

MAKO CONSULTING

ul. Peowiaków 9/27

22-400 Zamość

[www.makoconsulting.com.pl](http://www.makoconsulting.com.pl)

## OPINIE, UZGODNIENIA, POZWOLENIA I INNE DOKUMENTY

ZADANIE	ZWIĘKSZENIE DOSTĘPNOŚCI ZALEWU MIEJSKIEGO W ZAMOŚCIU JAKO MIEJSCA AKTYWNEJ REKREACJI W SĄSIEDZTWIE ZAMOJSKIEGO ZESPOŁU STAROMIEJSKIEGO
ZAWARTOŚĆ	ZAŁĄCZNIK PROJEKTU BUDOWLANEGO NR 1
INWESTOR	MIASTO ZAMOŚĆ UL. RYNEK WIELKI 13, 22-400 ZAMOŚĆ
NR DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH, OBRĘB	DZIAŁKI EWID. ARK. 1 DZIAŁKA: 72 , 27/12, 27/10 OBRĘB: 0001_MIASTO ZAMOŚĆ JEDNOSTKA EWID.: 0664014_1 ZAMOŚĆ
JEDNOSTKA EWID.	0664014_1 ZAMOŚĆ
KOD CPV	45200000-9
KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	V K 10 W 1
KATEGORIA GRUNTU	I

08 GRUDZIEŃ 2022 r

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

**ZAŁĄCZNIK PROJEKTU BUDOWLANEGO NR 1 OPINIE, UZGODNIENIA,  
POZWOLENIA I INNE DOKUMENTY**

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

MAKO CONSULTING  
ul. Peowiaków 9/27  
22-400 Zamość

Znak: IN.III.5183. 28 . 3 .2022

Data: 05 GRU. 2022

Dotyczy: opinia konserwatorska

Obiekt: obszar Zalewu Miejskiego w Zamościu z terenami przyległymi obejmującymi fortyfikacje miasta Zamościa: Rotunda - dawna działobitnia nr rej. A/477

W odpowiedzi na pismo znak: MAKO/331/2022 z dnia 8 listopada 2022 r. w sprawie zaopiniowania projektu nowego miejsca rekreacji na terenie Zalewu Miejskiego w Zamościu, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Lublinie Delegatura w Zamościu informuje, że **opiniuje pozytywnie** możliwość zwiększenia liczby miejsc rekreacyjnych nad Zalewem Miejskim w Zamościu zgodnie z dokumentacją pt. „Zwiększenie dostępności Zalewu Miejskiego w Zamościu jako miejsca aktywnej rekreacji w sąsiedztwie Zamojskiego Zespołu Staromiejskiego” opracowaną przez mgr inż. Damiana Łokaja, mgr inż. arch. Monikę Bandrowską w listopadzie 2022 r. Projekt zakłada lokalizację elementów rekreacyjnych: boisk do siatkówki plażowej, boiska do koszykówki, placu zabaw dla dzieci oraz tężni solankowej, wraz z zagospodarowaniem zieleni w otoczeniu ciągu pieszo-rowerowego w kierunku zachodnim, tj. nowego parkingu przy strzelnicy. Poszczególne obiekty rekreacyjne będą lokalizowane na istniejącym poziomie terenu, poniżej zrealizowanego ciągu pieszo-rowerowego.

W związku z podjętymi pracami przy realizacji projektu miejskiego wybranego w drodze konkursu przez mieszkańców Zamościa, wskazane jest zaproponowanie docelowej lokalizacji obiektów handlowo-usługowych i toalet, które znajdują się w kontenerach w pobliżu Rotundy Zamojskiej. Ich obecna lokalizacja została dopuszczona jako tymczasowa, do czasu całościowego zagospodarowania terenu Zalewu Miejskiego.

Z up. Lubelskiego Wojewódzkiego  
Konserwatora Zabytków  
  
mgr inż. arch. Olgiera Fistorjaka  
Kierownik Delegatury w Zamościu

Otrzymują:

1. Adresat
2. Prezydent Miasta Zamość, ul. Rynek Wielki 13, 22-400 Zamość
3. a/a

Mako Consulting  
Magda Kobjek-Łokaj  
ul. Peowiaków 9/27  
22-400 Zamość

## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZAMOŚĆ

Uchwała nr XXXVIII/564/2021 Rady Miasta Zamość z dnia 29 listopada 2021 r.  
(Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 6093 z dnia 17 grudnia 2021 r.)

### Działka nr ewid. 27/10, obręb nr 1.0001.AR\_1:

Przeznaczenie: A5.US - Teren usług sportu i rekreacji (76%)  
B1.WS - Teren wód powierzchniowych śródlądowych (24%)

Dodatkowe informacje: Granica strefy "K" ochrony konserwatorskiej krajobrazu i ekspozycji (100%); Granica Systemu Przyrodniczego Miasta Zamość (wg studium) (100%); Granica strefy buforowej terenu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO (100%); Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm - Zamość) (100%); Powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Zamość (100%); Ciąg pieszo-rowerowy; Nieprzekraczalna linia zabudowy;

### Działka nr ewid. 27/12, obręb nr 1.0001.AR\_1:

Przeznaczenie: A3.UT-US - Teren zabudowy usług: a) turystyki b) sportu i rekreacji (41%)  
A4.ZP - Teren zieleni urządzonej (24%)  
A5.US - Teren usług sportu i rekreacji (23%)  
B1.WS - Teren wód powierzchniowych śródlądowych (8%)  
A6.KPJ - Teren publicznej komunikacji pieszo-jezdnej (2%)  
1.KDD - Teren dróg publicznych klasy dojazdowej (1%)

