o funkcjach nieuciążliwych (4 w części istniejącej i 2 w części projektowanej). Planowana powierzchnia użytkowa przeznaczona na tę działalność wynosi 283,39m^2.

W pozostałej części budynku istniejącego oraz części projektowanej przewidziano funkcje mieszkalną wielorodzinną. Zaprojektowane zostało 25 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1417,74m^2. Mieszkania o zróżnicowanej powierzchni od 26,21 m^2.do 116,28m^2. W części istniejącej drugim piętrze i poddaszu przewidziano mieszkania dwupoziomowe z wewnętrznymi schodami.

Na parterze zlokalizowano pomieszczenia pomocnicze: wózkownię / pom. na rowery, wymiennikownię ciepła i pomieszczenie na odpadki z bezpośrednim dostępem z zewnątrz budynku.

Na etapie koncepcji ze względu na możliwość odkrycia wymagających zachowani reliktów dawnej zabudowy (potwierdzone w sondażowych badaniach archeologicznych) nie przewiduje się podpiwniczenia projektowanej części budynku oraz zastosowanie sposobu posadownienia jak najmniej ingerującego w zachowane pozostałości historycznej zabudowy. Podpiwniczenie tej części (jeżeli będzie to możliwe techniczne) mogłoby zostać wprowadzone po przeprowadzeniu szczegółowych badań archeologicznych i za zgodą WUOZ w dalszym etapie projektowania.

Dostępność dla osób niepełnosprawnych:

Przewidziano możliwość użytkowania części budynku przez osoby niepełnosprawnej poruszające się na wózkach inwalidzkich, w tym celu zaprojektowano w części projektowanej windę osobową.

Dla osób niepełnosprawnych dostępne będą wszystkie 6 lokale usługowo-handlowe oraz 17 mieszkań i pomieszczenia gospodarcze na parterze. Ponadto w części usługowej przewidziano toaletę dla niepełnosprawnych.

Dzięki połączeniu budynków korytarzem na pierwszym i drugim piętrze ułatwiony jest dostęp do pozostałej części budynku istniejącego (pierwszego i drugiego piętra) poprzez schody wyrównawcze.

Od strony ul. Kolegiackiej przewidziano jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.

Informacja o zapewnieniu budowli ochronnej:

W części istniejącej ze względu na zabytkowy charakter, ograniczony i skomplikowany układ piwnic oraz objęciem kondygnacji podziemnej jedynie pracami remontowymi nie przewiduje się wykonania budowli ochronnej. W części projektowanej na etapie koncepcji nie przewiduje się kondygnacji podziemnej zatem nie ma obowiązku i możliwości techniczno – budowlanych zaprojektowania budowli ochronnej. W przypadku

podjęcia na dalszym etapie decyzji o podpiwniczeniu tej części budynku w zakresie umożliwiającym wykonanie budowli ochronnej, w piwnicy zostanie przewidziane miejsce doraźnego schronienia.

ZESTAWIENIE CHARAKTERYSTYCZNYCH POWIERZCHNI I PARAMETRÓW ;

Parametry inwestycji	Określone we wniosku:	Zaprojektowane w koncepcji
Powierzchnia terenu objętego wnioskiem	1087 m^2	1087 m^2
Powierzchnia zabudowy	920 - 950 m^2	929,18 m^2
Powierzchnia biologicznie czynna	136 - 140 m^2	138,30 m^2
Powierzchnia utwardzona	10 - 30 m^2	21,94 m^2
Liczba kondygnacji nadziemnych	3– cz. proj., 4, cz. istn.	3– cz. proj., 4, cz. istn.
Liczba kondygnacji podziemnych	0 – 1 – cz. proj., 1 cz. istn.	0 cz. proj., 1 cz. istn.
Wysokość budynku	10,0 -17,16 m	10,0 -17,16 m
Powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych	3000 - 3200 m^2	3039.50 m^2
Powierzchnia mieszkań	1350-1500 m^2	1417,74 m^2
Intensywność zabudowy	2,70-2,95	2,79
Ilość mieszkań	25-30	25
Przewidywana ilość mieszkańców	48 – 54	51
Ilość lokali usługowo-handlowych	4 - 6	6
Powierzchnia lokali usługowo-handlowych	200 - 300 m^2	283,39 m^2
Łączna powierzchnia PUM + PUH	1650 - 1800 m^2	1700,32 m^2

2. UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ;

Teren inwestycji zlokalizowany jest na Starym Mieście w Zamościu, w strefie „A" ochrony konserwatorskiej, w jego zachodniej części, w obrębie tzw. bloku XXVII tj. w kwartale pomiędzy ulicami Akademicką, Kołłątaja, Kolegiacką i Grodzką. Posesja przylega bezpośrednio do ulic: Kołłątaja, Kolegiackiej i Grodzkiej. Od ulicy Akademickiej oddzielona jest pasem zielni i chodnikiem.

