

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZAMOŚĆ

z dnia 31 sierpnia 2026 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy
ul. Braterstwa Broni 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 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) 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 2025 r. poz. 1754 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 1/1, 1/2, 1/3, 2/4, 2/5, 10 w arkuszu 2 mapy ewidencyjnej, położonych przy ul. Braterstwa Broni w Zamościu, zwanej w dalszej części uchwały "inwestycją mieszkaniową".

§ 2. Określa się rodzaj inwestycji mieszkaniowej jako budowę sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu.

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

§ 4. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną – 4000 m²;
- 2) maksymalną – 5000 m².

§ 5. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną - 110 lokali mieszkalnych;
- 2) maksymalną - 130 lokali mieszkalnych.

§ 6. W ramach inwestycji mieszkaniowej nie ustala się funkcji usługowej.

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

- 1) teren inwestycji jest częściowo zagospodarowany, z istniejącym budynkiem mieszkalnym i innymi budynkami przeznaczonymi do rozbiórki, nieutwardzony, o zróżnicowanym ukształtowaniu, porośnięty roślinnością nieurządzoną, niską oraz wysoką – występują gęste krzewy oraz liczne drzewa liściaste. Z uwagi na kolizje z projektowanym zagospodarowaniem terenu przewiduje się uporządkowanie istniejącej zieleni oraz wprowadzenie nowych nasadzeń. Na terenie inwestycji nie występuje podziemne uzbrojenie terenu. W przypadku odkrycia niezinventaryzowanego uzbrojenia zostanie ono przeznaczone do przebudowy;
- 2) inwestycja mieszkaniowa polega na budowie sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu. Projektowana zabudowa składa się z czterech budynków wielorodzinnych dwukondygnacyjnych w kształcie litery „L” oraz dwóch budynków wielorodzinnych dwukondygnacyjnych na planie prostokąta. Budynki tworzą wnętrze urbanistyczne o charakterze rekreacyjnym, w którym zaprojektowano plac zabaw i siłownię terenową dla mieszkańców. Zapewniono dostępność dla osób niepełnosprawnych parteru obiektów, poprzez ukształtowanie utwardzeń oraz bez barier architektonicznych. Dostępność dla osób z niepełnosprawnościami jest zapewniona również do placu zabaw i siłowni terenowej. Wewnętrzne drogi dojazdowe obsługują planowany zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zapewniając dojazdy do miejsc postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w poziomie terenu. Drogi wewnętrzne zostaną połączone projektowanymi zjazdem z ul. Braterstwa Broni oraz projektowaną drogą KD-D połączoną skrzyżowaniem z ul. Braterstwa Broni;
- 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 którym oznaczony jest symbolem 14.3 US - teren zabudowy usługowej - sportu i rekreacji oraz KD/D - teren dojazdowych ulic publicznych.

§ 8. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna inwestycji mieszkaniowej z ulic Braterstwa Broni,
- 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:

- 1) zapotrzebowanie na wodę: $Q_{\text{dśr. Dob.}} = 12\,420 \text{ dm}^3/\text{dobę}$;
- 2) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej, na podstawie warunków przyłączenia do sieci wodociągowej określonych przez zarządcę sieci;
- 3) 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) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, na podstawie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej określonych przez zarządcę sieci;
- 2) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach zasadach określonych przez zarządcę sieci;
- 3) 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. Zaopatrzenie w ciepło na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej będzie odbywało się poprzez indywidualne źródło ciepła dla każdego z mieszkań - pompę ciepła powietrze woda dla każdego z mieszkań.

