UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA ZAMOŚĆ

z dnia ..... 2024 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 7 ust. 4, art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.) oraz art. 23 ustawy z dnia 26 stycznia 2023 r. o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych (t.j. Dz.U z 2023 r. poz. 803), Rada Miasta Zamość uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 104/28, 194/15, 104/18, 104/21, 104/22, 104/23, 107/7, 194/8, 288/85, 103/64 w arkuszu 20 mapy ewidencyjnej, położonych przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu, zwanej w dalszej części uchwały "inwestycją mieszkaniową".

§ 2. Określa się rodzaj inwestycji mieszkaniowej jako jeden budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi w parterze, wraz z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

§ 3. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 4. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

1) minimalną – 2030 m^2, p rzy czym minimalna powierzchnia jednego mieszkania – 26 m^2,

2) maksymalną – 2080 m^2, przy czym maksymalna powierzchnia jednego mieszkania – 80 m^2.

§ 5. Ustala się liczbę mieszkań:

1) minimalną - 36 lokali mieszkalnych,

2) maksymalną - 40 lokali mieszkalnych.

§ 6. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową:

1) lokale usługowe o łącznej powierzchni użytkowej do 415 m^2, będą się znajdowały w parterze budynku.

§ 7. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

1) obecnie teren inwestycji stanowi nieużytek porośnięty roślinnością ruderalną,

2) inwestycja mieszkaniowa składa się z jednego budynku wielorodzinnego z lokalami usługowymi w paterze z garażem podziemnym, ciągami pieszo-jezdnymi i infrastrukturą techniczną,

3) na terenie inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość, uchwalony Uchwałą XLV/499/2006 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 26.06.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 160 poz. 2611 z dnia 29 września 2006 r.) w której teren ten oznaczony jest symbolem 25.50 MW+U o przeznaczeniu na cele zabudowy wielorodzinnej z usługami.

§ 8. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

1) obsługa komunikacyjna inwestycji mieszkaniowej z ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego,

2) planowana inwestycja zostanie podłączona do przebiegających w sąsiedztwie miejskich sieci uzbrojenia na podstawie uzgodnień z właściwymi zarządcami sieci.

§ 9. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zapotrzebowanie na wodę: $Q_{dśr.\ dob.}$ = 17,5 m^3/dobę, $Q_{d\ max}$=2,87 l/s,

b) sieć wodociągowa zapewni wydajność wody na cele przeciwpożarowe nie mniejszą niż 20 dm^3/s,

c) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej, na podstawie warunków przyłączenia do sieci wodociągowej określonych przez zarządcę sieci,

d) przy projektowaniu sieci wodociągowej przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania dotyczące zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, w tym poprzez lokalizację hydrantów zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zapotrzebowanie na energię elektryczną 195 kW,

b) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, na podstawie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej określonych przez zarządcę sieci,

c) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach zasadach określonych przez zarządcę sieci,

d) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z instalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej według warunków zarządcy sieci miejskiej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych oraz innych nawierzchni narażonych na zanieczyszczenia należy odprowadzać, po podczyszczeniu, do sieci kanalizacji deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów do gruntu i/lub ich zagospodarowanie bez szkody dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie na gaz $Q_{max\ h}$ = 63 m^3/h,

b) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej, na podstawie warunków przyłączenia do sieci gazowej określonych przez zarządcę sieci;

6) ustala się sposób zagospodarowania odpadów:

a) gromadzenie odpadów stałych z zastosowaniem segregacji do pojemników umieszczonych w wiacie śmietnikowej,

b) odbiór i wywóz odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi w „Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Zamość";

7) Planowany sposób zagospodarowania terenu:

a) inwestycja mieszkaniowa obejmuje budowę jednego budynku wielorodzinnego pięciokondygnacyjnego. Budynek posiada garaż podziemny oraz dojścia. Obsługa komunikacyjna opisywanego przedsięwzięcia będzie odbywała się poprzez projektowany zjazd z ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego. Wewnętrzna droga oraz ciągi pieszo-jezdne zostały zaplanowana wokół budynku. Na terenie inwestycji przewidziano również teren zielony, wiatę śmietnikową oraz miejsca postojowe, w tym dla osób niepełnosprawnych. Całość będzie uporządkowana również pod kątem analizy nasłonecznienia i przesłaniania, z zachowaniem odpowiednich odległości miedzy budynkami oraz od granic działki i innych zawartych w odrębnych przepisach. Przewiduje się uzbrojenie działki w przyłącza oraz ewentualnie sieci, zgodnie z warunkami technicznymi,

b) planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawiony został na Załączniku Nr 2 do niniejszej Uchwały;

8) Charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) rodzaj zabudowy: jeden budynek mieszkalny wielorodzinny, średnio wysoki pięciokondygnacyjny. Kształt budynku zbliżony do litery „L" z jedną klatką schodową wyposażoną w windę osobową. Budynek o funkcji mieszkalnej z lokalami usługowymi w parterze z garażem podziemnym,

b) dach płaski;

c) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego do 17 m,

d) niezbędna ilość miejsc postojowych:

- dla funkcji mieszkaniowej – minimum 36 stanowisk, lecz nie mniej niż 1 stanowisko na mieszkanie,

- dla funkcji usługowej – nie mniej niż 6 stanowisk;

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2.05;

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 23%;

g) maksymalna powierzchnia zabudowy 41 %;

h) inwestycja mieszkaniowa nie ma negatywnego wpływu na środowisko w tym powietrze, glebę, wody powierzchniowe i podziemne, nie wytwarza pola elektromagnetycznego, nie emituje pyłów, gazów i innych substancji mających negatywny wpływ na środowisko.

§ 10. Ustala się, iż obiekt objęty inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą zostanie zlokalizowany na następującej nieruchomości:

1. Działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 104/28 w arkuszu 20 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/00133600/2,

2. Działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 194/15 w arkuszu 20 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/00133600/2,

3. Działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 104/18 w arkuszu 20 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/832220/3,

4. Działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 104/21 w arkuszu 20 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/86536/3,

5. Działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 104/22 w arkuszu 20 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/133159/6,

6. Działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 104/23 w arkuszu 20 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/1331/6,

7. Działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 107/7 w arkuszu 20 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/121130/0,

8. Działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 194/8 w arkuszu 20 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/133159/6,

9. Działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 288/84 w arkuszu 20 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/122733/4,

10. Działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 288/85 w arkuszu 20 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/122733/4,

11. Działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 103/64 w arkuszu 20 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/133259/6.

§ 11. Ustala się następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

1) nie występują obiekty kwalifikujące się do ochrony na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

2) na obszarze planowanej inwestycji mieszkaniowej należy odprowadzać wody opadowe z terenów utwardzonych (parkingów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych) powierzchniowo lub do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 12. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 13. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