Dodatkowe informacje: Granica strefy "K" ochrony konserwatorskiej krajobrazu i ekspozycji (100%); Granica Systemu Przyrodniczego Miasta Zamość (wg studium) (100%); Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm - Zamość) (100%); Powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Zamość (100%); Granica strefy buforowej terenu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO (98%); A - Wydzielenie wewnętrzne (15%); AZP 89-88/18 - Stanowisko archeologiczne (3%); Granica terenu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO (2%); Granica strefy "Ao" pełnej ochrony i rekonstrukcji konserwatorskiej otoczenia terenów objętych strefą "A" (2%); Granica Pomnika Historii (2%); Granica pasa technologicznego wyznaczonego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV (<1%); Ciąg pieszo-rowerowy; Nieprzekraczalna linia zabudowy; eS - Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV

### Działka nr ewid. 72, obręb nr 1.0001.AR\_1:

Przeznaczenie: B1.WS - Teren wód powierzchniowych śródlądowych (80%)  
B2.ZP - Teren zieleni urządzonej (14%)  
A5.US - Teren usług sportu i rekreacji (5%)  
2.KDD - Teren dróg publicznych klasy dojazdowej (1%)  
A6.KPJ - Teren publicznej komunikacji pieszo-jezdnej (<1%)

Dodatkowe informacje: Granica Systemu Przyrodniczego Miasta Zamość (wg studium) (100%); Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm - Zamość) (100%); Powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Zamość (100%); Granica strefy buforowej terenu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO (100%); Granica strefy "K" ochrony konserwatorskiej krajobrazu i ekspozycji (100%); AZP 89-88/18 - Stanowisko archeologiczne (9%); Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią: a) Q10% - wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat) (4%); Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią: a) Q1% - średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat) (2%); Granica strefy "Ao" pełnej ochrony i rekonstrukcji konserwatorskiej otoczenia terenów objętych strefą "A"



(1%); Granica pasa technologicznego wyznaczonego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV (<1%); Granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie - Q0,2% (raz na 500 lat) (<1%); Granica Pomnika Historii (<1%); Granica terenu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO (<1%); Ciąg pieszo-rowerowy; eS - Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV; eS - Kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV

UCHWAŁA NR XXXVIII/564/2021  
RADY MIASTA ZAMOŚĆ  
z dnia 29 listopada 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość w rejonie ulic: Szczepieskiej – Męczenników Rotundy – Altanowej – Lipskiej oraz w rejonie Zalewu Miejskiego i strzelnicy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr IX/84/2015 Rady Miasta Zamość z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość, po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość” przyjętego Uchwałą Nr XV/232/99 Rady Miasta Zamościa z dnia 20 grudnia 1999 r., zmienionego Uchwałą 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, Uchwałą 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, Uchwałą Nr XXXVI/463/2017 Rady Miasta Zamość z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie III zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość i Uchwałą Nr XV/262/2019 Rady Miasta Zamość z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość, na wniosek Prezydenta Miasta Zamość, Rada Miasta Zamość uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość w rejonie ulic: Szczepieskiej – Męczenników Rotundy – Altanowej – Lipskiej oraz w rejonie Zalewu Miejskiego i strzelnicy, zwaną dalej „planem”.

Rozdział I.  
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

Plan dotyczy części terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr IX/84/2015 z dnia 22 czerwca 2015 r. Rada Miasta Zamość przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość w rejonie ulic: Szczepieskiej – Męczenników Rotundy – Altanowej – Lipskiej oraz w rejonie Zalewu Miejskiego i strzelnicy, w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.

§ 2.

Plan zawiera:

- 1) część tekstową, którą stanowi niniejsza uchwała;
- 2) część graficzną, którą stanowi rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Zamość o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będące integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miasta Zamość o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będące integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne, będące załącznikiem nr 4 do uchwały.

§ 3.

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ciągu pieszo-rowerowym – należy przez to rozumieć czytelny i spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający bezpieczny i wygodny ruch pieszy i rowerowy;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu do 12°;
- 3) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia wegetację roślin;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, przy czym nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię zabudowy, z wyjątkiem elementów takich jak: wykusze, loggie, zadaszenia, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody wejściowe do budynków oraz urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy na maksymalną odległość 1,5 m, o ile ustalenia zawarte w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały nie stanowią inaczej;
- 5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek, z wyjątkiem uzupełniających sposobów zagospodarowania, oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na terenie, przy czym:
  - a) podstawowe przeznaczenie terenu będzie stanowiło więcej niż 70% powierzchni działek,
  - b) towarzyszące przeznaczenie terenu może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) sezonowym punkcie gastronomicznym – należy przez to rozumieć jednokondygnacyjny obiekt budowlany o funkcji gastronomicznej, funkcjonujący sezonowo w skali roku, o maksymalnej:
  - a) wysokości do 3,5 m,
  - b) powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>;
- 8) SPM – należy przez to rozumieć System Przyrodniczy Miasta Zamość, czyli obszar o nadrzędnych funkcjach hydrologicznych, biologicznych, klimatycznych oraz wypoczynkowo-rekreacyjnych stabilizujących i zasilających walory przyrodnicze;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar:
  - a) ograniczony liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem,
  - b) oznaczony symbolem,
- c) o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ  
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,  
URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW

INSPEKTOR  
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki  
i Ochrony Zabytków  
mgr Andrzej Zuk