W północnej części (na działce nr 12/1) znajduje się zabytkowy budynek dawnego seminarium duchownego. Budynek na planie prostokąta, pięciotraktowy, murowany, tynkowany, z trzema kondygnacjami nadziemnymi, jedną kondygnacją podziemną (piwnice) oraz z użytkowym poddaszem, przekryty dachem czterospadowym z oknami połaciowymi. Gmach seminarium jest przykładem architektury barokowej inspirowanej sztuką włoską, łączącej cechy kamienicy i miejskiego pałacu. Fasada trzykondygnacyjna opięta korynckimi pilastrami w wielkim porządku. Od południa od strony ulicy Kolegiackiej parterowa murowana dobudówka przekryta dachem pulpitowym. Budynek wpisany do rejestru zabytków nr wpisu A/1270.

Południowa część posesji - działka nr 12/2 - obecnie niezabudowana, zagospodarowana jako zieleniec, częściowo utwardzona z urządzonymi miejscami parkingowymi od strony ul. Kolegiackiej.

Historyczna zabudowa działki 12/2 przez większość czasu pełniła funkcje pomocniczą. Zachodnia ćwiartka kwartału niemal w całości wypełniona była poprzez budynek spichrza. Z przekazów historycznych i ikonografii znana jest forma spichrza „którego gzyms wieńczący sięgał poziomu prawie pod gzyms wieńczący kamienicy". Na zachowanych rysunkach widoczne są trzy poziomy okien, nie ma jednak sprecyzowanej formy dachu.

Obecny MPZP dopuszcza: wprowadzenia zabudowy w południowej części Bloku w nawiązaniu do badań i przekazów ikonograficznych, z harmonijnym dostosowaniem gabarytu i układu dachu do form kompozycji tego budynku, wprowadzając jednocześnie ograniczenie wysokości do dwu kondygnacji z poddaszem użytkowym oraz nakaz utrzymania istniejącego, historycznie ukształtowanego nachylenia połaci

dachowych z uwzględnieniem historycznych uwarunkowań, bez możliwości stosowania pokrycia z sztucznych dachówek, papy, gontów bitumicznych, blach powlekanych.

Ze względu na potrzebę uzupełnienia pierzei ul. Akademickiej oraz pierzei przyległych ulic: Grodzkiej i Kolegiackiej, właściwe wydaje się utrzymanie obrysu zewnętrznego projektowanej zabudowy po obrysie zewnętrznym kwartału. Takie wytyczne wynikają również z części rysunkowej obecnie obowiązującego planu miejscowego (obowiązujące linie zabudowy).

Na działce nr 12/2, przylegle do budynku historycznego, przewidziano wzniesienie budynku dwuskrzydłowego na planie litery „L" (po obrysie działki) z dziedzińcem od strony ul. Kolegiackiej.

Między starą a nową częścią pozostawiono zielony dziedziniec, oddzielony od ulicy Kolegiackiej ażurowym, arkadowym murem ogrodzeniowym, nawiązującym do historycznej lokalizacji w tym miejscu bramy wjazdowej na podwórze posesji.

Założono ścisłe powiązanie funkcjonalno-komunikacyjne części istniejącej i projektowanej. W miejscach istniejących oraz zamurowanych otworów okiennych i drzwiowych.

Forma zewnętrzna nawiązuje do układu typowych zamojskich kamienic. W celu uproszczenia formy dachu zrezygnowano z doświetlenia poddasza lukarnami wprowadzając doświetlenie za pomocą okien połaciowych.

Od strony ul. Akademickiej na styku części istniejącej i projektowanej zaproponowano na całej wysokości cofnięcie elewacji optycznie rozdzielające obie części.

Budynek projektowany wykonany będzie w technologii tradycyjnej z elementami żelbetowymi. Wykończenie ścian tynkiem, dach pokryty dachówką ceramiczną. Zakres prac remontowych budynku istniejącego będzie obejmować między innymi wymianę dachu wraz z wymianą pokrycia na dachówkę ceramiczną.

3. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU;

Do istniejącego budynku doprowadzone są przyłącza: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, teletechniczne i gazowe.

