

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZAMOŚĆ

z dnia 31 sierpnia 2026 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy
ul. Akademickiej 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 12/1, 12/2, 11, 13, 18, 65 w arkuszu 45 mapy ewidencyjnej, położonych przy ul. Akademickiej w Zamościu, zwanej w dalszej części uchwały "inwestycją mieszkaniową".

§ 2. Określa się rodzaj inwestycji mieszkaniowej jako budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługami w parterze, obejmująca rozbudowę dawnego budynku sanktuarium duchownego oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

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

§ 4. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną – 1350 m²;
- 2) maksymalną – 1500 m².

§ 5. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną - 25 lokali mieszkalnych;
- 2) maksymalną - 30 lokali mieszkalnych.

§ 6. W ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane lokale o funkcji usługowej o łącznej powierzchni użytkowej do 283,39 m², które będą się znajdowały w parterze budynku.

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

- 1) teren inwestycji zlokalizowany jest na Starym Mieście w Zamościu, w jego zachodniej części, w obrębie tzw. bloku XXVII tj. w kwartale pomiędzy ulicami Akademicką, Kołłątają, Kolegiacką i Grodzką. Posesja przylega bezpośrednio do ulic: Kołłątają, Kolegiackiej i Grodzkiej. Od ulicy Akademickiej oddzielona jest pasem zielni i chodnikiem. Południowa część posesji - działka nr 12/2 - obecnie niezabudowana, zagospodarowana jako zieleniec, częściowo utwardzona z urządzonymi miejscami parkingowymi od strony ul. Kolegiackiej. W północnej części (na działce nr 12/1) znajduje się zabytkowy budynek dawnego seminarium duchownego. Budynek na planie prostokąta, pięciotraktowy, murowany, tynkowany, z trzema kondygnacjami nadziemnymi, jedną kondygnacją podziemną (piwnice) oraz z użytkowym poddaszem, przykryty dachem czterospadowym z oknami połaciowymi. Od południa od strony ulicy Kolegiackiej parterowa murowana dobudówka przekryta dachem pulpitowym. Budynek wpisany do rejestru zabytków nr wpisu A/1270. Do budynku doprowadzone są przyłącza: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, teletechniczne i gazowe. Przewiduje się przebudowę głównej bryły budynku z dostosowaniem do funkcji mieszkalnej i usługowej.
- 2) inwestycja mieszkaniowa składa się z budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Akademickiej 4, obejmująca przebudowę dawnego budynku seminarium duchownego - działka nr 12/1 i jego rozbudowę w obrębie działki nr 12/2. Budynek będzie 3 kondygnacyjny w budowanej części oraz 4 kondygnacyjny w części istniejącej. Do rozbiórki przewidziano parterową dobudówkę oraz istniejącą podziemną infrastrukturę i utwardzenie terenu w obrębie działki nr 12/2 – instalacja kanalizacyjną oraz nieczynną linię elektroenergetyczną;
- 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 1.29 UN - teren zabudowy usługowej - nauki.

§ 8. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna inwestycji mieszkaniowej z ulic Kołłątaja, Kolegiackiej, Grodzkiej oraz Akademickiej,
- 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. 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.

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. 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze obejmująca przebudowę dawnego budynku seminarium duchownego. W obrębie działki 12/2 zaprojektowano dwuskrzydłowy budynek mieszkalny wielorodzinny, przyległe do granicy działki od strony

ul. Akademickiej, ul. Grodzkiej i ul. Kolegiackiej. Z zielonym dziedzińcem od strony ul. Kolegiackiej, oddzielonym od ulicy ażurowym murem ogrodzeniowym. Projektowany jest budynek trzykondygnacyjny natomiast część istniejąca będzie posiadała 4 kondygnacje naziemne. Do budynku doprowadzone są przyłącza: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, teletechniczne i gazowe. Na parterze przewidziano sześć lokali usługowych (4 w części istniejącej i 2 w części projektowanej).

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

9. Charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) rodzaj zabudowy: budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi w parterze budynku, trzykondygnacyjny w części budowanej i czterokondygnacyjny w części istniejącej,

2) dach czterospadowy;

3) maksymalna wysokość do 17,16 m;

4) niezbędna ilość miejsc postojowych:

a) dla funkcji mieszkaniowej – nie ustala się,

b) dla funkcji usługowej – nie mniej niż 3 stanowisk;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,95;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 12%;

7) maksymalna powierzchnia zabudowy 88%;

8) 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. Wskazanie nieruchomości na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;

1) działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 12/1 w arkuszu 45 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/0007/5088/2;

2) działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 12/2 w arkuszu 45 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/0007/5088/2.

§ 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 11 w arkuszu 45 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/00113794/3;

2) działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 13 w arkuszu 45 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/00113794/3;

3) działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 18 w arkuszu 45 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/00113794/3;

4) działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 65 w arkuszu 45 mapy ewidencyjnej obręb 1 Miasto Zamość, pow. grodzki Zamość, księga wieczysta Nr ZA1Z/00113794/3.