2

- 10) usłudze gastronomicznej – należy przez to rozumieć działalność usługową związaną z wyżywieniem w rozumieniu przepisów odrębnych, w zakresie:
- restauracji i pozostałych placówek gastronomicznych,
  - przygotowywania i podawania napojów;
- 11) usłudze hotelarskiej – należy przez to rozumieć zakres usług hotelarskich w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących usług hotelarskich oraz usług pilotów wycieczek i przewodników turystycznych;
- 12) usłudze niepublicznej z zakresu oświaty – należy przez to rozumieć działalność usługową związaną z prowadzeniem niepublicznych:
- szkół podstawowych,
  - przedszkoli,
  - żłobków;
- 13) usłudze publicznej – należy przez to rozumieć usługi będące celami publicznymi w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami, w zakresie:
- szkolnictwa publicznego,
  - ochrony zdrowia,
  - przedszkoli,
  - domów opieki społecznej,
  - placówek opiekuńczo-wychowawczych;
- 14) usłudze turystyki – należy przez to rozumieć zakres usług:
- turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących imprez turystycznych i powiązanych usługach turystycznych,
  - hotelarskich,
  - gastronomicznych;
- 15) uzupełniającym sposobie zagospodarowania – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach. Dopuszcza się ponadto na odrębnych działkach budowlanych realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd, dojazdów, miejsc postojowych, parkingów oraz zieleni urządzonej, przy czym:
- dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd, dojazdów, miejsc postojowych oraz parkingów realizowanych na działkach odrębnych nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zawarty w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały,
  - łącznie udział takich działek będzie stanowił mniej niż 30% powierzchni poszczególnych terenów;
- 16) uzupełniającym sposobie zagospodarowania w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć:
- dystrybucyjne sieci:
    - gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wysokiego ciśnienia,
    - elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wysokiego napięcia,
    - sieci pozostałe w wykonaniu podziemnym;
- 17) wydzieleniu wewnętrznym – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu, dla której adresowane jest odrębne ustalenie lub grupa ustaleń zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały;
- 18) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć, w przypadku:
- budynków, wysokość mierzona w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
  - pozostałych obiektów budowlanych, wysokość mierzona od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu tego obiektu;
- 19) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wysokiej:
- obsadzony minimum jednym rzędem:
    - krzewów z gatunku zimozielonego o przewidywanej wysokości wzrostu od 3 m do 6 m,
    - drzew o przewidywanej wysokości wzrostu powyżej 10 m,
  - przy czym:
    - wysokość zieleni izolacyjnej, w granicach pasa technologicznego wyznaczonego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, do czasu skablowania linii nie może być większa niż 3 m,
    - dopuszcza się przerwanie zieleni izolacyjnej w celu zachowania ciągłości ciągów pieszo-rowerowych.

#### § 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- granica obszaru objętego planem;
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- nieprzekraczalna linia zabudowy;
- I.KDD / 1.139 – symbol terenu / powierzchnia terenu [ha];
- U – teren zabudowy usługowej;
- UT-US – teren zabudowy usług:
  - turystyki,
  - sportu i rekreacji;
- US – teren usług sportu i rekreacji;
- ZP – teren zieleni urządzonej;
- RZ – teren łąk i pastwisk;
- ZL – teren lasu;
- WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- WH-RZ – teren:
  - budowli hydrotechnicznych,
  - łąk i pastwisk;
- KSp – teren parkingu powierzchniowego;
- KPJ – teren publicznej komunikacji pieszo-jezdnej;
- KDD – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- granica strefy "Ao" pełnej ochrony i rekonstrukcji konserwatorskiej otoczenia terenów objętych strefą "A";
- granica strefy "K" ochrony konserwatorskiej krajobrazu i ekspozycji;
- stanowisko archeologiczne;
- granica Systemu Przyrodniczego Miasta Zamość (wg studium);

**URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ**  
**WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,**  
**URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW**

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

3



20) granica pasa technologicznego wyznaczonego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;

21) ciąg pieszo-rowerowy;

22) zieleń izolacyjna;

23) szpaler drzew;

24) wydzielenie wewnętrzne.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację lub wynikają z przepisów odrębnych:

1) wymiarowanie [m];

2) granica Pomnika Historii;

3) granica terenu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO;

4) granica strefy buforowej terenu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO;

5) granica Obszaru NATURA 2000 PLH060087 "Doliny Łabuńki i Topornicy";

6) granica terenu zamkniętego kolei;

7) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:

a) Q10% - wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat),

b) Q1% - średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat);

8) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie - Q0,2% (raz na 500 lat);

9) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV;

10) kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV;

11) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chelm-Zamość);

12) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM – powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Zamość.

3. Zasady nadawania symboli terenom:

1) oznaczenie terenów dróg publicznych składa się z:

a) numeru porządkowego od 1 do 2,

b) symbolu literowego określającego przeznaczenie terenu oraz klasę drogi oddzielonego od numeru porządkowego, o którym mowa powyżej kropką,

c) powierzchni terenu wyrażoną w ha;

2) oznaczenie terenów innych niż tereny dróg publicznych składa się z:

a) litery o charakterze porządkowym od A do B nadaną zgodnie z zasadą nadawania symboli terenom zawartą na rysunku planu,

b) numeru o charakterze porządkowym, w obrębie litery:

- A od 1 do 8,

- B od 1 do 8,

c) symbolu literowego określającego przeznaczenia terenu oddzielonego od litery i numeru, o których mowa powyżej kropką, przy czym w przypadku występowania więcej niż jednego przeznaczenia terenu, przeznaczenia oddzielone są znakiem dwywizu,

d) powierzchni terenu wyrażonej w ha.

## Rozdział 2.

### USTALENIA OGÓLNE

#### § 5.

Ustalenia z zakresu przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt od 5 do 15 oraz od §17 do §29 uchwały.

