

Data wysłania : 04.08.2026

Bluz
Mach Gfark

Od: WOJEWÓDZKA STACJA SANITARNO-EPIDEMIOLOGICZNA W LUBLINIE
<AE:PL-94158-17698-AAEWI-23>

Do:
URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
<AE:PL-65449-96775-STHJE-22>



0961329

Data wpływu: 2026-08-04

Nr: PP. 17502.2026

Przyjeł: Anna Panasiewicz
Wydział Organizacyjny Administracyjny
Załączników: 0

Przesyłka e-Doręczenia

Załączniki:

1. Opinia_inwestycji_mieszkaniowej_w_Zamościu.pdf





Lubelski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny



DNS-NZ.7016.1.357.2026
Lublin, dnia 04.08.2026 r.

Prezydent Miasta Zamość
Ul. Rynek Wielki 13
22-400 Zamość

OPINIA

Na podstawie art. 7 ust. 12 pkt 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r., poz. 1754 z późn. zm.) odpowiadając na wniosek Prezydenta Miasta Zamość z dnia 23.07.2026 r., znak: BU-OZ.6730.2.3.2026.EM.SJ

Lubelski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny

opiniuje pozytywnie, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie Zespołu siedmiu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 122/9, 122/10 (KW Nr ZA1A/00126399/8) oraz fragmencie działki nr 122/23; obręb nr 1.0001.AR_18 (KW Nr ZA1A/00126399/8) przy ul. Fabrycznej i ul. Zagłoby w Zamościu wraz z inwestycją towarzyszącą polegającą na budowie niezbędnego uzbrojenia podziemnego zasilającego inwestycję mieszkaniową na działce 121/4 (KW Nr ZA1A/00122057/1) **z następującą uwagą:** wydzielone miejsca gromadzenia odpadów stałych, które są zlokalizowane w budynkach nr 3 oraz nr 5 powinny być zaprojektowane zgodnie z wymogami określonymi w § 22 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.).

Uzasadnienie

Z załączonej do wniosku Prezydenta Zamościa Koncepcji Architektoniczno – Budowlanej sporządzonej przez mgr inż. arch. Grzegorza Kaczora wynika, iż przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu siedmiu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną przy ulicy Fabrycznej oraz ulicy Zagłoby w Zamościu na działkach nr 122/9, 122/10 oraz fragmentach działki nr 122/23 obręb 1 – Miasto Zamość, arkusz 18 wraz z działką nr 121/4 obręb 1 – Miasto Zamość, arkusz 18, w której zlokalizowane będzie niezbędne uzbrojenie podziemne dla inwestycji mieszkaniowej.

Inwestycja składa się z siedmiu budynków wielorodzinnych 4 kondygnacyjnych w kształcie litery L. Centralną część terenu pozostawiono wolną od zabudowy, przeznaczone na teren wspólny dla wszystkich mieszkańców (plac zabaw oraz miejsce rekreacji). Łączna powierzchnia zabudowy wynosi 4198,59 m², a powierzchnia terenu inwestycji 19978,65 m². Podstawową funkcją projektowanych budynków jest funkcja mieszkalna wielorodzinna. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań siedmiu budynków wynosi 11522,01 m², w projektowanych 242 lokalach mieszkalnych. Inwestycjami towarzyszącymi inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej objętej wnioskiem są:

- ☐ Dojścia i dojazd,
- ☐ Garaż podziemny i parkingi naziemne,
- ☐ plac zabaw i teren rekreacji (z dostępem dla niepełnosprawnych),
- ☐ przyłącza: wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłownicze oraz elektroenergetyczne,
- ☐ oświetlenie terenu,
- ☐ zieleń.

Teren objęty opracowaniem jest zabudowany budynkami przemysłowymi (hala produkcyjno-magazynowa oraz budynki magazynowe) oraz urządzenia technologiczne (filtr odpylania). Przedmiotowa inwestycja zakłada rozbiórkę całej istniejącej zabudowy. Obwodowo wzdłuż granic północnej, wschodniej i zachodniej rosną drzewa, które w większości planuje się pozostawić. Teren inwestycji po stronie zachodniej sąsiaduje z działkami zabudowanymi budynkiem mieszkalnym na działce 122/1, zabudowanej innym budynkiem niemieszkalnym na działce 122/3 oraz niezabudowaną działką 122/22, po stronie północnej z pasem drogowym ul. Fabrycznej dz. Nr 121/4, po stronie wschodniej z terenem zagospodarowanym nowym zespołem zabudowy wielorodzinnej powstałym w ramach ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (dz. Nr 116/10, 116/11 oraz 116/12), natomiast po stronie południowej z fragmentem działki 122/23.

W ramach projektu zaprojektowano drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, miejsca parkingowe. Drogi wewnętrzne połączono z projektowanym zjazdem z ul. Fabrycznej, poprzez dojazd o szerokości 6 m. Projekt zakłada 63 miejsca postojowe naziemne oraz 203 miejsca postojowe podziemne, teren wyposażony jest w 7 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych, które połączono z drogami wewnętrznymi, chodniki, ciągi piesze i pieszo - jezdne, umożliwiające komunikację dla ruchu pieszego, dostępnego także dla osób niepełnosprawnych.

Teren planowanej inwestycji mieszkaniowej spełnia warunki dostępu do miejskiej infrastruktury społecznej, tj.: 200 m od obszaru objętego inwestycją znajduje się przystanek komunikacji miejskiej przy ul. Zagłoby, w odległości 2400 m jest Szkoła Podstawowa nr 8, w odległości 1600 m znajduje się Szkoła Podstawowa nr 9, w odległości 2100 m jest Szkoła Podstawowa nr 10, w odległości 2500 m jest Przedszkole Miejskie nr 12, w odległości 1100 m jest Przedszkole nr 14. W sąsiedztwie inwestycji jest dostęp do istniejących terenów rekreacji, tj.: Kryta Pływalnia OSiR w odległości 1900 m, Boisko do siatkówki w odległości 1400 m, Park Miejski w odległości 2600 m. Ponadto na terenie inwestycji zaprojektowano również plac zabaw i teren rekreacji z dostępem dla osób niepełnosprawnych.

