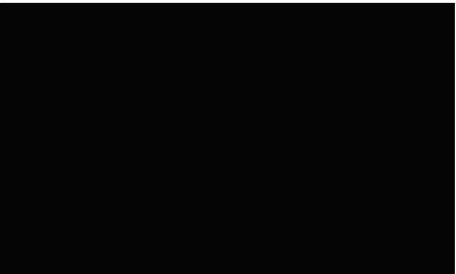


BLWZ




Zamość, dnia 11.08.2026 r.

Rada Miasta Zamość
ul. Rynek Wielki 13
22-400 Zamość
za pośrednictwem:
Prezydenta Miasta Zamość

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA


0963512
Data wpływu: 2026-08-11
Nr: PP. 18064.2026
Przyjmił: Emilia Wojtowicz
Wydział Organizacyjno Administracyjny
Załączników: 0

SPRZECIW

Dotyczy:

ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej obejmującej budowę 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, czterokondygnacyjnych, na działce nr 122/9, 122/10, 122/23 arkusz mapy 18, w Zamościu przy ul. Fabrycznej

 właściciel-użytkownik nieruchomości obejmujących działki nr 122/4, 122/22, 122/16, 122/18, 122/20 arkusz mapy 18, położone w Zamościu przy ul. Zagłoby

PETYCJA I SPRZECIW

Niniejszym składam stanowczy sprzeciw wobec planowanej inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie siedmiu czterokondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce nr 122/9, 122/10, 122/23, arkusz mapy 18, w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości stanowiących moje zaplecze gospodarcze, tj. działek nr 122/4, 122/22, 122/16, 122/18, 122/20 ark. 18

Wnoszę o odmowę ustalenia lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej, ewentualnie o zobowiązanie inwestora do przedstawienia rozwiązań projektowych eliminujących konflikt funkcjonalny, akustyczny, przeciwpożarowy i komunikacyjny z istniejącą oraz planowaną działalnością gospodarczą prowadzoną na moich nieruchomościach.

I. Istniejąca działalność gospodarcza

Na działkach nr 122/4, 122/22, 122/16, 122/18, 122/20 od lat prowadzona jest działalność gospodarcza.

Na nieruchomości znajdują się między innymi:

- siedziba przedsiębiorstwa,
- hale magazynowe,
- chłodnie,
- infrastruktura związana z obsługą magazynową,
- place manewrowe i komunikacyjne,
- infrastruktura służąca obsłudze samochodów dostawczych i ciężarowych.

Charakter prowadzonej działalności powoduje występowanie typowych dla działalności magazynowej i logistycznej oddziaływań, w szczególności:

- ruchu samochodów ciężarowych,
- załadunku i rozładunku towarów,
- pracy wózków widłowych,
- pracy urządzeń technicznych,
- hałasu komunikacyjnego i technologicznego,
- okresowych drgań,
- pracy urządzeń chłodniczych,
- manewrowania pojazdów na terenie przedsiębiorstwa.

Są to elementy istniejącego sposobu użytkowania nieruchomości, a nie dopiero planowane uciążliwości.

URZĄD MIASTA ZAMOŚĆ
Wydział Budownictwa, Urbanistyki
i Ochrony Zabytków

Wpłynęło
dnia 2026 -08- 12

Nr 15119/2026

Zał. 

Jednocześnie przedsiębiorca planuje dalszy rozwój działalności, w szczególności budowę kolejnego budynku magazynowego.

II. Planowana inwestycja mieszkaniowa powstaje w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego przedsiębiorstwa

Z przedstawionego projektu zagospodarowania terenu wynika, że inwestor zamierza zrealizować 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, czterokondygnacyjnych.

Z PZT wynika, że budynki te mają zostać usytuowane w odległości około 7,30 m od granicy moich nieruchomości.

Tym samym pomiędzy istniejącym przedsiębiorstwem a zespołem siedmiu budynków mieszkalnych powstanie bardzo mała strefa rozdzielająca funkcję mieszkaniową od funkcji magazynowo-logistycznej.

Jest to szczególnie istotne z uwagi na charakter działalności prowadzonej na ww. działkach.

III. Warunki Techniczne nakazują uwzględnienie istniejących uciążliwości

Zgodnie z § 11 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości.

Przepis ten wymienia w szczególności hałas i drgania. Jednocześnie dopuszcza lokalizację budynku w zasięgu takich uciążliwości jedynie przy zastosowaniu odpowiednich środków technicznych.

W niniejszej sprawie organ nie może więc ograniczyć analizy wyłącznie do pytania, czy projektowane budynki spełniają minimalną odległość od granicy działki.