#### § 6.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) lokalizowanie budynków zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu i zwymiarowanymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym należy zachować wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania budynków, części budynków lub budowli usytuowanych w mniejszych odległościach od granicy działki budowlanej niż dopuszczają to przepisy odrębne, z możliwością prowadzenia robót budowlanych w sposób nie pomniejszający tych odległości;

4) niezależnie od ustaleń zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały z zakresu dachów, dopuszcza się realizację dachów zielonych;

5) ustalenia zawarte w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały, dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy, nie dotyczą budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności, z zastrzeżeniem §11 ust. 1 pkt 5;

6) nadrzędna moc ustaleń zawartych w §9 uchwały w odniesieniu do ustaleń zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały z zakresu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### § 7.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji:

a) z zakresu infrastruktury technicznej,

b) drogowych,

c) celu publicznego;

2) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;

3) w celu ochrony przed hałasem, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem UT-US, US dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) SPM obejmujący w całości wszystkie tereny z wyjątkiem terenu A2.U, który wyłącznie częściowo zawiera się w SPM, w obrębie którego obowiązuje:

a) zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem:

- usług turystyki,

- usług sportu i rekreacji,

b) dopuszczenie:

- działań związanych z renaturalizacją dolin rzecznych,

- realizacji, odnowy i przebudowy zespołów zieleni urządzonej,

- zalesień w obrębie terenów lasów komunalnych,

- realizacji infrastruktury komunikacyjnej i technicznej służącej ochronie środowiska, przyrody, przeciwpowodziowej oraz potrzebom turystyczno-rekreacyjnym i krajobrazowym;

**URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ**  
**WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,**  
**URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW**

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

4

5) w celu ochrony przed zmianami w odpływie wody, zakaz:

- a) kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla sąsiednich działek budowlanych,
- b) wyprowadzania wód oraz ścieków na sąsiednie działki budowlane.

§ 8.

1. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz ujednoczenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych budynków w granicach działki budowlanej;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji.

2. Pozostały zakres zasad kształtowania krajobrazu, niewymieniony w ust. 1 powyżej, zawarty jest w rozdziale 2 "Ustalenia ogólne" oraz 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

§ 9.

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) strefę "Ao" pełnej ochrony i rekonstrukcji konserwatorskiej otoczenia terenów objętych strefą "A" czyli historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/47 (Stare Miasto) i A/48 (fortyfikacje miasta Zamościa), obejmującą w części tereny 1.KDD, A5.US, A6.KPJ, B2.ZP, w obrębie której obowiązuje:

a) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych niezwiązanych z przeprowadzeniem imprez i spotkań plenerowych,

b) zachowanie historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie:

- układu dróg,

- placów,

- zieleni,

c) nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody w przypadku zamiaru usunięcia drzewa lub krzewu,

d) nakaz ochrony ciągów widokowych i wglądów na panoramy Starego Miasta,

e) nakaz stosowania materiałów tradycyjnych w ramach prowadzonych prac remontowych i budowlanych,

f) nakaz likwidacji obiektów dysharmonijnych w stosunku do:

- historycznego układu urbanistycznego,

- warunków ekspozycji obiektów zabytkowych wraz z ich otoczeniem,

g) nakaz uzyskania od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozytywnej opinii dla programów użytkowych, koncepcji funkcjonalno-przestrzennych i zagospodarowania otoczenia przed sporządzeniem projektów budowlanych dla obiektów remontowanych i rozbudowywanych oraz dla planowanej do wprowadzenia zabudowy uzupełniającej,

h) ochrona zabytków archeologicznych, nawarstwień kulturowych i reliktów zabudowy, a w przypadku prowadzenia prac ziemnych lub zmiany charakteru prowadzonej działalności skutkującej naruszeniem struktury gruntu, wymóg prowadzenia badań archeologicznych, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne;

2) strefę "K" ochrony krajobrazu:

a) obejmującą w całości tereny 1.KDD, A1.US, A2.U, A3.UT-US, A4.ZP, A5.US, A6.KPJ, A7.RZ, A8.RZ, B1.WS, B2.ZP, B6.WH-RZ, B7.RZ, B8.KSp,

b) obejmującą w części tereny 2.KDD, B5.ZL,

c) w obrębie której obowiązuje ochrona:

- krajobrazu i ekspozycji Starego Miasta i fortyfikacji miasta Zamość,

- historycznego układu terenów lasów komunalnych oraz terenów Zalewu;

3) ochronę udokumentowanego stanowiska archeologicznego o nr arkusza map AZP 89-88/18 stanowiącego zabytek archeologiczny ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków:

a) obejmujący w części tereny 1.KDD, A5.US, A6.KPJ, B1.WS,

b) w obrębie którego obowiązuje:

- nakaz ochrony podziemnych struktur archeologicznych, zabytków ruchomych oraz nawarstwień kulturowych,

- w przypadku prowadzenia prac ziemnych lub zmiany charakteru prowadzonej działalności skutkującej naruszeniem struktury gruntu, wymóg prowadzenia badań archeologicznych, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne.

2. W granicy obszaru objętego planem występuje Pomnik Historii "Zamość – historyczny zespół miasta w zasięgu obwarowań XIX wieku" przyjęty zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r., poz. 426:

1) obejmujący w części tereny 1.KDD, A5.US, A6.KPJ;

2) w obrębie którego obowiązuje nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

3. W granicy obszaru objętego planem występuje obiekt wpisany na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO "Staromiejski Zespół Zabytkowy" dnia 14 listopada 1992 r. pod nr id: 564:

1) obejmujący w części tereny 1.KDD, A5.US, A6.KPJ;

2) w obrębie którego obowiązuje nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

4. W granicy obszaru objętego planem występuje strefa buforowa obiektu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, o którym mowa w ust. 3 powyżej:

1) obejmująca w całości tereny A1.US, A2.U, A3.UT-US, A4.ZP, A7.RZ, A8.RZ, B1.WS, B2.ZP;

2) obejmująca w części tereny 1.KDD, 2.KDD, A5.US;

3) w obrębie której obowiązuje nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

§ 10.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) jako przestrzeń publiczną tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UT-US, US, ZP, WS, KSp, KPJ, KDD;

2) na terenach, o których mowa w pkt 1 powyżej, stosowanie rozwiązań mających na celu dostosowanie przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych;

3) pozostały zakres ustaleń, niewymieniony w pkt 1 i 2 powyżej, zawarty jest w rozdziale 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

§ 11.