Na terenie inwestycji odpady stałe gromadzone będą w dwóch wolnostojących wiatach śmietnikowych oraz dwóch pomieszczeniach w budynkach nr 3 i nr 5. Dwie wolnostojące wiaty śmietnikowe umiejscowione są w odległości nie przekraczającej 80 m od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz w odległości ponad 10 m od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, co jest zgodne z wymaganiami określonymi w § 23 ust. 1 i ust. 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.). Ponadto, wydzielone miejsca gromadzenia odpadów stałych, które są zlokalizowane w budynkach nr 3 oraz nr 5 powinny być zaprojektowane zgodnie z

wymogami określonymi w § 22 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.).

Teren objęty opracowaniem ma pełny dostęp do sieci uzbrojenia terenu. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych będzie się odbywać z istniejącej sieci wodociągowej przebiegającej w ulicach Fabrycznej i/lub Zagłoby, natomiast do zewnętrznego gaszenia pożaru będą wykorzystane istniejące oraz nowoprojektowane hydranty. Włączenie projektowanej sieci do istniejącej sieci będzie odbywać się zgodnie z wydanymi, przez PGK Spółka z o.o. Zamość warunkami technicznymi. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych będzie odbywało się do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ul. Zagłoby poprzez rozbudowanie sieci i wykonanie stosownych przyłączy i instalacji zewnętrznych. Odprowadzanie wód opadowych będzie się odbywać do sieci kanalizacji deszczowej istniejącej w ul. Fabrycznej poprzez przyłącze i zewnętrzną instalacją kanalizacji deszczowej. Odprowadzenie ścieków opadowych z dróg wewnętrznych i parkingów będzie odbywało się poprzez separator. Włączenie projektowanego przyłącza do sieci kanalizacyjnej zgodnie z wydanymi przez PGK Spółka z o.o. Zamość warunkami technicznymi. Źródłem ciepła dla zespołu budynków mieszkalnych z usługami będą wymiennikowe węzły cieplne zasilane z sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej, na podstawie warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej będącej we władaniu przez VEOLIA Wschód Sp. z o.o. W każdym budynku w kondygnacji podziemnej zostanie zlokalizowany węzeł cieplny dwufunkcyjny dostarczający ciepło na potrzeby ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody. Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie się odbywać zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci dystrybucyjnej wydanymi przez Dystrybucja S.A. Oddział Zamość dla budynków nr 1 do 7.

Z opisu zawartego we wniosku inwestora wynika, że dokonano analizy terenu objętego opracowaniem pod kątem zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość, w której wykazano, że inwestycja nie jest sprzeczna ze studium.

Mając na uwadze przepisy wyżej przywołanej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, po analizie całokształtu sprawy, należy uznać, iż zachodzą przesłanki do wyrażenia pozytywnej opinii w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych dla realizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej.

Z-CA LUBELSKIEGO PAŃSTWOWEGO
WOJEWÓDZKIEGO INSPEKTORA
SANITARNEGO

Jolanta Dobrzańska
/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:
Adresat – e-Doręczenie

Sporządził: DG, Oddział Zapobiegawczego Nadzoru Sanitarnego
Sprawdził: MW, Oddział Zapobiegawczego Nadzoru Sanitarnego



BUOZ

h. Hubalo



0961464

Data wpływu: 2026-08-05

Nr: PP. 17526.2026

Przyjeź: Anna Panasiewicz
Wydział Organizacyjno Administracyjny
Załączników: 0

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
Wydział Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków

Wpłynęło
dnia 2026-08-05

Nr 1476/2026

Zał.

PREZYDENT MIASTA ZAMOŚĆ

ul. Rynek Wielki 13
22-400 Zamość

Zamość, 03.08.2026r.

VWSD/ZZ/1-15495/2026

Sprawa: opinia w sprawie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej o nazwie: „Zespół siedmiu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną (inwestycja etapowa) dz. Nr. 122/9, 122/10 oraz fragment działki 122/23 przy ul. Fabrycznej i Zagłoby w Zamościu wraz z inwestycją towarzyszącą polegającą na budowie niezbędnego uzbrojenia podziemnego zasilającego inwestycję mieszkaniową na działce 121/4.

VEOLIA Wschód Spółka z o.o. Zakład Zamość oświadcza, że zapoznał się z ZAWIADOMIENIEM z dnia 23.07.2026r. (data wpływu 28.07.2026r.) w sprawie zaopiniowania w zakresie swoich kompetencji wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej o nazwie: „Zespół siedmiu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną (inwestycja etapowa) dz. Nr. 122/9, 122/10 oraz fragment działki 122/23 przy ul. Fabrycznej i Zagłoby w Zamościu wraz z inwestycją towarzyszącą polegającą na budowie niezbędnego uzbrojenia podziemnego zasilającego inwestycję mieszkaniową na działce 121/4, z którego wynika, że na działkach nr. 122/9 i 122/23 w miejscu planowanej inwestycji znajduje się sieć ciepłownicza będąca własnością Veolii Wschód.

