

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZAMOŚĆ

z dnia 29 września 2025 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ulicach
Marszałka Józefa Piłsudskiego, Koszary i Kamienna 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 2025 r. poz. 1153) oraz art. 7 ust. 4 i 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 2024 r. poz. 195 z późn. zm.), Rada Miasta Zamość uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 1/155, 1/43, 1/67, 1/29, 1/20, 1/25, 1/59, 1/23, 1/61, 1/154 w arkuszu 65 mapy ewidencyjnej oraz na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 49/8 w arkuszu 39 mapy ewidencyjnej położonych przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego, Koszary i Kamienna w Zamościu, zwanej w dalszej części uchwały "inwestycją mieszkaniową".

§ 2. Określa się rodzaj inwestycji mieszkaniowej jako trzy budynki mieszkalne wielorodzinne (oznaczone numerami 1, 2 i 3). W parterach budynków nr 1 i 2 zaprojektowano lokale przeznaczone na działalność handlową i usługową o funkcjach nieuciążliwych. Wszystkie budynki posiadają garaż podziemny oraz niezbędną infrastrukturę techniczną.

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

§ 4. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną – 10 000 m²;
- 2) maksymalną – 10 800 m².

§ 5. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną - 190 lokali mieszkalnych;
- 2) maksymalną - 199 lokali mieszkalnych.

§ 6. W ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane lokale o funkcji usługowej o łącznej powierzchni użytkowej do 558 m², które będą znajdowały się w parterach budynków oznaczonych nr 1 i 2.

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

- 1) teren na którym zlokalizowana będzie inwestycja mieszkaniowa jest niezabudowany, nieużytkowany i porośnięty roślinnością ruderalną. W południowo-wschodniej części znajduje się plac o zdegradowanej nawierzchni asfaltowej o powierzchni ok. 1600 m², przeznaczony do rozbiórki. Na terenie inwestycji znajdują się 42 drzewa, w tym 24 drzewa do zachowania i 18 drzew do usunięcia. Przewiduje się nasadzenia w ilości 64 drzew. Na terenie inwestycji mieszkaniowej występuje podziemne uzbrojenie w postaci przyłącza: wodociągowego, kanalizacji deszczowej i dwa przyłącza kanalizacji sanitarnej;
- 2) inwestycja mieszkaniowa składa się z trzech budynków wielorodzinnych. W parterach budynków nr 1 i 2 zaprojektowano lokale przeznaczone na działalność handlową i usługową o funkcjach nieuciążliwych. Wszystkie budynki posiadają garaż podziemny, naziemne miejsca postojowe, ciągi pieszo-jezdne i infrastrukturę 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 symbolami 20.74ZP+U o przeznaczeniu na cele zieleni urządzonej, parków i usług oraz 24.73E o przeznaczeniu na cele obiektów i urządzeń energetyki.

§ 8. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna inwestycji mieszkaniowej z ulic Marszałka Józefa Piłsudskiego, Koszary i Kamiennej;
- 2) planowana inwestycja zostanie przyłączona do przebiegających w sąsiedztwie sieci miejskich na podstawie uzgodnień z właściwymi zarządcami sieci.

§ 9. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zapotrzebowanie na wodę: $Q_{\text{dśr. Dob.}} = 110 \text{ m}^3/\text{dobę}$;
- 2) sieć wodociągowa zapewni wydajność wody na cele przeciwpożarowe nie mniejszą niż $Q = 10,00 \text{ l/s}$;
- 3) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej, na podstawie warunków przyłączenia do sieci wodociągowej określonych przez zarządcę sieci;
- 4) 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:

- 1) zapotrzebowanie na energię elektryczną 1513 kW;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, na podstawie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej określonych przez zarządcę sieci;
- 3) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na zasadach określonych przez zarządcę sieci;
- 4) 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:

- 1) 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;
- 2) 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. Ustala się sposób zagospodarowania odpadów:

- 1) gromadzenie odpadów stałych z zastosowaniem segregacji do pojemników umieszczonych w wiacie śmietnikowej;
- 2) odbiór i wywóz odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi w „Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Zamość”.

6. W zakresie zaopatrzenia w moc cieplną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w moc cieplną należy realizować z sieci ciepłowniczej, na podstawie warunków określonych przez zarządcę sieci.