1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) wskazuje się granicę Obszaru NATURA 2000 o kodzie PLH060087 "Dolina Łabuńki i Topornicy", w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych, obejmujący w całości teren A7.RZ oraz w części teren A1.US;

2) wskazuje się następujące obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

a) Q10% o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 10 lat),

5

**URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ**  
**WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,**  
**URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW**

**INSPEKTOR**  
**Wydziału Budownictwa, Urbanistyki**  
**i Ochrony Zabytków**  
*mar Andrzej Żub*  
**mar Andrzej Żub**



- b) Q1% o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 100 lat),  
c) obejmujące w części tereny 2.KDD, A5.US, B2.ZP, B6.WH-RZ, B7.RZ, B8.KSp,  
d) w obrębie których obowiązują zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego, w szczególności zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania;  
3) wskazuje się obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie - Q0,2% (raz na 500 lat), obejmujący w części tereny 2.KDD, A5.US, B2.ZP, B6.WH-RZ, B7.RZ, B8.KSp;  
4) informuje się, że cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chelm-Zamość), w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;  
5) informuje się, że cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Zamość, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;  
6) informuje się, że sytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych na terenach 1.KDD, A1.US, A2.U w sąsiedztwie linii kolejowej należy realizować w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

2. W granicy obszaru objętego planem:

- 1) brak jest:  
a) terenów górniczych,  
b) obszarów osuwania się mas ziemnych;  
2) nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak audytu krajobrazowego dla województwa lubelskiego, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

§ 12.

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej:  
1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 6 m<sup>2</sup>, o ile ustalenia zawarte w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały nie stanowią inaczej;  
2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 2 m, o ile ustalenia zawarte w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały nie stanowią inaczej;  
3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 75° do 105°, przy czym w przypadku, gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.  
2. Ustalenia zawarte w ust. 1 powyżej nie dotyczą terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A7.RZ, A8.RZ, B3.ZL, B5.ZL, B7.RZ.  
3. Na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

§ 13.

- W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:  
1) w przypadku realizacji stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;  
2) nakaz utrzymania istniejących cieków naturalnych oraz rowów, z dopuszczeniem prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;  
3) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o maksymalnej szerokości do 12 m, po 6 m w każdą stronę od osi linii, w zasięgu którego obowiązuje, z zastrzeżeniem lit. c poniżej:  
a) nakaz jego uwzględnienia w przypadku:  
- zagospodarowywania działek,  
- lokalizowania zabudowy,  
- prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,  
b) zagospodarowanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych,  
c) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia pas technologiczny nie obowiązuje;  
4) zakaz lokalizowania:  
a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru,  
b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,  
c) zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR), w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§ 14.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:  
1) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;  
2) zaopatrzenie w energię elektryczną:  
a) z sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia w formie linii kablowych,  
b) z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych,  
c) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem §13 pkt 4 lit. a;  
3) zaopatrzenie w gaz z:  
a) sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia,  
b) indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;  
4) zaopatrzenie w ciepło:  
a) z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii cieplnej zgodnych z przepisami odrębnymi w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa lubelskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,  
b) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem §13 pkt 4 lit. a;  
5) zaopatrzenie w wodę:  
a) z sieci wodociągowej,  
b) do celów przeciwpożarowych zgodnie przepisami odrębnymi;  
6) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:  
a) do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,  
b) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, do:

**URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ**  
**WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,**  
**URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW**

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

6

- szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- przydomowych lub zbiorowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone przepisami odrębnymi,
- c) z zakazem odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do ziemi;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przy czym ustala się obowiązek oczyszczania wód opadowych i roztopowych ze związków ropopochodnych i innych zanieczyszczeń mechanicznych pochodzących z parkingów, placów manewrowych i innych nawierzchni komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu pojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakresu:
  - a) odpadów,
  - b) utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - c) regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Zamość;
- 9) dostęp do systemów telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
- 2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się
  - 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z:
    - a) dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDD, 2.KDD,
    - b) terenu publicznej komunikacji pieszo-jezdnej oznaczonego na rysunku planu symbolem A6.KPJ;
  - 2) nakaz powiązania ciągów pieszo-rowerowych z ciągami pieszo-rowerowymi usytuowanymi poza granicą obszaru objętego planem;
  - 3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15.

Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się ze względu na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 16.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego:

- 1) na terenie A2.U w wysokości 30%;
- 2) na terenach pozostałych w wysokości 0,1%.

### Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

**Dotyczy przeznaczenia o symbolu A3.UT-US:**

[...]