Po przeanalizowaniu Zagospodarowania Terenu koncepcji architektoniczno-urbanistycznej informujemy, że:

- Koncepcja zakłada bardzo liczne nasadzenia izolacyjne zieleni wysokiej i zieleni średniowysokiej dekoracyjnej wzdłuż istniejącego ciepłociągu w północno-zachodniej stronie planowanej inwestycji. W związku z powyższym oznajmiamy, iż zgodnie z wytycznymi „Warunków technicznych wykonania i odbioru sieci ciepłowniczych z rur i elementów preizolowanych” zaleconych do stosowania przez Ministerstwo Infrastruktury minimalna odległość podziemnych sieci ciepłowniczych od drzew, mierzona od rzutu korony wynosi 2,0m. Mając na uwadze powyższe wnosimy o przesunięcie linii nasadzeń poza, wskazaną powyżej, strefę ochronną ciepłociągu.

DYREKTOR
Zakładu Zamość
Mateusz Dudek

Pismo przygotowała :
Katarzyna Niderla

Data wysłania : 01.08.2026
Data otrzymania : 01.08.2026

BUOZ
Mał. Rfur



Od: INSPEKCJA OCHRONY ŚRODOWISKA WOJEWÓDZKI INSPEKTORAT OCHRONY
ŚRODOWISKA W LUBLINIE
<AE:PL-63833-53871-SSWTD-29>

Do:
URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
<AE:PL-65449-96775-STHJE-22>

Przesyłka e-Doręczenia

Dzień dobry w załączeniu opinia.

Załączniki:

1. Prezydent_Miasta_Zamość_31.07.2026._Fabryczna_-_Zagłoby.pdf





Wojewódzki Inspektorat
Ochrony Środowiska
w Lublinie



Inspekcji
Ochrony Środowiska

Zamość, dnia 31 lipca 2026 r.

DZ.DI.7040.76.2026



0960491

Data wpływu: 2026-08-03

Nr: PP. 17310. 2026

Przyjęt.: Anna Panasiewicz
Wydział Organizacyjny Administracyjny
Załączników: 0

Prezydent Miasta Zamość

ul. Rynek Wielki 13

22-400 Zamość

Lubelski Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 23 lipca 2026 roku, znak: BU-OZ.6730.2.3.2026.EM.SJ dotyczące zaopiniowania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej o nazwie: „Zespół siedmiu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną dz. nr 122/9, 122/10, oraz fragment działki nr 122/23 przy ul. Fabrycznej i Zagłoby w Zamościu wraz z inwestycją towarzyszącą polegającą na budowie niezbędnego uzbrojenia podziemnego zasilającego inwestycję mieszkaniową na działce 121/4” uprzejmie informuje, że zgodnie z art. 13 i ust. 3 pkt 5 lit a) tiret 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) opiniowaniu przez WIOŚ podlega zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w przypadku gdy sposób zagospodarowania terenów zwiększa ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych, oraz zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Informuję, że na terenie objętym ustaleniem lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej o nazwie: Zespół siedmiu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną dz. nr 122/9, 122/10, oraz fragment działki nr 122/23 przy ul. Fabrycznej i Zagłoby w Zamościu wraz z inwestycją towarzyszącą polegającą na budowie niezbędnego uzbrojenia podziemnego zasilającego inwestycję mieszkaniową na działce 121/4” nie występują Zakłady Dużego Ryzyka i Zakłady Zwiększonego Ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

*Z up. Lubelskiego Wojewódzkiego
Inspektora Ochrony Środowiska*

*mgr Lucjan Orgasiński
I Zastępca Wojewódzkiego Inspektora
Ochrony Środowiska*

(z podpisem elektronicznym)

Otrzymują:

1. Adresat,
2. a/a.

Wojewódzki Inspektorat
Ochrony Środowiska
w Lublinie

ul. Obywatelska 13
20-092 Lublin
NIP: 712-10-05-968

e-Doręczenia: AE:PL-63833-53871-SSWTD-29
e-mail: sekretariat@wios.lublin.pl
www.wios.lublin.pl

Tel: 81 7186201
Fax: 81 7186255

Data wysłania : 31.07.2026

Data otrzymania : 31.07.2026

BUOZ

U. Hubda

Od: LUBELSKI URZĄD WOJEWÓDZKI W LUBLINIE

<AE:PL-81468-69738-SHWFD-22>

Do:

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ

<AE:PL-65449-96775-STHJE-22>



0960257

Data wpływu: 2026-07-31

Nr: PP. 17268. 2026

Przyjęł: Joanna Lis
Wydział Organizacyjny Administracyjny
Załączników: 0

IF-II.743.256.2026.DB

W załączeniu przesyłam odpowiedź na pismo znak: BU-OZ.6730.2.3.2026.EM.SJ z dnia 23 lipca 2026r. dotyczące zaopiniowania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej o nazwie: „Zespół siedmiu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną (inwestycja etapowa) dz. nr 122/9, 122/10 (KW Nr ZA1A/00126399/8) oraz fragment działki nr 122/23; obręb nr 1.0001.AR_18 (KW Nr ZA1A/00126399/8) przy ul. Fabrycznej i ul. Zagłoby w Zamościu wraz z inwestycją towarzyszącą polegającą na budowie niezbędnego uzbrojenia podziemnego zasilającego inwestycję mieszkaniową na działce 121/4 (KW Nr ZA1A/00122057/1)”.

Załączniki:

1. opinia_m._Zamość.pdf

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ	
Wydział Budownictwa, Urbanistyki i Ochrony Zabytków	
Wpłynęło dnia	2026 -08- 03
Nr	1450/ 2026
Zał.	

S. Jank

Lublin, dnia 31 lipca 2026 r.