6. Ustala się sposób zagospodarowania odpadów:

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

7. Planowany sposób zagospodarowania terenu:

- 1) inwestycja mieszkaniowa przewiduje budowę sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych numerami od 1 do 6 wraz z infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu. Projektowana zabudowa składa się z czterech budynków wielorodzinnych dwukondygnacyjnych w kształcie litery „L” oraz dwóch budynków wielorodzinnych dwukondygnacyjnych na planie prostokąta. Układ budynków zaprojektowano mając na uwadze stworzenie wnętrza urbanistycznego, osłoniętego od dróg wewnętrznych przeznaczonego na teren rekreacyjny dla mieszkańców obejmujący plac zabaw i siłownię terenową. Dodatkowo zadbaną otaczającą zielenią oraz uzupełniono o nowe nasadzenia. Komunikacja zaplanowana jest drogami wewnętrznymi połączonymi z ulicą Braterstwa Broni, ciągami pieszo-jezdnyymi oraz chodnikami. Na terenie inwestycji przewidziano również plac zabaw, siłownię terenową, 3 wiaty śmietnikowe oraz miejsca postojowe, w tym dla osób niepełnosprawnych. Całość

uporządkowana została pod kątem analizy nasłonecznienia i przesłaniania, z zachowaniem odpowiednich odległości między budynkami oraz od granic działki i innych zawartych w przepisach odrębnych;

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

8. Charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: sześć budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonej numerami 1, 2, 3, 4, 5, 6. Projektowana zabudowa składa się z czterech budynków wielorodzinnych dwukondygnacyjnych w kształcie litery „L” oraz dwóch budynków wielorodzinnych dwukondygnacyjnych na planie prostokąta;
- 2) dach płaski;
- 3) maksymalna wysokość do 6,60 m;
- 4) niezbędna ilość miejsc postojowych – minimum 157 stanowisk, lecz nie mniej niż 1,31 stanowiska na mieszkanie,
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,17;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 72%;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy 9%;
- 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 2/4 w arkuszu 2 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/00003559/0.

§ 11. 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 1/1 w arkuszu 2 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, brak księgi wieczystej;
- 2) działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 1/2 w arkuszu 2 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, brak księgi wieczystej;
- 3) działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 1/3 w arkuszu 2 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/00122502/6;
- 4) działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 2/5 w arkuszu 2 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta ZA1Z/00145017/6;
- 5) działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 10 w arkuszu 2 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, brak księgi wieczystej.

§ 12. Nie wskazuje się nieruchomości, 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.

§ 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, dróg wewnętrznych, ciągów pieszko-jezdnych) poprzez podczyszczanie w separatorach ropopochodnych oraz zastosowanie szczelnych powierzchni parkingowych.

§ 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.

DYREKTOR WYDZIAŁU

mgr Anna Gruska

RADCA PRAWNY

Krzysztof Nowosad
Lb/Z/252

SKALA : 1:500
GRANICE OPRACOWANIA: ABCDEFGHIJ
POWIERZCHNIA OPRACOWANIA: 33 672.00 m²

LEGENDA OZNACZEŃ	
OZNACZENIE	OPIS OZNACZENIA
---	OBZSAR INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I TOWARZYSZĄCEJ
---	OBZSAR ODZIAŁYWAŃ

Projekt:	BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z INFRASTRUKTURA TECHNICZNĄ DLA ZAGOSPODAROWANIEM TERENU
Inwestor:	MIASTO ZAMOŚĆ ul. Rynek Wielki 13, 22-400 Zamość
Adres inwestycji:	ul. BRATERSTWA BRONI, ZAMOŚĆ DZIAŁKA NR 1/1, 1/2, 1/3, 2/4, 2/5 obręb: 0001 MIASTO ZAMOŚĆ,
ID:	066401_1.0001.AR 2.1/1, 066401_1.0001.AR 2.1/2 066401_1.0001.AR 2.1/3, 066401_1.0001.AR 2.2/4, 066401_1.0001.AR 2.2/5, 066401_1.0001.AR 2.1/0,

[illegible]

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

WYKAZ OBIEKTÓW PROJEKTOWANYCH			
LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	POW. ZABUD. [m²]	POW. UŻYTK. [m²]
1	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY	612.93	975.10
2	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY	612.93	975.10
3	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY	202.56	307.10
4	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY	202.56	307.10
5	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY	612.93	975.10
6	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY	612.93	975.10
7	WATA ŚMIEŃKOWA	9.0	8.50
8	WATA ŚMIEŃKOWA	9.0	8.50
9	WATA ŚMIEŃKOWA	9.0	8.50