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A3.UT-US ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług:
  - 1) turystyki;
  - 2) sportu i rekreacji.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
    - a) wiaty,
    - b) dojścia,
    - c) dojazdy,
    - d) ciągi pieszo-rowerowe,
    - e) miejsca postojowe, z zastrzeżeniem pkt 2 poniżej,
    - f) parkingi, z zastrzeżeniem pkt 2 poniżej,
    - g) zieleni urządzonej,
    - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) dopuszczenie lokalizowania uzupełniających sposobów zagospodarowania, o których mowa w pkt 1 lit. e i f powyżej, wyłącznie w obszarze wydzielenia wewnętrznego "A" przedstawionego na rysunku planu;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy do 6 m;
  - 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) maksymalną na 0,3,
    - b) minimalną na 0,01;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 20%;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
  - 7) dachy:
    - a) płaskie,
    - b) jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
    - c) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°;
    - 8) pokrycie dachów dowolnym materiałem, przy czym zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 9) kolorystykę dachów, z wyjątkiem dachów zielonych lub pokrytych materiałem transparentnym, w tonacji:
      - a) grafitu,
      - b) brązu,
      - c) zieleni.
  3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
    - 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 1500 m<sup>2</sup>;
    - 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 20 m.
  4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:
    - 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1500 m<sup>2</sup>;
    - 2) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt 1 powyżej, pod:
      - a) uzupełniający sposób zagospodarowania z zakresu:
        - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
        - dojść lub dojazdów,

**URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ**  
**WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,**  
**URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW**

**INSPEKTOR**  
**Wydziału Budownictwa**  
**i Ochrony Zabytków**  
*mgr Andrzej Żuk*

7

- ciągów pieszo-rowerowych,
  - miejsc postojowych,
  - parkingów,
  - zieleni urządzonej,
- b) powiększenie bezpośrednio przylegających działek budowlanych, przy czym nieprzylączona działka budowlana musi spełniać warunki określone w pkt 1 powyżej.
5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:
- 1) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania w ilości:
    - a) 1 miejsce postojowe na każdy 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
    - b) 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumpcyjne w usługach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usług gastronomicznych,
    - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług sportu i rekreacji,
    - d) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni terenu usług sportu i rekreacji,
    - e) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, niewymienionych powyżej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy;
  - 2) minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce postojowe jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6 lub więcej;
  - 3) realizację miejsc do parkowania w formie:
    - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu,
    - b) parkingów,
    - c) garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego, położonych poniżej lub powyżej terenu.

**Dotyczy przeznaczenia o symbolu A5.US:**

[...]

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A5.US ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe pod usługi sportu i rekreacji;
  - 2) towarzyszące pod usługi gastronomiczne.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
    - a) dojścia,
    - b) dojazdy,
    - c) ciągi pieszo-rowerowe,
    - d) zieleni urządzonej,
    - e) rowy melioracyjne,
    - f) sezonowe punkty gastronomiczne,
    - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) dopuszczenie realizacji usług gastronomicznych w budynkach:
    - a) usług sportu i rekreacji, przy czym udział powierzchni całkowitej usług gastronomicznych, w stosunku do powierzchni całkowitej budynku, nie może być większy niż 30%,
    - b) odrębnych, wolno stojących;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy dla:
    - a) budynków do 3,5 m;
    - b) budowli do 5 m;
  - 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) maksymalną na 0,05,
    - b) minimalną na 0,001;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
  - 7) dachy:
    - a) płaskie,
    - b) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°;
    - 8) pokrycie dachów dowolnym materiałem, przy czym zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 9) kolorystykę dachów, z wyjątkiem dachów zielonych lub pokrytych materiałem transparentnym, w tonacji:
      - a) grafitu,
      - b) brązu,
      - c) zieleni.
  3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:
    - 1) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
    - 2) dopuszczenie lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych również poza określoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy wyłącznie z zakresu:
      - a) obsługi imprez i spotkań plenerowych,
      - b) toalet publicznych, przy czym:
        - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczej toalety publicznej do 25 m<sup>2</sup>,
        - maksymalna wysokość pojedynczej toalety publicznej do 3,5 m.
  4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:
    - 1) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania w ilości:
      - a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal usług gastronomicznych,

**URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ**  
**WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,**  
**URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW**

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

8



- b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług sportu i rekreacji;
- 2) minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce postojowe jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6 lub więcej;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc, o których mowa w pkt 1 i 2 powyżej, na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania.

**Dotyczy przeznaczenia o symbolu B2.ZP, A4.ZP:**

[...]

§ 22.

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A4.ZP, B2.ZP ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzonej.
- 2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
    - a) ciągi pieszo-rowerowe,
    - b) urządzenia wodne,
    - c) rowy melioracyjne,
    - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) zakaz lokalizowania budynków;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy dla budowl do 3,5 m;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 90%.
- 3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się na terenie A4.ZP nakaz ochrony i utrzymania siedlisk oraz miejsc lęgowych lokalnie występujących ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się na terenie A4.ZP w przypadku realizacji ciągów pieszo-rowerowych nakaz zastosowania:
  - 1) nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzania wód opadowych lub roztopowych;
  - 2) obrzeży zapobiegających przedostawaniu się drobnych zwierząt na długi stronek, przy czym należy zapewnić przepusty dla tych zwierząt pod płaszczyzną nawierzchni.

**Dotyczy przeznaczenia o symbolu B1.WS:**

[...]

§ 25.

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B1.WS ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe śródlądowe.
- 2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
    - a) urządzenia do obsługi sportów wodnych,
    - b) urządzenia wodne,
    - c) budowle hydrotechniczne,
    - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) zakaz lokalizowania budynków;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy dla budowl do 5 m.

**Dotyczy przeznaczenia o symbolu A6.KPJ:**

[...]

§ 28.

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A6.KPJ ustala się przeznaczenie pod publiczną komunikację pieszo-jezdną.
- 2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) zakaz lokalizowania budynków.
- 3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających od 5 m do 14,5 m jak na rysunku planu.

**Dotyczy przeznaczenia o symbolu 2.KDD, 1.KDD:**

[...]