**Urząd Miasta Zamość
Rynek Wielki 13
22-400 Zamość**



0960257

Data wpływu: 2026-07-31

Nr: PP. 17268.2026

W nawiązaniu do pisma znak: BU-OZ.6730.2.3.2026.EM.SJ z dnia 23 lipca 2026r. dotyczącego zaopiniowania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej o nazwie: „Zespół siedmiu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną (inwestycja etapowa) dz. nr 122/9, 122/10 (KW Nr ZA1A/00126399/8) oraz fragment działki nr 122/23; obręb nr 1.0001.AR_18 (KW Nr ZA1A/00126399/8) przy ul. Fabrycznej i ul. Zagłoby w Zamościu wraz z inwestycją towarzyszącą polegającą na budowie niezbędnego uzbrojenia podziemnego zasilającego inwestycję mieszkaniową na działce 121/4 (KW Nr ZA1A/00122057/1)” uprzejmie informuję, iż analiza przesłanych materiałów wykazała, iż przedmiotowy wniosek nie podlega opiniowaniu przez wojewodę w zakresie zadań rządowych na podstawie art. 7 ust. 12 pkt 11 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754 ze zm.) z uwagi na okoliczność, iż dla terenu objętego wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XLV/499/06 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 26 czerwca 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość.

Niezależnie od powyższego przypominam, że zastosowanie w niniejszej sprawie znajduje przepis art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, 1824, 527). Przywołany przepis dotyczy opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej (albo ich zmian), w którym wskazano sposób stosowania przepisów dotyczących spraw wszczętych po dniu wejścia w życie ustawy, ale niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. Przepis ten obowiązuje gminy do stosowania przy podejmowaniu tego rodzaju uchwał przepisów dotychczasowych, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a-4d ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. specustawy mieszkaniowej, które stosuje się w brzmieniu nadanym wskazaną nowelizacją.

Jak stanowi zatem przepis art. 5 ust. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w brzmieniu mającym zastosowanie w przedmiotowej sprawie uchwały 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 oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Z upoważnienia Wojewody Lubelskiego

/-/

Aneta Ciesielczuk

Zastępca Dyrektora

Wydziału Infrastruktury

/podpisano elektronicznie/

Data wysłania : 30.07.2026
Data otrzymania : 30.07.2026

BUOZ
H. Hubdo

Od: PGW WP REGIONALNY ZARZĄD GOSPODARKI WODNEJ W LUBLINIE
<AE:PL-85176-40161-RAAFU-23>



0959912

Data wpływu: 2026-07-30

Nr: PP. 17207.2026

Przyjęł: Joanna Lis
Wydział Organizacyjny Administracyjny
Załączników: 0

Do:
URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
<AE:PL-65449-96775-STHJE-22>

W sprawie opinii dla inwestycji mieszkaniowej

Dzień dobry,

w odpowiedzi na pismo z dnia 23.07.2026 r., znak BU-OZ.6730.2.3.2026.EM.SJ,
przesyłamy opinię w sprawie inwestycji mieszkaniowej przy ul. Fabrycznej i ul. Zagłoby w
Zamościu.

Załączniki:

1. 430_127_Zamość_Fabryczna_Zagłoby_bud_mieszk_wielo_OPINIA_AZ.pdf





Lublin, 30.07.2026 r.

Państwowe
Gospodarstwo Wodne
Wody Polskie
Regionalny Zarząd
Gospodarki Wodnej
w Lublinie
L.RPP.430.127.2025

Prezydent Miasta Zamość
Rynek Wielki 13
22-400 Zamość

Dotyczy: zawiadomienia z dnia 23.07.2026 r., w sprawie wydania opinii zgodnie z art. 7 ust. 12 pkt 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Prezydent Miasta Zamość, pismem z dnia 23.07.2026 r., znak: BU-OZ.6730.2.3.2026.EM.SJ, zawiadomił Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie o udostępnieniu do opiniowania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej o nazwie: „Zespół siedmiu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną (inwestycja etapowa) dz. nr 122/9, 122/10 (KW Nr ZA1A/00126399/8) oraz fragment działki nr 122/23; obręb nr 1.0001.AR_18 (KW Nr ZA1A/00126399/8) przy ul. Fabrycznej i ul. Zagłoby w Zamościu wraz z inwestycją towarzyszącą polegającą na budowie niezbędnego uzbrojenia podziemnego zasilającego inwestycję mieszkaniową na działce 121/4 (KW Nr ZA1A/00122057/1)”.
Zgodnie z art. 7 ust. 12 pkt 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 195 ze zm.) Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie opiniuje wnioski w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych.

Analizując treść wniosku i załączników ustalono, że planowana inwestycja realizowana będzie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, a w ramach przedsięwzięcia nie jest planowane wykonanie nowych urządzeń wodnych.

Z uwzględnieniem powyższych ustaleń opiniuję pozytywnie przedmiotową inwestycję.

Sławomir Lenart
Zastępca Dyrektora
ds. Organizacyjno-Ekonomicznych
/podpisano elektronicznie/

Rozdzielnik:

1. Prezydent Miasta Zamość, Rynek Wielki 13, 22-400 Zamość,
2. aa – RPP.

Data wysłania : 24.07.2026
Data otrzymania : 24.07.2026

BUOZ / H. Hubalo

Od: POWIATOWA STACJA SANITARNO-EPIDEMIOLOGICZNA W ZAMOŚCIU
<AE:PL-44354-47923-UADJB-29>

Do:
URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
<AE:PL-65449-96775-STHJE-22>



0958169

Data wpływu: 2026-07-27

Nr: PP. 16836.2026

Przyjęła: Joanna Lis
Wydział Organizacyjny Administracyjny
Załączników: 0

dot. przekazania według kompetencji

Dzień dobry, w załączniku przesyłam informację o przekazaniu według kompetencji.

Pozdrawiam

Milena Mazur

asystent

Sekcji Zapobiegawczego Nadzoru Sanitarnego

Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Zamościu

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ	
Wydział Budownictwa, Urbanistyki i Ochrony Zabytków	
Wpłynęło dnia	2026 -07- 27
Nr	1409/2026
Zał.	