WYKAZ OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH INNYCH			
LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	MATERIAŁ, ŚCIAN	STAN TECH.
10a	BUDYNEK MIESZKALNY	MUR	BLACHA
10b	BUDYNEK MIESZKALNY	MUR	BLACHA

WYKAZ UTWARDZEŃ, TERENÓW ZIELONYCH W OBSZARZE ABCD		
LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	OZNACZENIE
11	ISTNIEJĄCE DROGI I PLACE MANEWOWE	
12	PROJ. UWARODZENIA Z KOSTKI BRUKOWEJ – DROGI	
13	PROJ. UWARODZENIA Z KOSTKI BRUKOWEJ – MIEJSCA POSTOJOWE	
14	PROJ. UWARODZENIA Z KOSTKI BRUKOWEJ – CIĄGI PIEKZE I OPASKI – KOSZKA BRUKOWEJ – CIĄGI	
15	PROJ. UWARODZENIA Z KOSTKI BRUKOWEJ – CIĄGI PIESZE – NAWIERZCHNIA MINERALNA	
16	PROJEKTOWANY PLAC ZABAW – NAWIERZCHNIA POLIURETANOWA	
17	TERENY ZIELONE	

BILANS TERENU			
lp.	OPIS	POW. [m²]	STOSUNEK PROCENT [%]
1	POWIERZCHNIA ZAKRESU OPRACOWANIA ABCDE	33672	100
2	POWIERZCHNIA NOWYCH ZABUDOWAŃ	2883.84	8.56%
3	POW. NOWYCH UTWARDZEŃ	6527.98	19.39%
4	POW. BIOLOGICZNE CZYNNA	24481.42	72.71%
5	INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	5767.68	0.17

POZOSTAŁE DANE CHARAKTERYSTYCZNE		
1	ŁĄCZNA IŁOŚĆ MIESZKAŃ	120
2	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ (PUM)	4514.60
3	IŁOŚĆ MIEJSC NAZEMNYCH	157
4	WSPÓŁCZYNNIK MIEJSC PARKINGOWYCH	1.31

LEGENDA UZBROJENIE TERENU ISTNIEJĄCE	
OZNACZENIE	OPIS OZNACZENIA
— e/n —	ISTN. LINE ENERGETYCZNE
— w —	SIĘĆ WODOCIĄGOWA
— ks —	KANALIZACJA SANITARNA
— kd —	KANALIZACJA DESZCZOWA
— t —	ISTN. SIĘĆ TELEKOMUNIKACYJNA

