

Zamość, dnia 07.08.2023r.

PiOŚ.6727.2.66.2023

## WYPIS

### z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska Gmina Zamość

Na podstawie:

- art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 977)
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska Gmina Zamość, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Zamość nr XI/106/11 z dnia 5 października 2011 r. (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego nr 183 z dnia 30 listopada 2011 r. poz. 2871)
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska Gmina Zamość, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Zamość nr XLVIII/451/14 z dnia 29 sierpnia 2014r. (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z dnia 7 października 2014 r. poz.3166)
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska Gmina Zamość, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Zamość nr XXIII/202/16 z dnia 27 czerwca 2016r. (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z dnia 22 lipca 2016 r. poz.3320)
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska, zatwierdzonej uchwałą NR XLV/432/18 Rady Gminy Zamość z dnia 6 czerwca 2018 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z dnia 9 lipca 2018 r. poz. 3259)
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska, zatwierdzonej uchwałą NR XLV/430/18 Rady Gminy Zamość z dnia 6 czerwca 2018 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z dnia 18 lipca 2018 r. poz. 3441)
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Szopinek w Gminie Zamość - etap I, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Zamość nr XXXVIII/362/13 z dnia 30 października 2013 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z dnia 14 stycznia 2014 r. poz. 211)

Po rozpatrzeniu wniosku z urzędu – Gmina Zamość, ul. Peowiaków 92, 22-400 Zamość, w sprawie wykonania dokumentacji projektowej na działkach nr ew. **37/4, 38/1 (na odcinku wzdłuż dz. nr 37/5)** w miejscowości **Wólka Panieńska**, na działkach nr ew. **184/67** w miejscowości **Szopinek**.

#### przedstawiam

1. warunki wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska Gmina Zamość dla dz. nr ew. **37/4, 38/1 (na odcinku wzdłuż dz. nr 37/5)** w miejscowości **Wólka Panieńska**.

#### Ustalenia:

1. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) wyznacza się tereny układu komunikacyjnego oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) **KD-D** (dz. nr ew. 37/4 ) – **drogi publiczne klasy dojazdowej**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) **KDW-2** (dz. nr ew. 38/1) – **drogi wewnętrzne**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się w granicach terenów oznaczonych symbolami KD-D wykorzystanie części terenu pod ścieżki pieszko-rowerowe oraz niezbędne urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,



- 3) dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem KD-D lokalizację miejsc postojowych dla samochodów zatok parkingowych i parkingów przykrawężnikowych;
  - 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielanie działki drogowej po linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu.
  - 5) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:
    - b) dla dróg pozostałych: 1%
- 2. Ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) umieszczanie tablic informacyjnych, szyldów, reklam i nośników reklamowych w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny dróg z liniami zabudowy;
  - 2) lokalizację ogrodzeń od strony dróg publicznych w formie:
    - a) maksymalnej wysokości 1,60m (w tym wysokość podmurówki do 40cm)
    - b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami wypełnionymi betonowymi prefabrykami,
    - c) ogrodzenia powinny być ażurowe, łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić minimum 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami.
- 3. Ustala się następujące zasady usytuowania zabudowy na działce budowlanej:**
- 1) przy sytuowaniu budynku na działce należy zachować warunki określone w przepisach odrębnych.
  - 2) ustala się minimalne odległości nowej zabudowy mieszkaniowej od zewnętrznej krawędzi jezdni dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami:
    - a) KD-D – 8m,
    - b) KDW – 6m, od linii rozgraniczającej drogi
  - 3) w uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego w odległości mniejszej niż określona w pkt. 2 może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;
- 4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
- 1) w zakresie gospodarki ściekowej:
    - a) ścieki bytowe odprowadzane systemem sieci kanalizacyjnej do gminnej oczyszczalni ścieków (poza obszarem planu),
    - b) do czasu realizacji docelowej sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek stosowania indywidualnych lub zbiorczych oczyszczalni ścieków, lub szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych zgodnie z systemem utylizacji obowiązującym na terenie gminy;
    - c) ustala się zasadę wyprzedzającej lub równoległej budowy sieci kanalizacyjnej i wodociągowej,
    - d) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych i dróg publicznych, z wyjątkiem drogi krajowej, mogą być po ich podczyszczeniu, w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi, odprowadzane do cieków wodnych,
    - e) odprowadzanie wód opadowych na pozostałych terenach będzie następować bezpośrednio do gruntu,
  - 2) ustala się zasadę realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i ciągów komunikacyjnych, oraz dopuszcza się ją na wszystkich terenach objętych planem.
  - 3) dopuszcza się:
    - a) przebudowę istniejących podziemnych urządzeń infrastruktury i sieci, kolidujących z projektowaną zabudową;
    - b) realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
    - c) zmianę parametrów sieci do 100% w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy.



