

PiOŚ.6727.2.3.2025

Zamość, dnia 14.01.2025r.

**WYPIS**  
**z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Płoskie Gmina Zamość**

Na podstawie:

- art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Płoskie Gmina Zamość, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Zamość nr V/32/11 z dnia 9 marca 2011 r. (ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego nr 55 z dnia 15 kwietnia 2011 r. poz. 1136)
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Płoskie Gmina Zamość, zatwierdzonej uchwałą Rady Gminy Zamość nr XLVII/445/14 z dnia 30 lipca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dn. 20 sierpnia 2014 r. poz. 2814)

Po rozpatrzeniu wniosku z **urzędu Gminy Zamość, ul. Peowiaków 92, 22-400 Zamość**, w sprawie sposobu zagospodarowania przestrzennego działek nr ew. **897, 513/26, 513/22, 513/10, 513/13, 515/26, 859, 515/20, 849/2** w m. **Płoskie** w celu opracowania dokumentacji projektowej.

**przedstawiam**  
warunki wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w miejscowości Płoskie Gmina Zamość

**Ustalenia:**

1. Ustala się następujące **zasady obsługi w zakresie komunikacji**, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod lokalizację istniejących i projektowanych dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) **KD-GP** (dz. nr ew. 849/2) – **droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 30m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) **KD-D** (dz. nr ew. 897, 513/26, 513/22, 859, cz. dz. nr ew. 515/20) – **drogi publiczne klasy dojazdowej**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) **KDW-2** (dz. nr ew. 513/10, 513/13, 515/26, cz. dz. nr ew. 515/20) – **drogi wewnętrzne**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 1) W granicach terenów oznaczonych symbolami KD-GP, KD-D, KDW dopuszcza się możliwość wykorzystania części terenu pod urządzenia uzupełniające podstawowe przeznaczenie:
  1. ścieżki rowerowe,
  2. zatoki i przystanki autobusowe,
  3. zieleń o charakterze izolacyjnym,
  4. ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
  5. obiekty i urządzenia służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej,
  6. obiekty małej architektury,
- 2) W granicach terenów oznaczonych symbolami KD-D dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów:
  - 1) w formie dodatkowych pasów postojowych i zatok parkingowych w obrębie linii rozgraniczających, zgodnie z wymogami zawartymi w przepisach odrębnych,
  - 2) w formie parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających ulic KD-D,
- 3) W obrębie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się możliwość uzupełniania zapisanego w planie układu ulic o odcinki zapewniające prawidłową obsługę poszczególnych działek. W tych przypadkach szerokość pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane dla potrzeb i nie mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach dotyczących dróg pożarowych.
- 4) Zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po linii rozgraniczającej terenu, z wyjątkiem drogi krajowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:
  - a) dla dróg publicznych KD-D – 30%,



b) dla dróg pozostałych – 1%.

2. Ustala się następujące **zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** dla terenach dróg ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-GP, KD Z, KD-L, KD-D, KDW, KDX:

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo,
- 2) możliwość lokalizacji poza pasem jezdny, obiektów o funkcji małej architektury, zieleni urządzonej, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg,
- 3) lokalizacja ogrodzeń:
  - a) maksymalnej wysokości 1,60m (w tym wysokość podmurówki do 40cm) poza liniami rozgraniczającymi tereny dróg,
  - b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami wypełnionymi betonowymi prefabrykatami,
  - c) ogrodzenia powinny być ażurowe, łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić minimum 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami.

3. Ustala się następujące **zasady ustalania zabudowy na działce budowlanej**:

- 1) ustala się minimalne odległości nowej zabudowy mieszkaniowej od zewnętrznej krawędzi jezdni dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem:

KD-GP – 35m, przy zastosowaniu elementów ograniczających uciążliwości powodowanych przez ruch komunikacyjny

KD-D – 8m,

KDW – 6m, od linii rozgraniczającej drogi,

- 2) w planie dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki sąsiedniej tj. w odległości 1,5m lub w granicy;
- 3) dla istniejących terenów zabudowanych, na których znajdują się działki z budynkami usytuowanymi w odległości mniejszej niż 3m,
- 4) dla terenów przeznaczonych w planie do zabudowy ustalenie to można stosować na istniejących działkach o szerokości mniejszej niż 18m,
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki sąsiedniej tj. w odległości 1,5m lub w granicy nie może kolidować z ustaleniami szczegółowymi planu.
- 6) w uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego w odległości mniejszej niż określona w § 8 pkt. 2 lit b, c, d, e, może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;

4. Ustala się następujące **zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** dla terenach dróg ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-GP, KD-D:

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo,
- 2) możliwość lokalizacji poza pasem jezdny, obiektów o funkcji małej architektury, zieleni urządzonej, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg,
- 3) lokalizacja ogrodzeń:
  - a) maksymalnej wysokości 1,60m (w tym wysokość podmurówki do 40cm) poza liniami rozgraniczającymi tereny dróg,
  - b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami wypełnionymi betonowymi prefabrykatami,
  - c) ogrodzenia powinny być ażurowe, łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić minimum 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami.