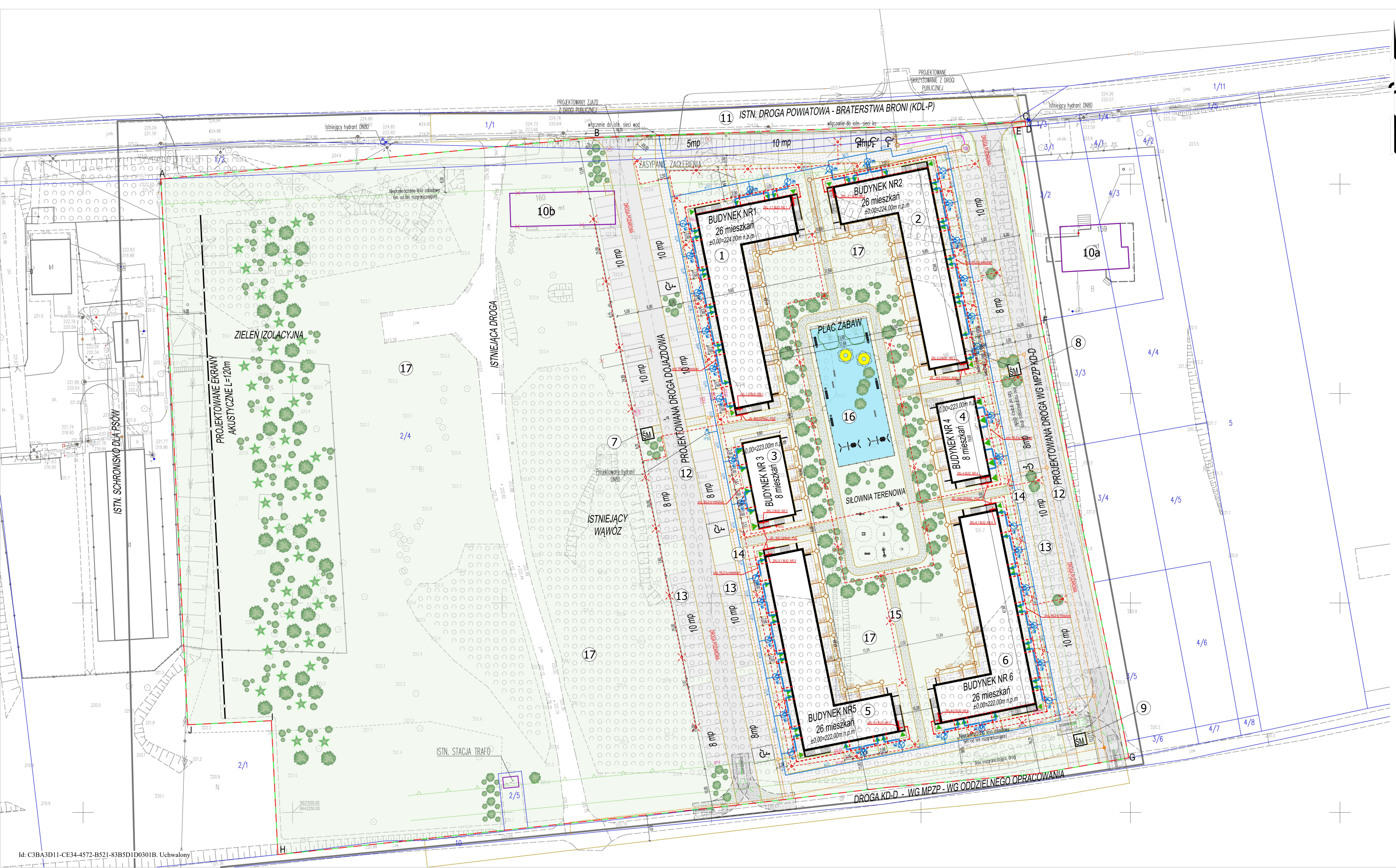
LEGENDA - UZBROJENIE TERENU PROJEKTOWANE	
OZNACZENIE	OPIS OZNACZENIA
— ks160 —	PRZYŁĄCZE KAN. SANITARNEJ
— w —	PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE
— e/n —	PRZYŁĄCZE ELEKTROENERGETYCZNE /zasilanie obiektu, oświetlenie terenu /
— t —	TRASA PROJ. PRZYŁĄCZA TELEKOMUNIKACYJNEGO

LEGENDA OZNACZEŃ	
OZNACZENIE	OPIS OZNACZENIA
— — — — —	OBZAR INWESTYCYJNY I TOWARZYSZĄCY
— — — — —	OBZAR ODDZIAŁYWANIA
— — — — —	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
— — — — —	OBRYŚ NADWIESZEŃ
— — — — —	OBIEKTY OBIĘTE OPRACOWANIEM
— — — — —	OBIEKTY ISTNIEJĄCE
— — — — —	OBIEKTY, ELEMENTY DO ROZBIÓRKI, DEMONTAŻU, WYCINKI
— — — — —	WEJŚCIA DO BUDYNKU
— — — — —	HYDRANTY
— — — — —	PROJ. OPRAWY OŚWIELENIOWE
— — — — —	GRANICE DZIAŁEK
— — — — —	PROJEKTOWANE OGRÓDZENIE
— — — — —	STUDNIA KANALIZACJI SANITARNEJ
— — — — —	SKRZYŃKA ZŁĄCZA KABLOWEGO
— — — — —	MIEJSCA POSTOJOWE
— — — — —	ŁAWKA + KOSZ NA ŚMIECI