§ 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) inwestycja zlokalizowana jest na terenie objętym wpisem na światową listę zabytków UNESCO, listę pomników historii, wpisem do rejestru zabytków pod nr A/47 i A/48 oraz budynek dawnego seminarium duchownego jest ujęty w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr A/1270;

2) na obszarze planowanej inwestycji mieszkaniowej należy odprowadzać wody opadowe z terenów utwardzonych 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

inż. Anna Gruszka

RADCA PRAWNY

Krzysztof Nowosad

Lb/Z/252

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
działka nr 12/1; 12/2 ark. 45 ulica: Akademicka
Obręb: 066401_1.0001 Miasto Zamość
Jedn. ewid: 066401_1 Miasto Zamość
Pow. Miasto Zamość
Woj. lubelskie
skala 1: 500

Mapę niniejszą sporządził na podstawie mapy zasadniczej sekcja
8.140.14.22.2.4 8.140.14.22.4.2
oraz nowym pomiarem uzupełnił geodeta mgr inż. Adam Kurylak upr. 10056
Układ współrzędnych – PL-2000 strefa 8
Układ wysokościowy – Kronsztadt uzupełniony pomiarami w układzie PL-EVRF2007-NH
GGN.6640.558.2024
Aktualna na dzień 2024-10-22

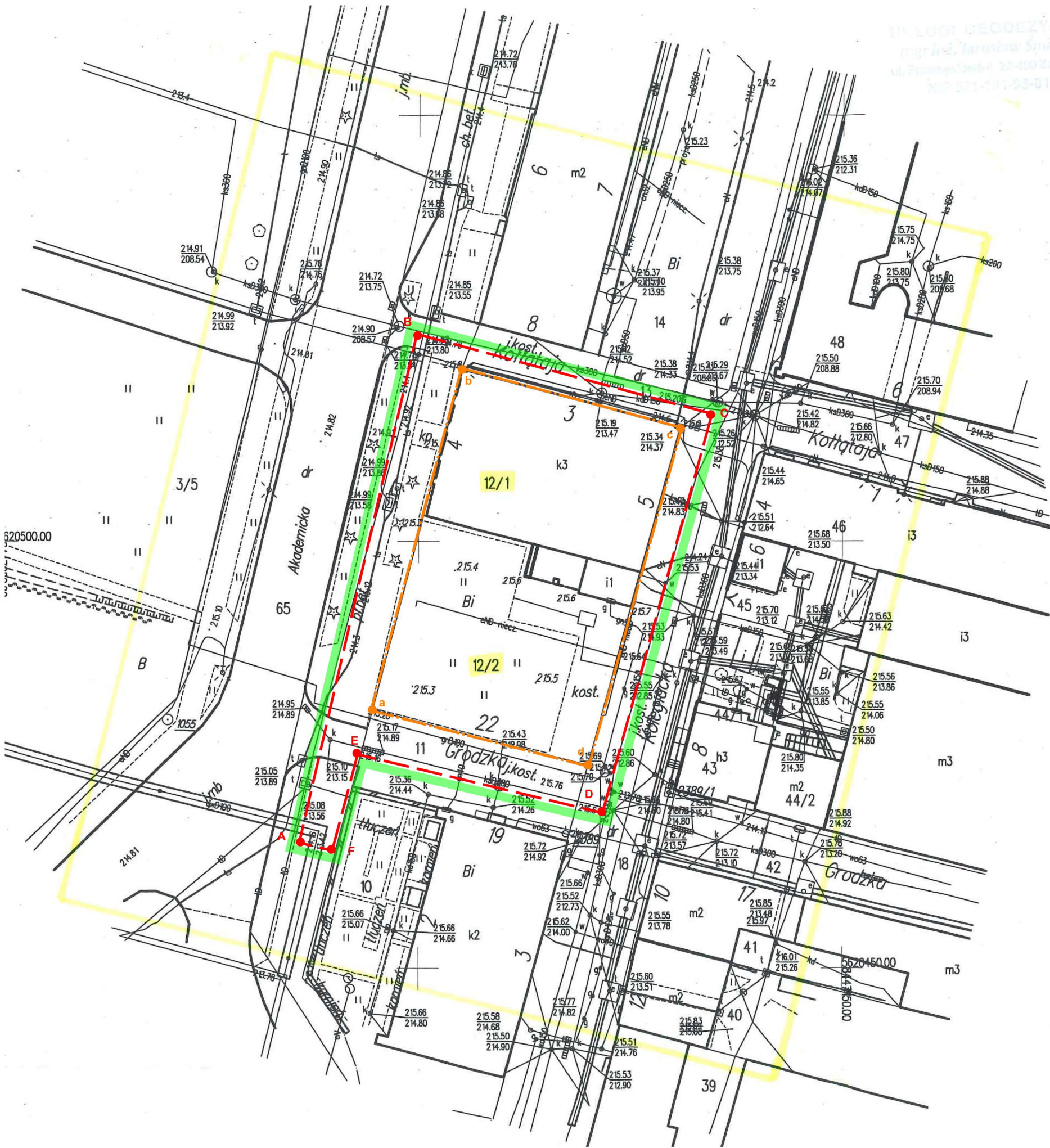
UWAGA: Wykonanie niniejszej mapy nie było poprzedzone
ustaleniami dotyczącymi ewentualnych służebności
gruntowych, obciążających grunty położone w granicach
projektowanej inwestycji