Przewiduje się wykonanie przyłączenia części projektowanej budynku do infrastruktury kanalizacji sanitarnej i deszczowej, z zachowaniem istniejących przyłączy z części istniejącej. Zachowanie przyłączy elektroenergetycznego i telekomunikacyjnego. Przewiduje się przebudowę przyłącza gazowego, oraz wykonanie przyłącza do sieci ciepłowniczej.

Sieć i przyłącze wodociągowe

Budynek zasilany w wodę istniejącym przyłączem z sieci miejskiej;

Analiza warunków wymaganych do zewnętrznego gaszenia pożarów wykazała że zapotrzebowanie w tym zakresie spełniają istniejące hydranty zasilane miejska siecią wodociągową:

- hydrant dn 80 w odległości 2m od południowo wschodniego naroża budynku,
- hydrant dn 80 w północno - zachodniej części Rynku Wielkiego w odległości 57.5m od budynku;
- hydrant dn 80 w ulicy kolegiackiej w odległości 95 m na południe od projektowanego budynku.

Sieć i przyłącze kanalizacji sanitarnej

Kanalizacja sanitarna odprowadzać będzie ścieki z urządzeń sanitarnych zainstalowanych w budynku do sieci kanalizacyjnej średnicy 300 mm, zlokalizowanej w ul. Grodzkiej – przyłącze D160.

Sieć i przyłącze kanalizacji deszczowej.

Odprowadzenie wód deszczowych poprzez istniejące przyłącza z rur spustowych oraz z projektowanego budynku poprzez projektowaną zewnętrzną instalację odwodnienia budynku D160 do kanalizacji kD300 w ulicy Grodzkiej i w ul. Kolegiackiej.

Warunki przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej zostały określone w piśmie PGK Sp. z o.o. w Zamościu znal ZT.10.62.430.1.893.2024.MW z dnia 05.09.2024.

Przyłącze gazowe:

Przewiduje się przebudowę istniejącego przyłącza gazowego polegającą na zmianie lokalizacji złącza gazowego. Dostawa gazu realizowana jest na podstawie umowy z PGNiG nr 010/2022//14015/UANK.

Instalacje elektryczne zewnętrzne i zasilanie budynku:

Zasilanie budynku poprzez istniejące przyłącze elektroenergetyczne. Możliwość zwiększenia mocy istniejącego przyłącza została potwierdzona warunkami przyłączenia nr 24/H1-WP/04150 z dnia 25-09-2024;

Zgodnie z art. 12a. pkt. 2. Ustawy 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych, zostanie przewidziane wykonanie instalacji zasilająca stacje ładowania pojazdów w formie orurowania umożliwiającego zasilenie punktów ładowania dla każdego stanowiska postojowego zlokalizowanego na zewnątrz budynku.

Przyłącze ciepłownicze

Zasilanie budynku poprzez projektowane przyłącze ciepłownicze z istniejącej sieci CO zlokalizowanej przy skrzyżowaniu ulic Akademickiej i Grodzkiej. Możliwość przyłączenia potwierdzona pismem Veolia Wschód Sp. z o.o. znak: VWSD/ZZ/1-11987/2024 z dnia 18-09-2024 dla podmiotu IV grupy przyłączeniowej do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 0,4kV.

Układ komunikacyjny:

Działki zlokalizowane w istniejącym układzie drogowym przylegle bezpośrednio do ulic: Kołłątaja, Kolegiackiej i Grodzkiej. Od ulicy Akademickiej oddzielone są pasem zielni i chodnikiem. Ulice Kolegiacka i Kołłątaja jednokierunkowe, ul. Grodzka wyłączona z ruchu drogowego.

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do działek drogowych ulic: Akademickiej, Kołłątaja, Kolegiackiej i Grodzkiej.

Od strony ul. Akademickiej (zachodniej) znajduje się historyczne wejście do części istniejącej – przewidziane do zachowania jako wejście do części usługowo-handlowej. Również od strony ulicy Akademickiej dostępne będą dwa lokale usługowe handlowe w części projektowanej. Wejście do części mieszkalnej przewidziano od strony ul. Grodzkiej. Wejście gospodarcze do śmietnika przewiduje się od strony ul. Kolegiackiej (od wschodu).

Miejsca postojowe:

Szacuje się że do obsługi obiektu potrzebne będzie około 34 miejsc postojowych (przyjmując 1 MP / mieszkanie oraz 3 MP / 100m^2 powierzchni usługowo- handlowej) jakkolwiek Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie reguluje minimalnej ilości miejsc postojowych.