§ 15. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

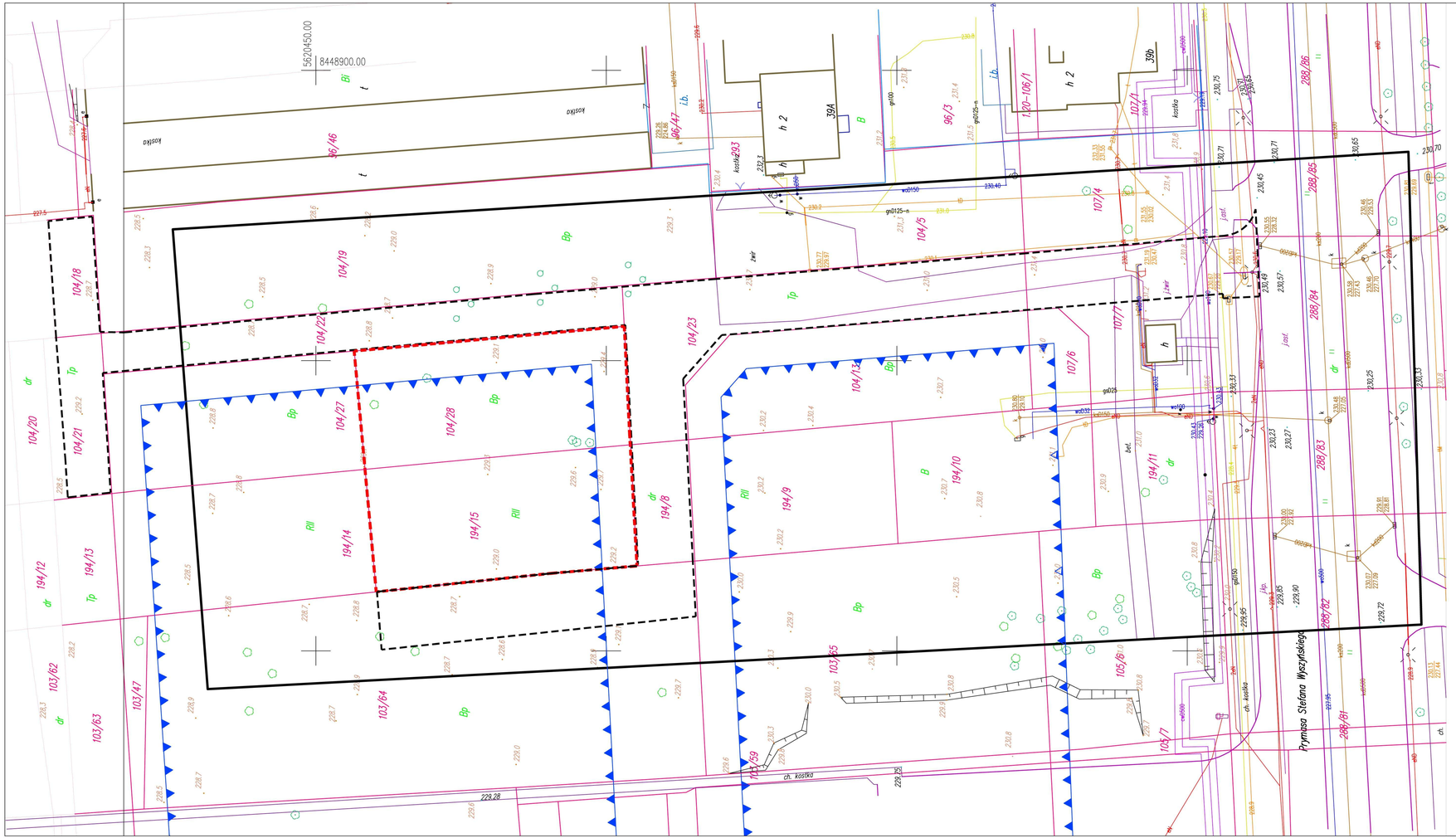
DYREKTOR WYDZIAŁU

mgr inż. Joanna Rączka

ADWOKAT

Wioleta Bojar-Marciniewicz

z up. aplikant Damian Kostulski



MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

skala 1:500

Województwo: lubelskie
Powiat: Miasto Zamość
Jedn. ewid.: 066401_1 Miasto Zamość
Obręb: 01–Miasto Zamość
ul. Wyszyńskiego
dz. 104/28, 194/15 ark. 20

Niniejszą mapę sporządzono w oparciu o istniejącą mapę zasadniczą w postaci wektorow w skali 1:500, nr sekcji: 8.140.14.24.3.1 uzupełnioną pomiarem sytuacyjno–wysokościow

Nr ks.rob. 204/2020
KERG GGN.6640.478.2020
Układ wysokości: Kronsztad "60"
Układ współrzędnych prostokątnych płaskich:PL–2000/8

granica obszaru będącego przedmiotem aktualizacji

nieprzekraczalna linia zabudowy

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych, niż wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.

Podmiot wykonujący:

GEODEZJA ZAMOŚĆ
Konrad Nowak
ul. Infulacka 1/2, 22-400 Zamość
tel. 606 746 155
NIP 922 235 98 29 REGON 060609622
www. geodezja-zamosc.pl

Sporządził:

GEODETA UPRAWNIONY
inż. Konrad Nowak
upr. zawod. nr 20280

Zamość dn. 22.09.2020 r

Oświadczenie zgodnie art. 12b ust. 5a–5c Ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne.(Dz.U.Z 2020r poz. 276, 284, 782, 1086 z pózn. zmianami.)	
Identyfikator zgłoszenia prac	GGN.6640.478.2020
Nazwa organu służby Geodezyjnej i kartograficznej, który otrzymał zgłoszenie prac	*PREZYDENT MIASTA ZAMOŚĆ*
Numer protokołu	70/2020
Data wystawienia protokołu	25.09.2020
Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.	

Wykonawca prac geodezyjnych:

GEODEZJA ZAMOŚĆ
Konrad Nowak
ul. Infulacka 1/2, 22-400 Zamość
tel. 606 746 155
NIP 922 235 98 29 REGON 060609622
www. geodezja-zamosc.pl

Kierownik prac geodezyjnych:

GEODETA UPRAWNIONY
inż. Konrad Nowak
upr. zawod. nr 20280

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr.....
Rady Miasta Zamość
z dnia.....

