

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZAMOŚĆ**

z dnia 31 sierpnia 2026 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy
ul. Fabrycznej 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 122/9, 122/10, 121/4, 122/23 w arkuszu 18 mapy ewidencyjnej, położonych przy ul. Fabrycznej i ul. Zagłoby w Zamościu, zwanej w dalszej części uchwały "inwestycją mieszkaniową".

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

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

§ 4. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną – 10 000 m²;
- 2) maksymalną – 13 500 m².

§ 5. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną - 210 lokali mieszkalnych;
- 2) maksymalną - 280 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 zabudowany, uzbrojony i ogrodzony. Istniejąca zabudowa to budynki przemysłowe (hala produkcyjno-magazynowa oraz budynki magazynowe) oraz urządzenia technologiczne (filtr odpylania). Wszystkie budynki niskie i kondygnacyjne. Inwestycja zakłada rozbiórkę całej istniejącej zabudowy. W ramach planowanej inwestycji przewiduje się demontaż istniejącego uzbrojenia terenu tj. instalacji zewnętrznych oraz przyłączy (wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, przyłącze ciepłownicze, elektroenergetyczne) do budynków istniejących obecnie na terenie objętym opracowaniem;
- 2) inwestycja mieszkaniowa polega na budowie zespołu siedmiu niskich budynków wielorodzinnych, usytuowane w trzech szeregach i trzech kolumnach, każdy z nich w obrysie przypominający literę "L" typu klatkowego. Centralną część terenu pozostawiono wolną od zabudowy, przeznaczone na teren wspólny dla wszystkich mieszkańców (plac zabaw oraz miejsce rekreacji). Wszystkie budynki są 4 kondygnacyjne. Każdy z budynków posiada garaż podziemny oraz stosowny dojazd i dojście. Pomiedzy budynkami przez teren przebiegają drogi wewnętrzne oraz chodniki. Na terenie inwestycji przewidziano wiaty śmietnikowe (w południowej części założenia) oraz miejsca postojowe, w tym dla osób niepełnosprawnych (przyległe do ulicy Fabrycznej);
- 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 24.17aP - teren zabudowy techniczno-produkcyjnej.

§ 8. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna inwestycji mieszkaniowej z ulic Fabrycznej,

- 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: $Q_{\text{dśr. Dob.}} = 7,6 \text{ m}^3/\text{dobę}$;
- 2) sieć wodociągowa zapewni wydajność wody na cele przeciwpożarowe nie mniejszą niż $Q = 3,0 \text{ l/s}$;
- 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) 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. W zakresie zaopatrzenia w moc ciepłą ustala się:

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

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej, na podstawie warunków przyłączenia do sieci gazowej określonych przez zarządcę sieci.

7. 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”.

8. Planowany sposób zagospodarowania terenu:

- 1) inwestycja mieszkaniowa przewiduje budowę zespołu siedmiu niskich budynków wielorodzinnych (4 kondygnacyjnych), każdy z nich w obrysie przypominający literę "L" typu klatkowego. Wszystkie budynki z garażami podziemnymi. Pomiędzy budynkami przez teren przebiegają drogi wewnętrzne oraz chodniki. Na terenie inwestycji przewidziano również place zabaw, wiaty śmietnikowe oraz miejsca postojowe, w tym dla osób niepełnosprawnych. Całość uporządkowana również 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 do niniejszej Uchwały.

9. Charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: siedem czterokondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonej numerami 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, każdy z nich w obrysie przypominający literę "L" typu klatkowego. Wszystkie budynki posiadają garaż podziemny;
- 2) dach płaski;
- 3) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego do 12,40 m;
- 4) niezbędna ilość miejsc postojowych – minimum 266 stanowisk, lecz nie mniej niż 1,1 stanowiska na mieszkanie,
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,40;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 36%;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy 22%;
- 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 122/9 w arkuszu 18 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/000126399/8;
- 2) działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 122/10 w arkuszu 18 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/000126399/8;
- 3) działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 122/23 w arkuszu 18 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/000126399/8.

§ 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 121/4 w arkuszu 18 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/000122057/1;

§ 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 pieszo-jezdnych) poprzez podczyszczanie w separatorach ropopochodnych oraz zastosowanie szczelnych powierzchni parkingowych.

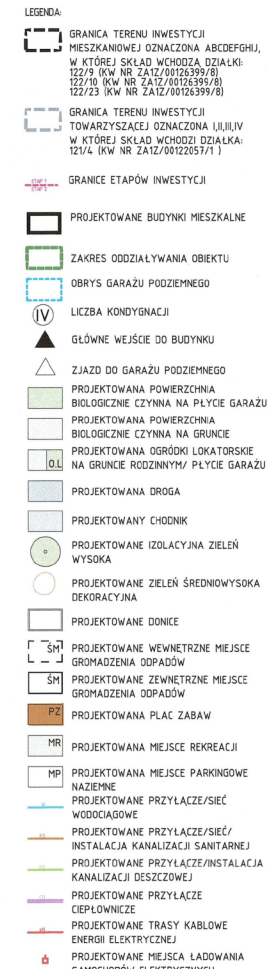
§ 14. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 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.



DATA SPORZĄDZENIA: _____ Strona 1 _____ SKALA RYSUNKU: _____

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

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