7. Planowany sposób zagospodarowania terenu:

- 1) inwestycja mieszkaniowa obejmuje budowę trzech budynków wielorodzinnych czterokondygnacyjnych. W parterach budynków nr 1 i 2 zaprojektowano lokale przeznaczone na działalność handlową i usługową o funkcjach nieuciążliwych. Budynki posiadają garaże podziemne, naziemne miejsca postojowe oraz dojścia. Obsługa komunikacyjna opisywanego przedsięwzięcia będzie odbywała się poprzez projektowane ciągi pieszo-jezdne oraz zjazdy z ulic Marszałka Józefa Piłsudskiego, Koszary i Kamiennej. Na terenie inwestycji przewidziano również teren zielony, teren wypoczynku i rekreacji, miejsce na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych, plac zabaw dostępny również dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz miejsca postojowe, w tym dla osób niepełnosprawnych. Całość będzie uporządkowana również pod kątem

analizy nasłonecznienia i przesłaniania, z zachowaniem odpowiednich odległości między budynkami oraz od granic działki i innych zawartych w odrębnych przepisach. Przewiduje się uzbrojenie działki w przyłącza oraz ewentualnie sieci, zgodnie z warunkami technicznymi;

- 2) planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawiony został na Załączniku Nr 2 do niniejszej Uchwały.

8. Charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: trzy budynki mieszkalne wielorodzinne, oznaczone numerami 1, 2 i 3;

- a) budynek nr 1 czterokondygnacyjny z lokalem usługowym w parterze oraz garażem podziemnym, o maksymalnej długości 63,84 m i maksymalnej szerokości 30,52 m, z trzema klatkami schodowymi wyposażonymi w windy osobowe,
- b) budynek nr 2 czterokondygnacyjny z lokalem usługowym w parterze oraz garażem podziemnym, o maksymalnej długości 60,40 m i maksymalnej szerokości 27,32 m, z dwiema klatkami schodowymi wyposażonymi w windy osobowe,
- c) budynek nr 3 czterokondygnacyjny z garażem podziemnym, o maksymalnej długości 60,40 m i maksymalnej szerokości 27,32 m, z dwiema klatkami schodowymi wyposażonymi w windy osobowe,

- 2) dach płaski;

- 3) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego do 14 m;

- 4) niezbędna ilość miejsc postojowych:

- a) dla funkcji mieszkaniowej – minimum 299 stanowisk, lecz nie mniej niż 1,5 stanowiska na mieszkanie,
- b) dla funkcji usługowej – nie mniej niż 14 stanowisk, lecz nie mniej niż 1 stanowisko na 25 m² powierzchni podstawowej usług,

- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,8;

- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%;

- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy 29%;

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

§ 10. Wskazanie nieruchomości na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 1/155 w arkuszu 65 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/00120952/1;
- 2) działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 1/43 w arkuszu 65 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/00120952/1.

§ 11. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

- 1) działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 1/20 w arkuszu 65 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr KW 95980;
- 2) działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 1/61 w arkuszu 65 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość;
- 3) działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 1/23 w arkuszu 65 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr KW 95980;
- 4) działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 1/25 w arkuszu 65 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/00089810/4;

§ 12. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

- 1) działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 1/20 w arkuszu 65 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr KW 95980;
- 2) działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 1/67 w arkuszu 65 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/00009194/5;
- 3) działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 49/8 w arkuszu 39 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, GGN.6620.3.1.2018.SG;
- 4) działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 1/29 w arkuszu 39 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr KW95981;

§ 13. 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 i ciągów pieszo-jezdnych) poprzez podczyszczanie w separatorach ropopochodnych oraz zastosowanie szczelnych powierzchni parkingowych;
- 3) dla planowanej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GK-OS.6220.20.2025.AM z dnia 8 lipca 2025 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

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

§ 15. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

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

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

RADCA PRAWNY

Krzysztof Nowosad
6/2/252

DYREKTOR WYDZIAŁU

inż. Anna Gruszka
inż. Anna Gruszka

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



1A234567-1 GRANICE TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
ABCDEFGHI-A GRANICE TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

5. MAPA ZASADNICZA Z GRANICAMI TERENU
OBJĘTEGO WNIOSEM I OBSZARU
ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI


 AUTORSKIE BIURO ARCHITEKTURY WOJCIECH KOŁODZIEJ
 -601 LUBLIN, UL. T. ŻANA 38/503 NIP: 9451790629 TEL: 6079808

NR INŻ.	NR UPR.	PODS.
nr inż. arch. WOJCIECH KOŁODYŃSKI	48/LOIA/08	<i>[Signature]</i>
POPRACZA AUTORSKA:		
nr inż. arch. MARIA BALAJEJDER-KANTOR	1309/Lb/81	<i>[Signature]</i>
nr inż. arch. ELŻBIETA PYTLARZ	157/83/WBPP	<i>[Signature]</i>
nr inż. arch. STANISŁAW GROMOWSKI	493/Lb/77	<i>[Signature]</i>

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

2025-08	SKALA	1:500	R RYS.	03
---------	-------	-------	--------	----

do Uchwały nr Rady Miasta Zamość z dnia w sprawie
ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ulicach
Marszałka Józefa Piłsudskiego, Koszary i Kamienna w Zamościu

W związku z powyższym przedkłada się Radzie Miasta Zamość projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ulicach Marszałka Józefa Piłsudskiego, Koszary i Kamienna w Zamościu.

DYREKTOR WYDZIAŁU
inż. Anna Gruszka