ZAKRES INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ

ZAKRES INWESTYCJI KUBATUROWEJ

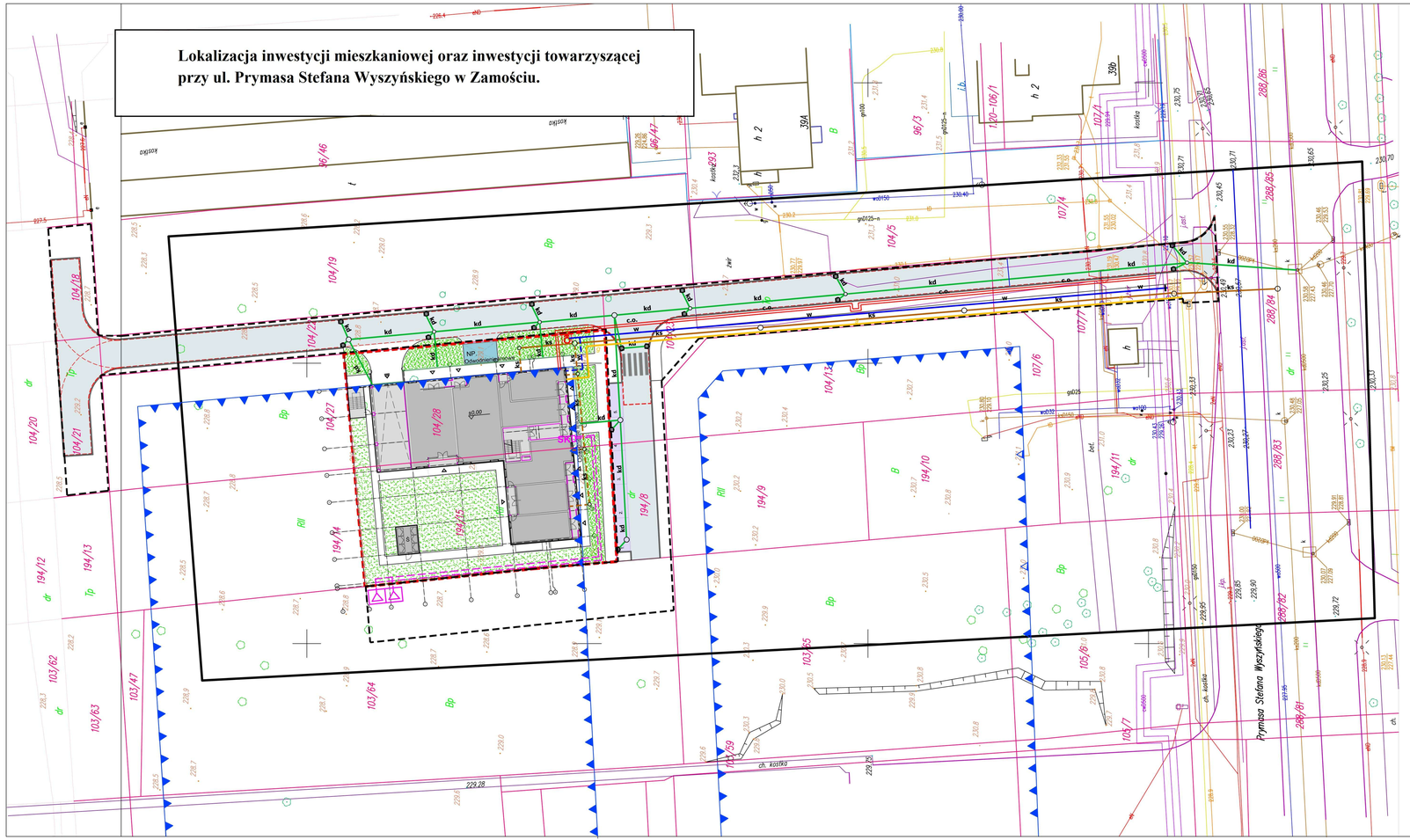
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