E. Borkowy

Załączniki:

1. przekazanie_według_kompetencji_do_WSSE-
_budowa_siedmiu_budynków_wielorodzinnych_ul._Fabryczna_i_ul._Zagłoby_w_Zamościu.pdf



Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zamościu

NZ.9011.1.15.2026
Zamość, 2026-07-24

Lubelski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny
ul. Pielęgniarek 6
20-708 Lublin



0958169

Data wpływu: 2026-07-27

Nr: PP. 16836.2026

Szanowny Panie Inspektorze,
na podstawie art. 65 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) oraz art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz.U. z 2024 r. poz. 416, ze zm.), przekazuję zgodnie z właściwością i kompetencjami wniosek złożony przez Prezydenta Miasta Zamość z dnia 23 lipca 2026 r., znak: BU-OZ.6730.2.3.2026.EM.SJ dot. zaopiniowania ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej o nazwie: „Zespół siedmiu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną (inwestycja etapowa) dz. nr 122/9, 122/10 (KW Nr ZA1A/00126399/8) oraz fragment działki nr 122/23; obręb nr 1.0001.AR_18 (KW Nr ZA1A/00126399/8) przy ul. Fabrycznej i ul. Zagłoby w Zamościu wraz z inwestycją towarzyszącą polegającą na budowie niezbędnego uzbrojenia podziemnego zasilającego inwestycję mieszkaniową na działce 121/4 (KW Nr ZA1A/00122057/1)”.

UZASADNIENIE

W dniu 23.07.2026 roku do Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Zamościu wpłynął wniosek dot. zaopiniowania ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej o nazwie: „Zespół siedmiu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną (inwestycja etapowa) dz. nr 122/9, 122/10 (KW Nr ZA1A/00126399/8) oraz fragment działki nr 122/23; obręb nr 1.0001.AR_18 (KW Nr ZA1A/00126399/8) przy ul. Fabrycznej i ul. Zagłoby w Zamościu wraz z inwestycją towarzyszącą polegającą na budowie niezbędnego uzbrojenia podziemnego zasilającego inwestycję mieszkaniową na działce 121/4 (KW Nr ZA1A/00122057/1)”, złożony przez Prezydenta Miasta Zamość.

Zgodnie z art. 7 ust. 12 pkt 17) ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2025 r., poz. 1754, ze zm.) organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej właściwym do przedstawienia opinii, o której mowa w ww. ustawie jest Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny.

Zgodnie zaś z art. 65 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, jeżeli organ administracji publicznej, do którego podanie wniesiono, jest niewłaściwym w sprawie, niezwłocznie przekazuje je do organu właściwego, zawiadamiając jednocześnie o tym wnoszącego podanie. Zawiadomienie o przekazaniu powinno zawierać uzasadnienie.

Mając na uwadze powyżej zacytowane przepisy oraz z uwagi na charakter inwestycji, złożony wniosek należało przekazać zgodnie z właściwością i kompetencjami.

Z wyrazami szacunku,

Elżbieta Wróblewska w zastępstwie za **Stanisław Jaślikowski**
kierownik Sekcji Higieny Żywności i Żywności
/dokument podpisany elektronicznie/



**CHRONIMY ZDROWIE
Z MYŚLĄ O PRZYSZŁOŚCI**



Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Zamościu
ul. Peowiaków 96 I 22-400 Zamość

+ 48 846271059, centrala: 84 63936 91 do 93

psse.zamosc@sanepid.gov.pl

adres e-Doręczeń: AE:PL-44354-47923-UADJB-29

Obowiązek informacyjny:

Administratorem danych osobowych jest PPIS w Zamościu, pozostałe informacje dotyczące zasad przetwarzania danych osobowych dostępne są w sekretariacie oraz Biuletynie Informacji Publicznej PSSE w Zamościu (<https://pssezamosc.bip.gov.pl>)

Data wysłania : 24.07.2026
Data otrzymania : 24.07.2026

BUOZ
Stach


0958042
Data wpływu: 2026-07-24
Nr: PP. 16800. 2026
Przyjęł: Anna Panasiewicz
Wydział Organizacyjno Administracyjny
Załączników: 0

Od: KOMENDA WOJEWÓDZKA PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ W LUBLINIE
<AE:PL-23154-92869-RFFIS-22>

Do:
URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
<AE:PL-65449-96775-STHJE-22>

Znak sprawy: WZ.5268.24.2026

Dzień dobry,
w załączeniu przesyłam pismo znak: WZ.5268.24.2026.1.

Z poważaniem

os. prowadząca sprawę:
mł. kpt. mgr inż. Grzegorz Wrzyszczyk
Specjalista w Wydziale Kontrolno-Rozpoznawczym
Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Lublinie
ul. Strażacka 7, 20-012 Lublin
e-mail: gwrzyszczyk@lubelskie.straz.gov.pl
tel. +48815351275, OST112 +48478116175

Załączniki:

1. WZ.5268.24.2026.1.GW_LIM_Zamość.pdf

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
Wydział Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków

Wpłynęło
dnia 2026 -07- 27

Nr
Załącznik
1400/2026

per
E. Kordy
flr

15/11/19

1. The first part of the paper is devoted to a discussion of the various methods which have been proposed for the determination of the rate of reaction between a radical and a molecule. The second part is devoted to a discussion of the various methods which have been proposed for the determination of the rate of reaction between a radical and a molecule.



Lubelski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Lublinie

WZ.5268.24.2026.1
Lublin, 24-07-2026 r.