GEODETA
mgr inż. Adam Kurylak
Uprawn. MGPIB i GGK nr 10056

Oświadczenie zgodne z art. 12b ust. 5a-5c Ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne. (Dz. U. z 2020r. poz. 276, 284,782, 1086 z późn. zmianami)	
Informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.	
Identyfikator zgłoszenia prac	GGN.6640.558.2024
Nazwa organu służby Geodezyjnej i Kartograficznej, który otrzymał zgłoszenie prac	Prezydent Miasta Zamość
Nr i data protokołu weryfikacji	Protokół nr 584/2024 z dnia 12.11.2024r. Operat nr P.0664.2024.584
Wykonawca prac geodezyjnych	Usługi Geodezyjne Adam Kurylak
Kierownik prac geodezyjnych	Adam Kurylak nr upr. 10056

LEGENDA:

- ABCDEF: Granica obszaru objętego opracowaniem - teren inwestycji towarzyszącej
abcda - Granica działki inwestora - teren działki mieszkaniowej
- Granica obszaru oddziaływania inwestycji





MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

działka nr 12/1; 12/2 ark. 45 ulica: Akademicka
Obręb: 066401_1.0001 Miasto Zamość
Jedn. ewid: 066401_1 Miasto Zamość
Pow. Miasto Zamość
Woj. lubelskie
skala 1: 500

Mapę niniejszą sporządził na podstawie mapy zasadniczej sekcja 8.140.14.22.2.4 8.140.14.22.4.2
oraz nowym pomiarem uzupełnił geodeta mgr inż. Adam Kurylak upr. 10056
Układ współrzędnych – PL-2000 strefa 8
Układ wysokościowy – Kronsztadt uzupełniony pomiarami w układzie PL-EVRF2007-NH
GGN.6640.558.2024
Aktualna na dzień 2024-10-22

UWAGA: Wykonanie niniejszej mapy nie było poprzedzone
ustaleniami dotyczącymi ewentualnych służebności
gruntowych, obciążających grunty położone w granicach
projektowanej inwestycji

GEODETA
mgr inż. Adam Kurylak
Uprawn. MGPIB i GKG nr 10056

Oświadczenie zgodne z art. 12b ust. 5a-5c Ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne. (Dz. U. z 2020r. poz. 276, 284, 782, 1086 z późn. zmianami) Informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.	
Identyfikator zgłoszenia prac	GGN.6640.558.2024
Nazwa organu służby Geodezyjnej i Kartograficznej, który otrzymał zgłoszenie prac	Prezydent Miasta Zamość
Nr i data protokołu weryfikacji	Protokół nr 584/2024 z dnia 12.11.2024r. Operat nr P.0664.2024.584
Wykonawca prac geodezyjnych	Usługi Geodezyjne Adam Kurylak
Kierownik prac geodezyjnych	Adam Kurylak nr upr. 10056

- LEGENDA:**
- ABCD - Granica obszaru objętego opracowaniem (inwestycji towarzyszących)
 - abcd - Granica działki inwestora (teren inwestycji mieszkaniowej)
 - [hatched box] - Budynek istniejący przewidziany do przebudowy
 - [dotted box] - Część budynku istniejącego przewidziana do rozbiórki
 - [thick black line] - Projektowana rozbudowa
 - ks - Projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej
 - kd - Projektowana instalacja odwodnienia budynku
 - kd - Projektowe przyłącze CO wg procedury dostawcy ciepła
 - [X symbol] - Istniejące tuje, do usunięcia wg. odrębnej procedury
 - [grey box] - Projektowane utwardzenie terenu - uzupełnienie istn. nawierzchni
 - [green box] - Projektowane trawniki
 - eN niecz - istn. nieczynna linia kablowe do usunięcia
 - w - Istniejąca sieć wodociągowa
 - ks - Istniejąca kanalizacja sanitarzna
 - t - Istniejąca sieć telekomunikacyjna
 - g - Istniejąca sieć gazowa
 - śM - wbudowane pomieszczenie na odpadki
 - [2MP box] - Projektowane miejsca postojowe 2,5 x 6,0 m
 - [NP box] - Projektowane miejsca postojowe dla os. niepełnosprawnych 3,6 x 6 m

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

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

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