Ze względu na lokalne uwarunkowania oraz sposób zabudowy, w obrębie działki nie ma możliwości urządzenia miejsc postojowych. Dlatego przewiduje się parkowanie w obrębie ogólnodostępnych miejsc postojowych przy ulicy Kołłątaja i Kolegiackiej oraz w obrębie ogólnodostępnych parkingów miejskich, np.: przy parku lub przy Bramie Szczebrzeskiej zgodnie z obowiązującym Regulaminem Strefy Płatnego Parkowania w Zamościu, stanowiącym załącznik do Uchwały Nr XXVI/286/2026 Rady Miasta Zamość z dnia 30 marca 2026 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie ustalenia Strefy Płatnego Parkowania na drogach publicznych Miasta Zamość oraz zasad pobierania opłat za postój pojazdów samochodowych na drogach publicznych Miasta Zamość.

Ponadto zgodnie z ww. regulaminem istnieje możliwość odpłatnego zastrzeżenia miejsc postojowych (przypisanie na wyłączność) w obrębie parkingów ogólnodostępnych.

Na etapie koncepcji zakładamy zastrzeżenie trzech miejsc postojowych (w tym jedno dla niepełnosprawnych) przy ul. Kolegiackiej przylegle do planowanej inwestycji, w obszarze, na którym dotychczas nie są wyznaczone miejsca postojowe, na wyłączne potrzeby użytkowników budynku.

Możliwość wyznaczenia miejsc postojowych w lokalizacji zaproponowanej w koncepcji, została potwierdzona przez Zarząd Dróg Grodzkich w Zamościu pismem z dnia 21 maja 2026 znak SPZ.4632.5.1.2026.AG

Budynek wyposażony będzie w następujące instalacje wewnętrzne:

- zimnej wody z indywidualnym opomiarowaniem,
- centralnej ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji,
- centralnego ogrzewania,
- kanalizacji sanitarnej,
- kanalizacji deszczowej,
- wentylacji hybrydowa,
- WLZ-y do projektowanych RU,

- WLZ-y do mieszkań w projektowanym budynku,
- Przeciwpożarowe Wyłączniki Prądu (PWP),
- Instalację gniazd wtyczkowych 230V,
- Instalację oświetlenia elektrycznego,
- Instalacje awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego;
- Instalację uziemiającą,
- Instalację odgromową,
- Instalację telekomunikacyjną (antenowa telewizji kablowej oraz DVB-T+SAT, światłowodowa, LAN),
- Instalację domofonową (dzwonkową).

4. ETAPOWANIE REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU;

Przewiduje się jednoetapową realizację inwestycji poprzedzoną przedinwestycyjnymi badaniami archeologicznymi.

5. POWIĄZANIA PRZESTRZENNEGO PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI.

Teren inwestycji znajduje się w ścisłym centrum Zamościa z bardzo dobrym dostępem do komunikacji i infrastruktury miejskiej.

Budynek znajduje się w odległości ok 165m od przystanków autobusowych przy ul. Akademickiej i przy ul. Królowej Jadwigi oraz w odległości 390m od przystanku przy pl. Stefanidesa i 450m od przystanku przy ul. Piłsudskiego.

Budynek znajduje się w odległości ok 750m od Szkoły Podstawowej nr 10 .

Budynek znajduje się w odległości ok. 200m od parku miejskiego i w odległości ok. 500m od Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji,

Zielony dziedziniec od strony ulicy Kolegiackiej będzie optycznie powiązany z ulicą poprzez ażurowe, arkadowe ogrodzenie

W bezpośrednim sąsiedztwie obiektu od strony zachodniej w pasie drogowym ul. Akademickiej – (działka miejska) - znajdują się trzy tuje (mocno pochylone) oraz krzew liściasty. Ze względu na ich stan oraz zbyt duże zbliżenie do budynku przewiduje się ich usunięcie wg. odrębnego opracowania i procedury administracyjnej

Informacja dostępie do placu zabaw i terenów rekreacyjnych:

Dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący co najmniej 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej. W koncepcji przewidziano wykonanie zieleńca o powierzchni 138,30m^2 co stanowi 12,7 % terenu inwestycji mieszkaniowej.

W obrębie inwestycji ze względu na lokalizację w zwartej zabudowy śródmiejskiej nie ma możliwości zaprojektowania terenu wypoczynku oraz rekreacji (placu zabaw) zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów.