Prezydent Miasta Zamość
ul. Rynek Wielki 13,
22-400 Zamość

OPINIA

Działając na podstawie art. 7 ust. 12 pkt 14 i ust. 13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r., poz. 1754 ze zm.), w związku z otrzymanym zawiadomieniem Prezydenta Miasta Zamość, znak: BU-OZ.6730.2.3.2026.EM.SJ z dnia 23 lipca 2026 r. o zaopiniowanie w zakresie swoich kompetencji wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej o nazwie: „Zespół siedmiu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną (inwestycja etapowa) dz. nr 122/9, 122/10 (KW Nr ZA1A/00126399/8) oraz fragment działki nr 122/23; obręb nr 1.0001.AR_18 (KW Nr ZA1A/00126399/8) przy ul. Fabrycznej i ul. Zagłoby w Zamościu wraz z inwestycją towarzyszącą polegającą na budowie niezbędnego uzbrojenia podziemnego zasilającego inwestycję mieszkaniową na działce 121/4 (KW Nr ZA1A/00122057/1)”,

pozytywnie opiniuję

lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającą na budowie zespołu siedmiu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną (inwestycja etapowa) dz. nr 122/9, 122/10 (KW Nr ZA1A/00126399/8) oraz fragment działki nr 122/23; obręb nr 1.0001.AR_18 (KW Nr ZA1A/00126399/8) przy ul. Fabrycznej i ul. Zagłoby w Zamościu wraz z inwestycją towarzyszącą polegającą na budowie niezbędnego uzbrojenia podziemnego zasilającego inwestycję mieszkaniową na działce 121/4 (KW Nr ZA1A/00122057/1).

UZASADNIENIE

Niniejsze stanowisko wydano w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, dotyczącymi w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz zgodności z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.) w zakresie bezpiecznej odległości inwestycji od zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Z przedstawionych informacji wynika, iż inwestycja będzie zlokalizowana przy ul. Fabrycznej i ul. Zagłoby w Zamościu na działkach nr: 122/9, 122/10



Lubelski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Lublinie

(KW Nr ZA1A/00126399/8), fragmencie działki nr 122/23; obręb nr 1.0001.AR_18 (KW Nr ZA1A/00126399/8) oraz 121/4 (KW Nr ZA1A/00122057/1).

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030), zwanego dalej „rozporządzeniem MSWiA”, do obiektu wymaga się zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru w ilości nie mniejszej niż 10 dm³/s.

Z przedstawionych informacji wynika, iż dla przedmiotowej inwestycji, zapewniono wymaganą ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru z projektowanego hydrantu zewnętrznego zgodnie z „rozporządzeniem MSWiA”.

Ponadto informuję, iż ww. inwestycja jest zlokalizowana w bezpiecznej odległości od zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Wobec powyższego postanawiam jak w sentencji.

Lubelski Komendant Wojewódzki
Państwowej Straży Pożarnej
w Lublinie

z up.

Z-ca Lubelskiego Komendanta Wojewódzkiego PSP

st. bryg. mgr inż. Marek Chwalczuk
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Otrzymują:

1. Adresat (eDoręczenia).
2. A/a.



Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji
Ośrodek Zamiejskowy w Lublinie
Szef Ośrodka
płk Piotr Pieczur

CWCROzLub-WWZ.0732.138.2026
Lublin, ...4... sierpnia 2026 r.

Pan Rafał Zwolak
Prezydent Miasta Zamość
Rynek Wielki 13
22-400 Zamość



dotyczy: opinii do wniosku o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
w Zamościu.

Szanowny Panie Prezydencie,

w odpowiedzi na pismo znak: BU-OZ.6730.2.3.2026.EM.SJ z dnia 23.07.2026 r. (otrzymano w dniu 23.07.2026 r.), w sprawie zaopiniowania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej o nazwie: „Zespół siedmiu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną (inwestycja etapowa) dz. nr 122/9, 122/10 oraz fragment działki nr 122/23 przy ul. Fabrycznej i ul. Zagłoby w Zamościu wraz z inwestycją towarzyszącą polegającą na budowie niezbędnego uzbrojenia podziemnego zasilającego inwestycję mieszkaniową na działce 121/4”, działając z upoważnienia Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Nr 8/2/CWCR z dnia 7 stycznia 2026 r. informuję, że resort obrony narodowej pozytywnie opiniuje przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne.

Z wyrazami szacunku

Wykonano w 2 egz.
Egz. nr 1 – ad acta
Egz. nr 2 – adresat

Zofia Karpińska
tel.: 261 183 325
e-mail: z.karpinska@ron.mil.pl



Lublin, 06.08.2026 r.

Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.
Oddział Zakład Gazowniczy w Lublinie
ul. Diamentowa 15, 20-471 Lublin
tel. 22 444 33 33

Dział Zarządzania Majątkiem Sieciowym
tel. 81 44 52 104, 81 44 52 230
lublin@psgaz.pl

Urząd Miasta Zamość
Ul. Rynek Wielki 13
22-400 Zamość

Wasz znak: BU.OZ.6730.2.3.2026.EM.SJ

Nasz znak: PSGLU.ZMDZ.550.131.1.26

Dot.: Zaopiniowanie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej o nazwie: „Zespół siedmiu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędna infrastruktura techniczna (inwestycja etapowa) dz. Nr 122/9, 122/10 oraz fragment działki 122/12 przy ul. Fabrycznej i Zagłoby w Zamościu wraz z inwestycja towarzyszącą polegającą na budowie niezbędnego uzbrojenia podziemnego zasilającego inwestycję mieszkaniową na dz. 121/4”.

W odpowiedzi na pismo z dnia 23.07.2026 r. (data wpływu 27.07.2026 r.) dotyczącego zaopiniowania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej o nazwie: „Zespół siedmiu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędna infrastruktura techniczna (inwestycja etapowa) dz. Nr 122/9, 122/10 oraz fragment działki 122/12 przy ul. Fabrycznej i Zagłoby w Zamościu wraz z inwestycja towarzyszącą polegającą na budowie niezbędnego uzbrojenia podziemnego zasilającego inwestycję mieszkaniową na dz. 121/4”, Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Lublinie informuje, że nie posiada swojej infrastruktury w zakresie wskazanym we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji oraz inwestycji towarzyszącej.