5. Ustala się następujące **zasady rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz gaz, jak również odprowadzanie ścieków i wód opadowych odbywać się będzie na warunkach określonych przez dysponentów sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w wodę:
  - a) tereny zabudowy należy wyposażyć w zbiorczy system wodociągowy, zaopatrujący sieć z ujęć wód poza granicami planu,
  - b) system zaopatrzenia w wodę bazować będzie na projektowanych rurociągach magistralnych oraz sieci rozdzielczej wodociągu grupowego,
  - c) do czasu budowy wodociągu zbiorczego dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć – studni, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych,
  - d) należy zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych; przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:
  - a) ścieki bytowe wytwarzane przez poszczególnych użytkowników terenu muszą być odprowadzane poprzez system kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
  - b) do czasu realizacji docelowej sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek stosowania indywidualnych przydomowych, lub zbiorczych oczyszczalni ścieków, lub szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych zgodnie z systemem utylizacji obowiązującym na terenie gminy; zbiorniki i wywóz ścieków powinny spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych,
  - 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, należy ujmować w system kanalizacji deszczowej i po podczyszczeniu, w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi, odprowadzane do cieków wodnych,
  - e) wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów będą odprowadzane bezpośrednio do gruntu,
- 4) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie w energię elektryczną nastąpi z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, po jej rozbudowie,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł energii, np. foto-baterie,
  - c) dopuszcza się możliwość wyznaczania nowych terenów pod realizację stacji transformatorowych, nie zaznaczonych w planie;
  - d) ewentualne wewnętrzne stacje transformatorowe należy lokalizować na terenach o powierzchni gruntu pod stacją do 80m<sup>2</sup>, w miejscach umożliwiających dogodny dojazd,
  - e) wzdłuż istniejących napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia należy zachować strefy uciążliwości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) szczegółowe warunki zagospodarowania stref uciążliwości zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) na obszarze objętym planem dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia na linie kablowe oraz w uzasadnionych przypadkach na linie napowietrzne,
  - h) w przypadku likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych SN oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych związanych z ich przebiegiem, dopuszcza się wykorzystanie zwolnionych w ten sposób terenów zgodnie z przeznaczeniem wg ustaleń planu,
  - i) w przypadku kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, należy je przebudować na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 5) ustala się następujące zasady ogólne dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
  - a) zasilanie w energię cieplną z indywidualnych źródeł dystrybucji ciepła,
  - b) należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze nieuciążliwe dla środowiska – preferując nośniki energii nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia oraz odnawialne źródła energii (np. pompy wodne, foto-baterie),
  - c) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej, poprzez przyłącza lub rozbudowę sieci o parametrach dostosowanych do docelowego zagospodarowania terenu,
- 6) ustala się następujące zasady ogólne dotyczące sieci telekomunikacyjnej:
  - a) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń teletechnicznych,