**5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:**

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i innych mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 jeżeli zgodnie z wymogami przepisów odrębnych wykazano negatywne znaczące oddziaływania na środowisko lub obszar Natura 2000; zakaz ten nie dotyczy lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) zakaz lokalizacji składowisk odpadów;
- 3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 4) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntu lub wód w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Chełm-Zamość” (obszar planu);
- 5) zakaz zmiany rzeźby terenu oraz zakaz eksploatacji surowców mineralnych (torfu), poza ewentualną budową zbiorników retencyjnych;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym wzmacnianie obudowy biologicznej dróg poprzez wprowadzanie w pasie terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny komunikacji żywoptotów z krzewów i drzew, zwłaszcza liściastych

**2. warunki wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Szopinek w Gminie Zamość-etap I dla dz. nr ew. 184/67 w miejscowości Szopinek**

**1. Dla terenów MN 29 ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe z wyłączeniem usług gastronomii i warsztatów samochodowych;
- 3) zabudowę w formie budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych oraz wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe do 2 kondygnacji nadziemnych i 1 podziemnej,
  - b) budynki garażowe i gospodarcze o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,5 m,
  - d) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 5,30 m,
  - e) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
  - f) nachylenie co najmniej 80% połaci dachowych do 45°;
  - g) stosowanie na elewacjach i pokryciu dachu budynków garażowych i gospodarczych identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym,
  - h) dopuszczenie łączenia budynków gospodarczych i garażowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - i) dla budynków garażowych i gospodarczych dachy o geometrii i nachyleniu połaci jak w budynku głównym, a dla budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dachy o nachyleniu połaci do 45°, dwuspadowe lub wielospadowe bądź, w przypadku złączenia z budynkiem na sąsiedniej działce, jednospadowe,
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy przez zwymiarowanie na rysunku planu,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,3,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60 %,
  - d) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 800 m<sup>2</sup> ;
  - e) minimalną szerokość frontu działki, za wyjątkiem działek narożnych na 20,0 m,
  - f) dla budynków garażowych i gospodarczych, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy, dopuszczenie sytuowania w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,



- 6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez jeden zjazd z drogi publicznej klasy L lub D oraz dróg wewnętrznych KDW.

**3. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:**

- 1) powierzchnię wolno stojących nośników reklamowych od 1,5m<sup>2</sup> do 3,0 m<sup>2</sup> i wysokość do 3,0 m;
- 2) lokalizację wolno stojących nośników reklamowych w granicach wyznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów służących produkcji rolniczej, ogrodniczej lub związanych z realizacją robót budowlanych

**4. W zakresie ochrony środowiska ustala się:**

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej realizacji celów publicznych oraz dróg;
- 2) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć stan wód podziemnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych do gruntu w miejscu ich powstawania, w granicy własnej terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

**5. Zasady rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- 1) Ustala się dopuszczenie utrzymania, modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
- 2) Ustala się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach gminnych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych w ich liniach rozgraniczających.
- 3) Jeżeli w wyniku zastosowanych rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach wymienionych w ust. 1, ze względu na konieczność zachowania minimalnych odległości pomiędzy sieciami, dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach.