§ 29.

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDD, 2.KDD ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne klasy dojazdowej.
- 2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
    - a) ciągi pieszo-rowerowe,
    - b) zieleń urządzonej,
    - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) zakaz lokalizowania budynków.
- 3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dla terenu:
  - 1) 1.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 9 m do 40 m jak na rysunku planu;
  - 2) 2.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 10 m do 16,5 m jak na rysunku planu.

[...]

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ  
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,  
URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW

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

9

Ponadto informuje się, że:

Teren planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu Strefy A i Strefy C, wyznaczonych 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 uchwała co następuje:

Rozdział I.  
Przepisy Ogólne

§ 1.

1. Uchwała 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,

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) „stożak 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 poforteczne” – 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 ujednoczony system informacji, który obejmuje znaki informacyjne, tablice, przestrzenne nośniki informacji stanowiące elementy informacji adresowej, turystycznej, kierunkowej, inne niż znaki drogowe,

29) „ciąg pieszo-jedny” – należy przez to rozumieć obszar przeznaczony zarówno dla ruchu pieszych, jak i pojazdów, z możliwością parkowania w miejscach do tego wyznaczonych.

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ  
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,  
URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW

INSPEKTOR  
Wydziału Budownictwa, Urbanistyki  
i Ochrony Zabytków  
mgr Andrzej Żuk

10



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 poforteczne - 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 pofortecznych, zespół zabudowy „dawnych koszar”, Zespół Szkół Rolniczych, Rynek Nowego Miasta z otoczeniem, ul. Partyzantów, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. Peowiaków, ul. Odrodzenia, ul. Orłąt Lwowskich, ul. Sadowa, ul. Partyzantów, część ul. Wojska Polskiego, część ul. Szczepieskiej z uwzględnieniem obustronnych ciągów zabudowy ww. ulic oraz Ogród zoologiczny.

Strefa „C” obejmuje obszary systemu przyrodniczego: obszar miejskiego zalewu, publiczne tereny zielone, bulwary nadbrzeżne, 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 nieucięźliwych 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 nieruchomości 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.

[...]

## 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. Szczepieskiej (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 muranego ogrodzenia przy ul. Peowiaków (nr rej. zab. A/1243)

- gmachu Narodowego Banku Polskiego z ogrodzeniem muranym w granicach działki przy ul. Partyzantów ( nr rej. zab. A/812)

- wieży ciśnienia lokalnego urzędnia wodociągowego przy ul. Partyzantów (nr rej. zab.: A/372)

- obiekt archeologiczny w postaci relikwiotów rezydencji Zamojskich 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-jezdnich, 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 m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia sumaryczna szyldów 10% powierzchni elewacji,

11

**URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ**  
**WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,**  
**URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW**

**INSPEKTOR**  
**wydziału Budownictwa, Urbanistyki**  
**i Ochrony Zabytków**  
  
**mar. Andrzej Żuk**



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 0,6m<sup>2</sup>,

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 jednolite 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 wiatkach przystankowych,

c) umieszczania reklam w witrzynach 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 witrzyn 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 reklamowe 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, trwałe, dostosowane 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 relikwów 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:

**URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ**  
**WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,**  
**URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW**

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

12

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 azurowych, 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.

[...]

#### Rozdział 4.

Ustalenia dla strefy określonej symbolem „C”

##### § 10.

1. Strefa określona symbolem „C” obejmuje obszar systemu przyrodniczego: obszar miejskiego zalewu, publiczne tereny zielone, bulwary nadbrzeżne, las komunalny, obszary Natura 2000, południowe przedpole widokowe Starego Miasta.

2. Granice strefy „C” według załącznika graficznego nr 1 do niniejszej uchwały.

##### § 11.

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

1) dopuszczenie:

a) lokalizacji elementów małej architektury w przestrzeni publicznej, w ilości wynikającej z potrzeb oraz w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym, kołowym

b) nakaz:

a) uzyskania uzgodnienia projektu zagospodarowania terenu lokalizacji obiektów małej architektury w przestrzeni publicznej z właściwym organem do spraw budownictwa,

b) uzyskania uzgodnienia projektu zagospodarowania terenu lokalizacji obiektów małej architektury w przestrzeni publicznej obejmującej osie widokowe i panoramy na Stare Miasto, również z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

c) wykonania obiektów małej architektury w sposób estetyczny, trwałe,

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

1) zakaz:

a) umieszczania szyldów na ogrodzeniach oraz w formie wolnostojącej,

b) stosowania światła pulsacyjnego

c) sytuowania szyldów w odległości mniejszej niż 10m od linii brzegowej cieków wodnych

2) dopuszczenie:

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

b) przy kilku szyldach należy stosować system modułowy,

c) umieszczania szyldu przy wejściach do lokali użytkowych, powiązanych z elewacją frontową i umieszczonych do wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej – powierzchnia nie powinna przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>,

d) stosowania szyldów świetlnych i oświetlonych, światłem jednolitym, bez animacji,

e) stosowania systemu informacji miejskiej (SIM),

f) stosowania na elewacjach budynków szyldów w postaci znaków, liter przestrzennych