LEGENDA - WYPOSAŻENIE PLACÓW ZABAW	
OZN.	OPIS OZNACZENIA
A	ZESTAW ZABAWOWY
B	PIASKOWNICA SZESZCZOKĄTNA 3.2x2.87x0.43m
C	BUJAK NA SPRĘŻYŃCE PODWOJNY
D	HUŚTAWKA WAHADŁOWA PODWOJNA 6.15x1.94x2.32m
E	ŁAWKA PARKOWA 1.80x0.40m
F	KOSZ NA ŚMIECI Z DASZKIEM

Projekt:	BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ ORAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU
inwestor:	MIASTO ZAMOŚĆ ul. Rynek Wielki 13, 22-400 Zamość
Adres inwestycji:	ul. BRATERSTWA BRONI, ZAMOŚĆ DZIAŁKA NR 1/1, 1/2, 1/3, 2/4, 2/5, 10 obrob: 0001 MIASTO ZAMOŚĆ ID: 066401_1.0001.AR_2.1/1, 066401_1.0001.AR_2.1/2, 066401_1.0001.AR_2.1/3, 066401_1.0001.AR_2.2/4, 066401_1.0001.AR_2.2/5, 066401_1.0001.AR_2.10,
Faza projektu	PROJEKT BUDOWLANY
Rysunek:	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
Nr rysunku:	PZT-1
Skala:	1: 500
Data	23.04.2026
Projektant:	mgr inż. arch. T. Matej

Opracowanie:
MATEJ&MATEJ
Architekci Inżynierowie s.c.
Tęczyńska 10B, ul. Kołłątaja 17, 62-801 KOSZÓW
tel. 84 954 42 24, 84 954 42 25, 84 954 42 26, 84 954 42 27, 84 954 42 28, 84 954 42 29, 84 954 42 30, 84 954 42 31, 84 954 42 32, 84 954 42 33, 84 954 42 34, 84 954 42 35, 84 954 42 36, 84 954 42 37, 84 954 42 38, 84 954 42 39, 84 954 42 40, 84 954 42 41, 84 954 42 42, 84 954 42 43, 84 954 42 44, 84 954 42 45, 84 954 42 46, 84 954 42 47, 84 954 42 48, 84 954 42 49, 84 954 42 50, 84 954 42 51, 84 954 42 52, 84 954 42 53, 84 954 42 54, 84 954 42 55, 84 954 42 56, 84 954 42 57, 84 954 42 58, 84 954 42 59, 84 954 42 60, 84 954 42 61, 84 954 42 62, 84 954 42 63, 84 954 42 64, 84 954 42 65, 84 954 42 66, 84 954 42 67, 84 954 42 68, 84 954 42 69, 84 954 42 70, 84 954 42 71, 84 954 42 72, 84 954 42 73, 84 954 42 74, 84 954 42 75, 84 954 42 76, 84 954 42 77, 84 954 42 78, 84 954 42 79, 84 954 42 80, 84 954 42 81, 84 954 42 82, 84 954 42 83, 84 954 42 84, 84 954 42 85, 84 954 42 86, 84 954 42 87, 84 954 42 88, 84 954 42 89, 84 954 42 90, 84 954 42 91, 84 954 42 92, 84 954 42 93, 84 954 42 94, 84 954 42 95, 84 954 42 96, 84 954 42 97, 84 954 42 98, 84 954 42 99, 84 954 42 100



do Uchwały nr Rady Miasta Zamość z dnia w sprawie
ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul.
Braterstwa Broni w Zamościu

W związku z powyższym przedkłada się Radzie Miasta Zamość projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Braterstwa Broni w Zamościu.

inż. Anna Gruszka