Z poważaniem

ZASTĘPCA DYREKTORA
dz. Technicznych
Oddział Zakład Gazowniczy w Lublinie
Paweł Motyka

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
Wydział Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków

Wpłynęło
dnia 2026 -08- 11

Nr 1511/2026

Zał.

S. Kanał

Pismo sporządził: Rafał Kanał

BUOZ
Marta Pfeiffer

**UCHWAŁA NR CCLXXI/5407/2026
ZARZĄDU WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO**

z dnia 4 sierpnia 2026 r.

w sprawie wyrażenia opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie zespołu siedmiu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną (inwestycja etapowa) dz. nr 122/9, 122/10 (KW Nr ZA1A/00126399/8) oraz fragment działki nr 122/23; obręb nr 1.0001.AR_18 (KW Nr ZA1A/00126399/8) przy ul. Fabrycznej i ul. Zagłoby w Zamościu wraz z inwestycją towarzyszącą polegającą na budowie niezbędnego uzbrojenia podziemnego zasilającego inwestycję mieszkaniową na działce 121/4 (KW Nr ZA1A/00122057/1)

Na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2026 r. poz. 720, z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 12 pkt 21 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z późn. zm.) Zarząd Województwa Lubelskiego uchwala, co następuje:

§ 1. Zarząd Województwa Lubelskiego opiniuje pozytywnie wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie zespołu siedmiu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną (inwestycja etapowa) dz. nr 122/9, 122/10 (KW Nr ZA1A/00126399/8) oraz fragment działki nr 122/23; obręb nr 1.0001.AR_18 (KW Nr ZA1A/00126399/8) przy ul. Fabrycznej i ul. Zagłoby w Zamościu wraz z inwestycją towarzyszącą polegającą na budowie niezbędnego uzbrojenia podziemnego zasilającego inwestycję mieszkaniową na działce 121/4 (KW Nr ZA1A/00122057/1).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Marszałkowi Województwa Lubelskiego.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Członek Zarządu

Jarosław Kwasek

Wicemarszałek

Piotr Breś



Zamość, dnia 10 sierpnia 2026 r.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna



Pan
Rafał Zwolak
Prezydent Miasta Zamość

Opinia

Dotyczy: wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej o nazwie: „Zespół siedmiu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną (inwestycja etapowa) dz. nr 122/9, 122/10 (KW Nr ZA1A/00126399/8) oraz fragment działki nr 122/23; obręb nr 1.0001.AR_18 (KW Nr ZA1A/00126399/8) przy ul. Fabrycznej i ul. Zagłoby w Zamościu wraz z inwestycją towarzyszącą polegającą na budowie niezbędnego uzbrojenia podziemnego zasilającego inwestycję mieszkaniową na działce 121/4 (KW Nr ZA1A/00122057/1)”.

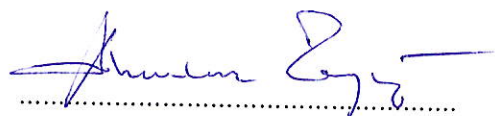
Na podstawie z art. 7 ust. 12 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 1754) Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna opiniuje niejednogłośnie pozytywnie ww. wniosek, z następującymi uwagami:

1. Pod względem oceny ład przestrzennego i estetyki, wprowadzenie nowego osiedla mieszkaniowego dla ponad 400 osób w sam środek funkcjonującej tzw. dużej dzielnicy przemysłowej jest niewłaściwym pomysłem. Nieopodal przy ul. Namysłowskiego znajdują się dwa uciążliwe akustycznie i częściowo ze względu na emisję pyłów do powietrza zakłady: Betoniarnia Wojtał w odległości ok. 330 m, a w odległości ok. 400 m Zamojskie Zakłady Zbożowe. Ponadto znajdują się tu stacje paliw, składy materiałów budowlanych i hurtownie, liczne warsztaty samochodowe, miejsca parkowania samochodów ciężarowych, lakiernia samochodowa Energozam, centra logistyczno-usługowe Poczty Polskiej i PGE. W takim sąsiedztwie przy normalnej działalności tych podmiotów nie będzie możliwe zapewnienie mieszkańcom komfortu psychicznego ani wizualnego na osiedlu zlokalizowanym pośród tego rodzaju terenów.

2. Lokalizacja dodatkowej zabudowy wielorodzinnej złożonej aż z siedmiu 4-kondygnacyjnych budynków na przedmiotowym terenie spowoduje nieodwracalne zmiany w sposobie zagospodarowania jednoznacznie wydzielonej i zwartej w strukturze miasta Zamościa tzw. dużej dzielnicy przemysłowej. Lokalizacja tej zabudowy w rejonie ul. Fabrycznej i Zagłoby będzie z całą pewnością generować konflikty między mieszkańcami a przedsiębiorcami ze względu na oddziaływania w zakresie emisji hałasu i zanieczyszczeń powietrza, a konieczność realizacji zabezpieczeń w tym zakresie spadnie wyłącznie na przedsiębiorców, którzy obecnie prowadzą swoje działalności bez takich obostrzeń, zgodnie z normalnym przeznaczeniem terenu przemysłowego. W skrajnej sytuacji może to spowodować likwidację części z tych działalności z powodu wysokich kosztów takich rozwiązań i utratę dochodów dla budżetu miasta. Docelowo będzie to też powodowało dalsze wycofywanie się i tak nielicznej już produkcji i usług „ciężkich” z terenu miasta (a więc i miejsc pracy), a żaden nowy przedsiębiorca nie będzie chciał wejść w teren, gdzie może być pewny konfliktów społecznych i ponoszenia dodatkowych kosztów zabezpieczeń.
3. Dokładnie z takimi zjawiskami jak opisane w pkt 1 i 2 mamy już do czynienia przy istniejącej zabudowie niedawno wybudowanych dwóch, a docelowo trzech bloków mieszkalnych w tej samej dzielnicy przemysłowej przy ul. Fabrycznej u zbiegu z ul. Starowiejską, gdzie mieszkańcy już skarżą się na hałas, chociaż to przecież zabudowa mieszkaniowa pojawiła się na istniejącym terenie przemysłowym, a nie odwrotnie.
4. W kontekście pkt 1-3 uwag, we wniosku nie odniesiono się w żaden sposób do oddziaływań akustycznych, w szczególności nie przedstawiono analizy akustycznej na tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako terenów chronionych przed hałasem w zakresie hałasu dobowego równoważnego w porze dziennej L_{AeqD} i nocnej L_{AeqN} od istniejących obiektów przemysłowych i usługowo-magazynowych wymienionych w pkt 1, ani od całego funkcjonującego przecież terenu przemysłowej dzielnicy miasta. Natomiast nowi mieszkańcy tej nowo planowanej zabudowy będą mieli zagwarantowane prawo ograniczenia poziomu hałasu na podstawie art. 112, 113 i 115a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.), w tym realizacji zabezpieczeń akustycznych od istniejących przedsiębiorstw.