**6. Dla infrastruktury technicznej ustala się:**

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej od 80 mm do 200 mm,
  - c) zaopatrzenie z ujęcia wody obsługującego teren objęty planem,
  - d) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia z indywidualnych ujęć wody;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
  - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz lit. d,
  - b) średnicę sieci kanalizacji sanitarnej od 160 mm,
  - c) odprowadzenie do istniejącej komunalnej oczyszczalni ścieków,
  - d) do czasu realizacji sieci kanalizacji komunalnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie powierzchniowe z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych SN 15 kV i nN znajdujących się na terenie planu, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nN na terenach oznaczonych symbolem E lub na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej o minimalnej powierzchni 20 m<sup>2</sup>,

- c) utrzymanie i dopuszczenie przebudowy istniejących słupowych i wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- d) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych,
- e) prowadzenie nowo projektowanych sieci jako podziemnych za wyjątkiem przyłączy tymczasowych oraz linii elektroenergetycznych WN i NN;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

## **7. Zasady budowy systemów komunikacji**

- 1) KDL – drogi publiczne klasy L;
- 2) Jako uzupełniającą sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW.
- 3) Dopuszcza się do czasu realizacji dróg gminnych i wewnętrznych obsługę komunikacyjną działek zgodnie z przepisami odrębnymi
- 3) Dla terenów wymienionych w §22 uchwały (*pkt 7 ppkt 1 i 2 wypisu*) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie zieleni urządzonej.
- 4) Ustala się liczbę miejsc parkingowych wyliczoną według następujących wskaźników:
  - minimum 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
- 5) Dla terenów MN ustala się lokalizowanie miejsc parkingowych w granicach własnych nieruchomości.
- 6) Dla wydzielanych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym nieoznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość:
  - a) 6,0 m jeśli służą jako dojście i dojazd do nie więcej niż 4 działek budowlanych;
  - b) 8,0 m jeśli służą jako dojście i dojazd do więcej niż 4 działek budowlanych.
- 7) Drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne, o których mowa w ust. 1 nie mogą być dłuższe niż 250 m.
- 8) Od dróg i ciągów, o których mowa w ust. 1 ustala się odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy na 5,0 m od granicy działki.
- 8. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego
  - 1) dla terenów oznaczonych symbolami KDL, KDW w wysokości 1%.

  
Złot. Wójta  
Mirosława Jakińczak  
Dyrektor Wydziału Planowania  
Przestrzeni i Ochrony Środowiska

Otrzymują:

Wnioskodawca

a/a



z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości  
Kalinowice i Wólka Panińska Gmina Zamość  
skala 1:2000

- Uchwała Nr XI/106/11 Rady Gminy Zamość z dnia 5 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Kalinowice i Wólka Panińska (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 183 z dnia 30 listopada 2011 r. poz. 2871) z późn. zm.;
- Uchwała Nr XLVIII/451/14 Rady Gminy Zamość z dnia 29 sierpnia 2014r. (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z dnia 7 października 2014 r. poz. 3166)
- Uchwała Nr XXIII/202/16 z dnia 27 czerwca 2016r. (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z dnia 22 lipca 2016 r. poz. 3320)
- Uchwała Nr XLV/432/18 Rady Gminy Zamość z dnia 6 czerwca 2018 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z dnia 9 lipca 2018 r. poz. 3259)
- Uchwała Nr XLV/430/18 Rady Gminy Zamość z dnia 6 czerwca 2018 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z dnia 18 lipca 2018 r. poz. 3441)





Wyrys  
z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Części Miejscowości Szopinek  
w Gminie Zamość - etap I

Wójt Gminy Zamość  
ul. Peowiaków 92  
22-400 Zamość

Uchwała Rady Gminy Zamość Nr XXXVIII/362/13 z dnia 30 października 2013 r.,  
[Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 14 stycznia 2014r. poz. 211]



Zap. Wójt  
Mirosław Jakóbski  
Dyrektor Wydziału Planowania  
Przestrzennego i Rolnictwa  
Gminy Zamość