Ze względu na lokalizację inwestycji w obszarze zabudowy śródmiejskiej zgodnie z artykułem 17 pkt. 4b Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – nie ma obowiązku zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej na obszarze inwestycji.

Natomiast zgodnie z Warunkami Technicznymi paragraf 40 ust. 14: w przypadku budowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w którym liczba mieszkań przekracza 20, dopuszcza się niewykonanie placu zabaw dla dzieci, gdy w odległości do 750 m, liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną

trasą dla pieszych, od granicy działki, na której znajduje się budynek, istnieje publicznie dostępny plac zabaw dla dzieci.

W odległości do 750m od planowanej inwestycji znajduje się kilka ogólnodostępnych placów zabaw:

- Najbliższy w odległości ok 450m przy Przedszkolu Miejskim nr 1,
- Plac zabaw przy Parku Miejskim w odległości ok 610m,
- Plac zabaw na Plantach w pobliżu Szkoły Podstawowej nr 10 w odległości ok. 695m,
- Plac zabaw i skatepark przy kortach tenisowych na północ od parku, w odległości ok. 730m.

Informacja o obszarze oddziaływania obiektu budowlanego:

Obszar oddziaływania obiektu to teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzający związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.

Obszar inwestycji mieszkaniowej ogranicza się do działek 12/1 i 12/2 które otoczone są działkami drogowymi nr. nr 11, 13, 18, 65 – ze względu na planowaną infrastrukturę w obrębie ww. działek drogowych, również ich części zostały ujęte w obszarze oddziaływania obiektu.

Od strony wschodniej i południowej w pobliżu planowanej inwestycji (po przeciwnej stronie ulicy Kolegiackiej i Grodzkiej) znajduje się zabudowa bloków XX, XXI, XXII i XXVIII - działki nr 10, 39, 40, 41, 43, 44/1, 45, 46, 48 w ark. 45, ul Akademicka, które są w pełni zainwestowane i zgodnie z obowiązującym MPZP nie ma możliwości realizacji na nich dodatkowej zabudowy. Zatem projektowana inwestycja nie wprowadza ograniczenia w ich zabudowie.

Od strony zachodniej aktualny MPZP nie dopuszcza wprowadzenia dodatkowej zabudowy w obrębie tzw. Placu Broni (pomiędzy ul. Akademicką i Pałacem) stąd projektowana inwestycja ma możliwości wprowadzenia ograniczeń zabudowy.

Od strony północnej istnieje zgodnie z MPZP istnieje możliwość zabudowy południowej części bloku XXVI działki ewid. nr 14 w ark. 45, ul Akademicka - z tej strony zlokalizowana jest istniejąca część budynku której gabaryty zostaną zachowane – wpływ na działkę nr 14 pozostaje bez zmian.

Obszar oddziaływania obiektu jest więc tożsamy z łącznym obszarem inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej tj. obejmuje działki inwestora ewid. nr 12/1 i 12/2 w ark. 45, ul Akademicka – obręb 066401_1.0001 Miasto Zamość oraz części działek ewid. nr 11, 13, 18, 65 w ark. 45, ul Akademicka – obręb 066401_1.0001 Miasto Zamość. Oznaczony jest na rysunku Rys-03 kolorem jasnozielonym i wierzchołkami opisanymi: „ABCDEFA”

Ponadto lokalizacja projektowanych obiektów jest zgodna z § 13 WT - nie powoduje przysłaniania obiektów na działkach sąsiednich, oraz zapewnia zachowanie wymogów § 57 i 60 WT - oświetlenia w budynkach sąsiednich.

Budynki zlokalizowane są z zachowaniem wymogów p. poż w zakresie wymaganych odległości od granicy działki i budynków na działkach sąsiednich.

Wpływ projektowanego przedsięwzięcia na środowisko:

Przedsięwzięcie przeanalizowano również pod kątem wymogów uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na podstawie art. 71. ust. 2. i art. 72. ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. 2018, poz. 2081). Planowane przedsięwzięcie zostało rozpatrzone pod kątem jego kwalifikowania do przedsięwzięć wymienionych w §3. ust. 1. pkt 53) lit. a) Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. 2015, poz. 71).

Projektowana inwestycja nie osiąga parametrów przedsięwzięć wymienionych w w/w rozporządzeniu. Na tej podstawie stwierdza się, że nie należy ono do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Projektował:

mgr inż. arch. Sebastian Ćwierz
Uprawnienia budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektura
Nr upr. 14/LOIA/05

mgr inż. arch. Sebastian Ćwierz