- b) rozbudowę lub budowę sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych;
- 7) ustala się ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:
  - a) gromadzenie odpadów komunalnych oraz związanych z prowadzoną działalnością usługową w szczelnych pojemnikach na własnej działce,
  - b) odbiór i utylizacja odpadów na zasadach obowiązujących w gminie,
- 8) przebieg podziemnych sieci infrastruktury technicznej w pasach ciągów komunikacyjnych, określonych liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru planu, z zachowaniem wymagań określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.
- 9) dopuszcza się, dla wyznaczonych funkcji terenów, możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w rysunku planu oraz prowadzenia sieci poza ciągami dróg o ile jest to niezbędne dla obsługi w/w terenów w przypadku gdy nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz ten nie dotyczy lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 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) w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Chełm-Zamość” (obszar planu) wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntu lub wód,
- 5) w zakresie ochrony powierzchni ziemi ustala się zakaz zmiany rzeźby terenu oraz ochrona złoża surowców mineralnych (less) na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 6) w obrębie korytarza ekologicznego stanowiącego System Przyrodniczy Gminy zapewniający łączność przyrodniczą pomiędzy węzłami ekologicznymi ustala się następujące zasady i warunki użytkowania:
  - a) zachowuje się jako dominującą funkcję ekologiczną – rolniczą z wykorzystaniem pod użytki zielone,
  - b) zakazuje się nowej zabudowy kubaturowej i budowy nowych tras komunikacyjnych,
  - c) ustala się możliwość wzbogacenia ekologicznego doliny poprzez roślinność śródłąkową w postaci kęp, grup, szpalerów itp.,
- 7) obszar planu położony w „zielonym pierścieniu” wokół miasta Zamościa ma pełnić funkcję buforową, osłabiającą presję miasta na tereny wiejskie poprzez ochronę krajobrazu zgodnie z zasadami ustalonymi dla korytarza ekologicznego,
- 8) 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,
- 9) dopuszczalne poziomy hałasu nie mogą przekraczać parametrów zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - w terenach oznaczonych symbolem MN,U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- 10) ustala się zasięgi oddziaływania dla następujących stref ochronnych:
  - a) strefa zewnętrzna ochrony pośredniej ujęcia wody „Łabuńka” w Zamościu (cały obszar planu), w której obowiązują następujące zakazy:
  - b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do ziemi i wód powierzchniowych,
  - c) rolniczego wykorzystania ścieków w obszarze objętym granicami administracyjnymi miasta Zamościa i strefą ochronną,
  - d) stosowania nawozów sztucznych niezgodnie z zaleceniami służb agrotechnicznych oraz środków ochrony roślin zabronionych w art. 30 ustawy z dnia 12 lipca 1995r. o ochronie roślin uprawnych,
  - e) budowy zakładów przemysłowych, których działalność z założenia profilu produkcji jest szkodliwa dla środowiska, pomimo zastosowania technicznych środków neutralizujących zanieczyszczenia,
  - f) budowy ferm hodowlanych w granicach miasta Zamościa, a objętych strefą ochronną,
  - g) składowania środków i odpadów promieniotwórczych,



- h) lokalizacji nowych cmentarzy oraz grzebania zwierząt,
- i) wydobywania kopalin, w tym torfów,
- 11) strefa bezpieczeństwa od sieci gazowej (nie uwidoczniona na rysunku planu), w myśl przepisów odrębnych obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej oraz nakaz uzgadniania z zarządcą sieci wszelkich działań inwestycyjnych,
- 12) strefa ograniczająca wysokość obiektów w rejonie lotniska Zamość (obszar planu) zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Zamość. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, w szczególności anteny, reklamy, a w przypadku dróg lub linii kolejowych – również ich skrajnie oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

**7. Ustala się następujące zasady podziału i scalania istniejących działek:**

- 1) zachowuje się istniejące podziały prawne działek w tej części, w której przebieg granic działek jest zgodny z rozgraniczeniem terenów ustalonym w planie.
- 2) na terenach plan dopuszcza możliwość podziału działek zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając:
  - a) układ dla nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pod kątem prostym; dopuszcza się zmianę usytuowania w sytuacji kiedy podyktowane jest to stanem istniejącym,
  - b) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup> o minimalnej szerokości frontu działki – 18m, dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
  - c) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 500m<sup>2</sup> o minimalnej szerokości frontu działki – 15m, dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
  - d) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup> o minimalnej szerokości frontu działki – 20m, dla zabudowy usługowej,
  - e) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2500m<sup>2</sup> o minimalnej szerokości frontu działki – 25m, dla zabudowy zagrodowej,
  - f) działki budowlane powstałe w wyniku wtórnego podziału lub scalenia działek istniejących muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami i warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - g) za dostęp do drogi publicznej dla obsługi nie więcej niż 2 działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną uznaje się również dojazdy nie wydzielone o szerokości minimum 5m,
  - h) dojazdy nie wydzielone służące jako dojazd do więcej niż 2 działek muszą mieć szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 7,0m,
  - i) zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi krajowej, z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN,U-6; MN,U-9; MN,U-11; MN,U-25; MN,U-29;
  - j) wydzielona działka budowlana musi być dostępna do przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych i gazowych jedynie przy pomocy przyłączy.

Z up. Wójta  
**Katarzyna Solska**  
Podinspektor ds. lokalizacji inwestycji  
i planowania przestrzennego

Otrzymują:

- 1. Wnioskodawca
- 2. a/a



-