3) nakaz:

a) usunięcia szyldów nie spełniających ustaleń uchwały,

b) uzyskania uzgodnienia projektu szyldu z właściwym organem do spraw budownictwa (usytuowanie obiektu, projekt graficzny z kolorystyką, rysunek elewacji z naniesionym projektem, opis rozwiązań technicznych oraz materiałowych),

c) uzyskania uzgodnienia projektu zagospodarowania terenu lokalizacji szyldów w przestrzeni publicznej obejmującej osie widokowe i panoramy na Stare Miasto, również z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

d) wykonania szyldów w sposób estetyczny, trwałe, dostosowany do charakteru elewacji,

e) utrzymania szyldów w należytym stanie technicznym i estetycznym

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

1) zakaz:

a) umieszczania tablic reklamowych obejmuje: obiekty małej architektury, wysięgniki pod latarnie i znaki drogowe, ogrodzenia, drzewa w zasięgu ich koron oraz w sposób pogarszający warunki wegetacji roślin (oprócz reklam okolicznościowych),

b) 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.,

c) stosowania materiałów nietrwałych, o niskich standardach jakościowych (np.: folia, brezent itp.),

d) sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w odległości mniejszej niż 10m od linii brzegowej cieków wodnych

e) stosowania światła pulsacyjnego

2) dopuszczenie:

a) mocowania tablic reklamowych powiązanych z elewacją frontową i umieszczonych do wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej, wielkością i rozwiązaniem projektowym powinny harmonizować z elewacją obiektu;

b) stosowania tablic reklamowych świetlnych i oświetlonych, światłem jednolitym o barwie białej ciepłej, bez animacji,

c) umieszczania na ogrodzeniach i w formie wolnostojącej dodatkowych form reklamy na okres nie dłuższy niż 2 miesiące dla nowopowstałych placówek handlowo-usługowych, przy zmianie branży istniejących placówek oraz w przypadku reklam okolicznościowych – wymagana jest jedynie zgoda właściciela/zarządcy nieruchomości,

d) umieszczania tablic reklamowych na wiatrach przystankowych po uzyskaniu stosownej zgody właściciela wiaty,

e) plakatów reklamowo-informacyjnych w miejscach do tego przeznaczonych,

**URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ**  
**WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,**  
**URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW**

**INSPEKTOR**  
**Wydziału Budownictwa, Urbanistyki**  
**i Ochrony Zabytków**  
*[Podpis]*  
**mgr Andrzej Żuk**

13



f) umieszczania reklam okolicznościowych, ekspozytorów na obszarze miejskiego zalewu, publicznych terenach zielonych, bulwarach nadrzecznych, południowych przedpolach widokowych Starego Miasta tylko na okres trwania czasowych konkretnych wydarzeń artystycznych lub rozrywkowych, po uzyskaniu stosownych zezwoleń

3) nakaz:

- usunięcia tablic reklamowych i innych urządzeń reklamowych nie spełniających ustaleń uchwały,
- uzyskania uzgodnienia projektu tablicy reklamowej i urządzenia reklamowego z właściwym organem do spraw budownictwa (usytuowanie obiektu, projekt graficzny z kolorystyką, rysunek elewacji z naniesionym projektem, opis rozwiązań technicznych oraz materiałowych),
- uzyskania uzgodnienia projektu zagospodarowania terenu lokalizacji obiektów małej architektury w przestrzeni publicznej obejmującej osie widokowe i panoramy na Stare Miasto, również z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- stosowania tablic reklamowych i innych urządzeń reklamowych nieuciążliwych dla użytkowników budynków sąsiednich oraz użytkowników ciągów komunikacji pieszej i kołowej,
- wykonania tablic reklamowych i innych urządzeń reklamowych w sposób estetyczny, trwałe, dostosowane do charakteru elewacji,
- utrzymania tablic reklamowych i innych urządzeń reklamowych w należytm stanie technicznym i estetycznym

4. Dla strefy określonej symbolem „C”, ustala się zasady i ograniczenia dotyczące ogrodzeń:

1) zakaz:

- wygradzania przestrzeni publicznej,
- stosowania ogrodzeń betonowych pełnych i ażurowych – dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie w formie słupów i podmurówek
- sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 10m od linii brzegowej cieków wodnych

2) dopuszczenie:

- grodzienia ogródków działkowych oraz placów zabaw i terenów rekreacyjnych, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne

5. Dla strefy określonej symbolem „C” ustala się następujące warunki i terminy dostosowania do przepisów określonych §11 ust. 2 i 3 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

Nie wymagają dostosowania do wymogów uchwały szyldy, których parametry przekraczają 5% wielkości określonych w uchwale dla strefy „C”

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 oraz ogrodzeń z blachy, ustala się termin dostosowania do wymogów uchwały na okres 36 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 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.

6. 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.

DYREKTOR WYDZIAŁU

mgr inż. *Janina Ręczka*  
(podpis i pieczęć)

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie  
art. 7 ust. 3 ustawy o opłacie skarbowej  
z dnia 16.11.2008 r. (Dz. U. z 2008 r. poz. 2112) oraz  
załącznika do ustawy, część kol. pkt.  
(podpis osoby upoważnionej)

Otrzymują:

1. adresat

2. a/a

opracował: Andrzej Żuk,

dnia: 04.11.2022

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ  
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA,  
URBANISTYKI I OCHRONY ZABYTKÓW

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

14



WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA ZAMOŚĆ W REJONIE ULIC: SZCZEBRZESKIEJ - MĘCZENNIKÓW ROTUNDY - ALTANOWEJ - LIPSKIEJ ORAZ W REJONIE ZALEWU MIEJSKIEGO I STRZELNICY  
Uchwała nr XXXVIII/564/2021 Rady Miasta Zamość z dnia 29 listopada 2021 r.  
(Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 6093 z dnia 17 grudnia 2021 r.)

Działka: 27/10 obręb nr 1.0001.AR\_1 (B1.WS; A5.US); 27/12 obręb nr 1.0001.AR\_1 (A3.UT-US; A4.ZP; A6.KP); B1.WS; 1.KDD; A5.US); 72 obręb nr 1.0001.AR\_1 (2.KDD; B2.ZP; A6.KP; B1.WS; A5.US).