5. W kontekście oddziaływań na jakość powietrza względem planowanej zabudowy mieszkaniowej należy również zwrócić uwagę, że na podstawie przyjętej już przez Komisję Europejską aktualizacji Dyrektywy w Sprawie Jakości Powietrza (AAQD) Rzeczpospolita Polska jako kraj Unii Europejskiej od 2030 r. będzie zmuszona wprowadzić nowe, zaostrzone normy jakości powietrza w zakresie stężeń średniorocznych dla pyłu PM10 z 40 do 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, pyłu PM2,5 z 20 do 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i dwutlenku azotu z 40 do 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, co spowoduje nowe roszczenia mieszkańców względem przedsiębiorców dzielnicy przemysłowej.
6. Ocenia się, że poważny problem będzie stanowiła niedostateczna infrastruktura komunikacyjna dla obsługi pojazdów samochodowych mieszkańców planowanego osiedla, na którym planuje się realizację blisko 270 miejsc parkingowych. Już obecnie w dobowych godzinach szczytu ulice Starowiejskiej i Kilińskiego są na granicy drożności, a kwestie wjazdu/wyjazdu z podporządkowanych ulic Fabrycznej i Zagłoby dodatkowych ok. 270 pojazdów będą skrajnie utrudnione. Spowoduje to też utrudnienie dla komunikacji istniejących terenów tej strefy przemysłowej. Nie ma przy tym możliwości regulacji ruchu poprzez wybudowanie w tych miejscach rond ani sygnalizacji świetlnej ze względu na niewielkie odległości od najbliższych skrzyżowań i generowanie kolejnych utrudnień.
7. W projekcie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji na str. 5 stwierdzono „...*brak oddziaływania inwestycji na działki sąsiednie z zabudową PM oraz mieszkaniową poprzez brak nakładania na nie ograniczeń, w szczególności: (...) ograniczenia dostępu do drogi publicznej, ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby*”. Stwierdzenie to jest prawdziwe o tyle, że faktycznie planowana zabudowa mieszkaniowa nie będzie powodowała takich oddziaływań, z zastrzeżeniem pkt. 6 niniejszych uwag, co jest raczej normalne ze względu na jej charakter „bezemisyjny”. Natomiast jak wykazano w pkt. 1-5 uwag, to sama zabudowa mieszkaniowa będzie przedmiotem oddziaływań ze strony działek sąsiednich użytkowanych jako przemysłowe, gdyż to ona wchodzi w teren już zainwestowany, gdzie obowiązują zupełnie inne standardy jakości środowiska i oddziaływań. Zapis taki, oraz brak odniesienia się w całym projekcie do oddziaływań zewnętrznych na planowaną zabudowę, stanowią odwrócenie uwagi od rzeczywistego problemu, który znacznie wykroczy poza granice planowanej inwestycji.

8. Zamość jako miasto o i tak niskim stopniu uprzemysłowienia nie ma na dzień dzisiejszy innych alternatywnych i realnie przygotowanych miejsc, gdzie można by swobodnie prowadzić działalność przemysłowo-produkcyjno-usługowo-magazynową. Tzw. mała dzielnica przemysłowa przy ul. Szczepkowskiej jest również ograniczona, co do możliwości rozbudowy. Natomiast wstępne koncepcje lokalizacyjne nowej zabudowy tego rodzaju w rejonie za obwodnicą (ul. Legionów, DK74) lub w dzielnicy Majdan nie mają wyposażenia nawet w podstawową infrastrukturę i wymagałyby zainwestowania praktycznie od zera. Pytanie otwarte – czy miasto ma pomysł na nową inicjatywę rozwojową i możliwości finansowe? W tym kontekście nieodwracalna w praktyce zmiana przeznaczenia istniejących zwartych terenów przemysłowych na mieszkaniowe jest sprzeczna ze strategią rozwojową miasta.
9. Sukcesywne zajmowanie istniejących terenów przemysłowych, a więc strukturotwórczych i dających zatrudnienie mieszkańcom pod zabudowę mieszkaniową, będzie powodowało problem społeczny dalszego spadku miejsc pracy i odpływu migracyjnego z Zamościa do większych lub innych, bardziej uprzemysłowionych ośrodków miejskich.
10. Pomimo ww. uwag Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna opiniuje przedmiotowy wniosek pozytywnie pod względem zgodności z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.



Arkadiusz Zbyryt
Przewodniczący Miejskiej Komisji
Urbanistyczno-Architektonicznej