MTWW ARCHITEKCI
SP.Z O.O. SPÓŁKA KOMANDYTOWA

ADRES KORESPONDENCYJNY:
GARBARSKA 5/5 KRAKÓW 31-131
TEL.(012) 632 43 50, 0662 263 545, 0662 263 288

INWESTOR:	PRBUD DEVELOPMENT Sp. z o.o. KALINOWICE 44 22–400 ZAMOŚĆ		
PROJEKT:	BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO, WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM Z INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI WEWNĄTRZ BUDYNKU TJ.: WODNĄ, KANALIZACJI SANITARNEJ, KANALIZACJI DESZCZOWEJ, C.O., ELEKTRYCZNĄ, TELETECHNICZNĄ, WENTYLACJI MECHANICZNEJ ORAZ INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI NA ZEWNĄTRZ BUDYNKU T.J.: KANALIZACJI SANITARNEJ, KANALIZACJI DESZCZOWEJ, ELEKTRYCZNĄ Z ZEWNĘTRZNYM OŚWIETLENIEM WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU T.J.: DROGAMI WEWNĘTRZNYMI I NAZIEMNYMI MIEJSCAMI PARKINGOWYMI NA DZ. NR 104/28, 194/15 OBRĘB NR 1.0001.AR_20 W ZAMOŚCIU PRZY UL. WYSZYŃSKIEGO, WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ NA DZIAŁKACH NR 104/21, 104/18, 104/22, 194/8, 104/23, 107/7, 288/84, 288/85, 103/64 OBRĘB NR 1.0001.AR_20		
TREŚĆ:	GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM		
BRANŻA:	ARCHITEKTURA		
FAZA:	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU		
NR ARKUSZA:	PZT_02	SKALA:	1:500
DATA:	WRZESIEŃ 2020		
GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Wojciech Wokan nr upr. 20/2002		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:			
SPRAWDZIŁ.:	dr arch. Mariusz Pers nr upr. 1313/1994		

Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu.



MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

skala 1:500

Województwo: lubelskie
Powiat: Miasto Zamość
Jedn. ewid.: 066401_1 Miasto Zamość
Obręb: 01–Miasto Zamość
ul. Wyszyńskiego
dz. 104/28, 194/15 ark. 20

Niniejszą mapę sporządzono w oparciu o istniejącą mapę zasadniczą w postaci wektorow w skali 1:500, nr sekcji: 8.140.14.24.3.1 uzupełnioną pomiarem sytuacyjno–wysokościow

Nr ks.rob. 204/2020
KERG GGN.6640.478.2020
Układ wysokości: Kronsztad "60"
Układ współrzędnych prostokątnych płaskich:PL–2000/8

granica obszaru będącego przedmiotem aktualizacji

nieprzekraczalna linia zabudowy

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych, niż wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.

Podmiot wykonujący:

GEODEZJA ZAMOŚĆ
Konrad Nowak
ul. Infulacka 1/2. 22-400 Zamość
tel. 606 746 155
NIP 922 235 98 29 REGON 060609622
www. geodezja-zamosc.pl

Sporządził:

GEODETA UPRAWNIONY
inż. Konrad Nowak
upr. zawod. nr 20280

Zamość dn. 22.09.2020 r

Oświadczenie zgodnie art. 12b ust. 5a–5c Ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne.(Dz.U.Z 2020r poz. 276, 284, 782, 1086 z późn. zmianami.)	
Identyfikator zgłoszenia prac	GGN.6640.478.2020
Nazwa organu służby Geodezyjnej i kartograficznej, który otrzymał zgłoszenie prac	*PREZYDENT MIASTA ZAMOŚĆ*
Numer protokołu	70/2020
Data wystawienia protokołu	25.09.2020

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Wykonawca prac geodezyjnych:

GEODEZJA ZAMOŚĆ
Konrad Nowak
ul. Infulacka 1/2. 22-400 Zamość
tel. 606 746 155
NIP 922 235 98 29 REGON 060609622
www. geodezja-zamosc.pl

Kierownik prac geodezyjnych:

GEODETA UPRAWNIONY
inż. Konrad Nowak
upr. zawod. nr 20280

LEGENDA:

- GRANICA TERENU INWESTYCJI KUBATUROWEJ
- GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY ZGODNA Z MPZP
- OBRYS PROJEKTOWANEGO GARAŻU PODZIEMNEGO
- PROJEKTOWANY BUDYNEK WIELORODZINNY Z USŁUGAMI W PARTERZE
- PROJEKTOWANE MIEJSCE GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH
- ZIELEŃ BIOLOGICZNIE CZYNNA NA STROPIE GARAŻU 50%
- ZIELEŃ BIOLOGICZNIE CZYNNA NA TERENIE 100%
- PROJEKTOWANE NAWIERZCHNIE UTWARDZONE: DROGI, CHODNIKI
- PROJEKTOWANA RAMPA DO GARAŻU PODZIEMNEGO
- PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE NA TERENIE
- NP. PROJEKTOWANE MIEJSCE POSTOJOWE DLA OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNEJ
- PROJEKTOWANE WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
- PROJEKTOWANE WEJŚCIA DO LOKALI UŻYTKOWYCH
- PROJEKTOWANY WJAZD DO GARAŻU PODZIEMNEGO
- PROJEKTOWANA DROGA POŻAROWA
- CO. PROJEKTOWANA SIEĆ CIEPŁOWNICZA
- kd PROJEKTOWANA SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- ks PROJEKTOWANA SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
- g PROJEKTOWANA SIEĆ GAZOWA
- PROJEKTOWANA DROGA
- PROJEKTOWANA STACJA TRANSFORMATOROWA 15/04KV
- PROJEKTOWANA LINIA KABLOWA NN

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr..... Rady Miasta Zamość z dnia.....

BILANS TERENU INWESTYCJI KUBATUROWEJ DLA DZIAŁEK NR: 104/28, 194/15:

POW. OBSZARU INWESTYCJI KUBATUROWEJ	1 899,00 m2
POW. ZABUDOWY	772,70 m2=40,69%
POW. UTWARDZONE	462,10 m2
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA	441,20 m2=23,23%
W TYM:	
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA 50% 446 m2 x 50% = 223 m2 (11,74%)	223,00 m2
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA 100% 218,20 m2 (11,49%)	218,20 m2

BILANS TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ DLA DZIAŁEK NR: 104/21, 104/18, 104/22, 194/8, 104/23, 107/7, 288/84, 288/85

POW. OBSZARU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ:	2 968,00 m2

MTWW ARCHITEKCI
SP.Z O.O. SPÓŁKA KOMANDYTOWA

ADRES KORESPONDENCYJNY:
GARBARSKA 5/5 KRAKÓW 31-131
TEL.(012) 632 43 50, 0662 263 545, 0662 263 288

INWESTOR:	PRBUD DEVELOPMENT Sp. z o.o. KALINOWICE 44 22–400 ZAMOŚĆ
PROJEKT:	BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO, WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM Z INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI WEWNĄTRZ BUDYNKU TJ.: WODNĄ, KANALIZACJI SANITARNEJ, KANALIZACJI DESZCZOWEJ, C.O., ELEKTRYCZNĄ, TELETECHNICZNĄ, WENTYLACJI MECHANICZNEJ ORAZ INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI NA ZEWNĄTRZ BUDYNKU T.J.: KANALIZACJI SANITARNEJ, KANALIZACJI DESZCZOWEJ, ELEKTRYCZNĄ Z ZEWNĘTRZNYM OŚWIETLENIEM WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU T.J.: DROGAMI WEWNĘTRZNYMI I NAZIEMNYMI MIEJSCAMI PARKINGOWYMI NA DZ. NR 104/28, 194/15 OBRĘB NR 1.0001.AR_20 W ZAMOŚCIU PRZY UL. WYSZYŃSKIEGO, WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ NA DZIAŁKACH NR 104/21, 104/18, 104/22, 194/8, 104/23, 107/7, 288/84, 288/85, 103/64 OBRĘB NR 1.0001.AR_20
TREŚĆ:	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BRANŻA:	ARCHITEKTURA
FAZA:	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
NR ARKUSZA:	PZT_01 SKALA: 1:500
DATA:	WRZESIEŃ 2020
GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Wojciech Wokan nr upr. 20/2002
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:	
SPRAWDZIŁ.:	dr arch. Mariusz Pers nr upr. 1313/1994

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Miasta Zamość z dnia w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu.

W dniu 16 listopada 2020 r. do Biura Rady Miasta Zamość za pośrednictwem Prezydenta Miasta Zamość wpłynął wniosek firmy PRBUD DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Kalinowicach 44, 22-400 Zamość, o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 104/28, 194/15 104/18, 104/21, 104/22, 104/23, 107/7, 194/8, 288/85, 103/64 w arkuszu 20 mapy ewidencyjnej, położonych przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu. Planowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego pięciokondygnacyjnego z lokalami usługowymi w parterze oraz budowę infrastruktury towarzyszącej tj. parkingów, terenów zielonych, wewnętrznego układu komunikacji i sieci uzbrojenia terenu.

Inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca została przygotowana w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r., o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1538 z późn. zm.). Powyższa procedura wymaga sporządzenia przez inwestora kompletnego wniosku o określonych w ww. ustawie wymogach i przeprowadzenia skróconej procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnień.

W związku ze stwierdzeniem braków w przedstawionym wniosku, Inwestor został wezwany do ich uzupełnienia. Dnia 8 grudnia 2020 r. uzupełniony wniosek wpłynął do Biura Rady Miasta Zamość za pośrednictwem Prezydenta Miasta Zamość.

Prezydent Miasta Zamość, na podstawie art. 7 ust. 10 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r., o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 1538 z późn. zm.) zamieścił wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zamość. Informację o zamieszczeniu wniosku oraz o miejscu, formie i terminie składania uwag podał do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie jej w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Zamość oraz w prasie lokalnej. Prezydent Miasta Zamość powiadomił pisemnie odpowiednie organy o możliwości przedstawienia opinii, zgodnie z art 7 ust 12 ww. ustawy oraz wystąpił o uzgodnienie zgodnie z art. 7 ust. 14 ww. ustawy.

Dla terenu ujętego wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość, przyjęty Uchwałą XLV/499/06 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 26.06.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 160 poz. 2611 z dnia 29 września 2006 r.), w której teren ten oznaczony jest symbolem 25.50 MW+U o przeznaczeniu na cele zabudowy wielorodzinnej z usługami. Zgodnie z art. 5 ust. 3 ww. ustawy cyt: *„Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy...".* W złożonym wniosku Inwestor wykazał, brak sprzeczności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zamość (teren oznaczony symbolem MW+U o dominującej roli mieszkalnictwa średnio i wysokointensywnego, usług nieskoncentrowanych o ogólnomiejskim i ponadlokalnym znaczeniu).

Ponieważ wniosek spełnił wyszystkie wymogi określone w ww. ustawie projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu był procedowany na sesji Rady Miasta Zamość w dniu 22 lutego 2021 r.. Rada Miasta Zamość odrzuciła ten projekt uchwały, natomiast podjęła uchwałę o odmowie lokalizacji inwestywestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu.

W dniu 13 października 2021 r. wpłynęło pismo Pana Mateusza Tryka, pełnomocnika firmy PRBUD DEVELOPMENT Sp. z o. o. powołujące się na prawomocny wyrok Wojwódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 29 lipca 2021 r., sygn. akt II SA/Lu 326/2021 stwierdzający nieważność uchwały Nr XXIX/456/2021 Rady Miasta Zamość z dnia 22 lutego 2021 r. w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul.Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu.

W dniu 29 listopada 2021 na Sesji Rady Miasta Zamość ponownie przedłożono projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu. Rada Miasta Zamość ponownie odrzuciła ten projekt uchwały i podjeła uchwałę o odmowie lokalizacji inwestywestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu.

W dniu 3 sierpnia 2022 r. wpłynął prawomocny wyrok Wojwódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 21 kwietnia 2022 r., sygn. akt II SA/Lu 45/22 stwierdzający nieważność uchwały Nr XXXVIII/560/2021 Rady Miasta Zamość z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu.

W dniu 31 sierpnia 2022 r. na Sesji Rady Miasta Zamość ponownie przedłożono projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu. Rada Miasta Zamość ponownie odrzuciła ten projekt uchwały i podjeła uchwałę o odmowie lokalizacji inwestywestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu.

W dniu 27 stycznia 2023 r. wpłynął prawomocny wyrok Wojwódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 22 grudnia 2022 r., sygn. akt II SA/Lu 688/22 stwierdzający nieważność uchwały Nr XLIX/680/2022 Rady Miasta Zamość z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu.

W dniu 27 lutego 2023 r. na Sesji Rady Miasta Zamość ponownie przedłożono projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu. Rada Miasta Zamość ponownie odrzuciła ten projekt uchwały i podjeła uchwałę o odmowie lokalizacji inwestywestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu.

W dniu 27 lipca 2023 r. wpłynął wyrok Wojwódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 17 lipca 2023 r., sygn. akt II SA/Lu 335/2023 stwierdzający nieważność uchwały Nr LVI/773/2023 Rady Miasta Zamość z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu.

W związku z powyższym kolejny raz przedkłada się Radzie Miasta Zamość projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu, opracowany na podstawie wniosku inwestora z dnia 8 grudnia 2020 r.

DYREKTOR WYDZIAŁU

mgr inż. Joanna Rączka