Konieczne jest również ustalenie:

czy projektowane budynki mieszkalne będą prawidłowo usytuowane względem istniejącego źródła hałasu i drgań, jakim jest funkcjonujące przedsiębiorstwo magazynowo-logistyczne.

IV. § 325 Warunków Technicznych ma szczególne znaczenie

Zgodnie z § 325 ust. 1 Warunków Technicznych:

budynki mieszkalne należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań. Jeżeli występujące poziomy hałas lub drgań mogą powodować przekroczenie wartości dopuszczalnych, należy zastosować skuteczne zabezpieczenia. § 325 ust. 2 przewiduje m.in. odpowiednie odległości, usytuowanie i ukształtowanie budynku, elementy ekranujące oraz odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród.

W mojej ocenie ma to fundamentalne znaczenie dla przedmiotowej inwestycji.

Nie można bowiem projektować zespołu siedmiu budynków mieszkalnych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zakładu, a następnie oczekiwać, że po zasiedleniu budynków przedsiębiorca będzie musiał ograniczyć dotychczasową działalność w celu zapewnienia komfortu mieszkańcom.

V. Ryzyko przerzucenia na przedsiębiorcę skutków lokalizacji osiedla

Planowana inwestycja stwarza realne ryzyko powstania sytuacji, w której po oddaniu budynków mieszkalnych do użytkowania:

- mieszkańcy zaczną składać skargi na hałas,
- będą kwestionowane godziny dostaw,
- kwestionowany będzie ruch samochodów ciężarowych,
- kwestionowana będzie praca wózków widłowych,
- zgłaszane będą zastrzeżenia dotyczące pracy chłodzi i urządzeń technicznych,
- przedsiębiorca będzie zmuszany do ograniczenia godzin pracy,
- ograniczeniu mogą podlegać operacje załadunkowe i rozładunkowe,

- powstanie presja na zmianę organizacji transportu,
- zwiększą się wymagania dotyczące zabezpieczeń akustycznych.

Byłoby to szczególnie nieuzasadnione, ponieważ przedsiębiorstwo funkcjonuje na tym terenie przed realizacją inwestycji mieszkaniowej.

Nie można doprowadzić do sytuacji, w której nowa funkcja mieszkaniowa stanie się podstawą faktycznego ograniczenia legalnie prowadzonej i istniejącej wcześniej działalności gospodarczej.

VI. Szczególnie istotna jest planowana rozbudowa magazynowa

Moje zamierzenia inwestycyjne obejmują budowę kolejnego budynku magazynowego.

Planowana zabudowa mieszkaniowa będzie zatem oddziaływać nie tylko na istniejący stan zagospodarowania nieruchomości, ale również na realną możliwość jej dalszego wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem gospodarczym.

Jest to istotne również z punktu widzenia przepisów techniczno-budowlanych.

W przypadku budynków produkcyjnych i magazynowych mają zastosowanie m.in. wymagania przeciwpożarowe dotyczące odległości pomiędzy budynkami kategorii PM i ZL. Zgodnie z § 271 WT wymagane odległości mogą wynosić 8 m, 15 m albo 20 m, zależnie m.in. od rodzaju budynku i gęstości obciążenia ogniowego.

Budynki mieszkalne zaliczane są do kategorii ZL IV, natomiast obiekty produkcyjne i magazynowe do kategorii PM.

Oznacza to, że projektowana zabudowa mieszkaniowa może mieć bezpośredni wpływ na możliwość usytuowania przyszłego obiektu magazynowego.

VII. Odległość ok 7,30 m wymaga szczegółowej analizy pożarowej

Jeżeli przyjąć wskazaną w dokumentacji odległość około 7,30 m od granicy mojej nieruchomości, należy przeprowadzić analizę sytuacji, w której w przyszłości na mojej działce zostanie zrealizowany budynek magazynowy.

Nie można ograniczyć się do stwierdzenia, że inwestycja mieszkaniowa spełnia odległość od granicy działki 122/23.

Należy zbadać, czy przy uwzględnieniu:

- parametrów przyszłego budynku magazynowego,
- jego klasy odporności pożarowej,
- gęstości obciążenia ogniowego,
- usytuowania ścian i otworów,
- wymaganej drogi pożarowej,
- placu manewrowego,
- parametrów istniejącej zabudowy,
- projektowanej zabudowy mieszkaniowej,

pozostanie możliwość zgodnego z przepisami zlokalizowania planowanego magazynu.

Jest to tym bardziej istotne, że § 12 WT odsyła przy ustalaniu odległości od granicy właśnie m.in. do wymagań przeciwpożarowych określonych w § 271–273.

VIII. Nie wystarczy formalne spełnienie odległości od granicy

Sprzeciwiam się podejściu, zgodnie z którym dla oceny inwestycji wystarczające będzie stwierdzenie: „budynki zostały odsunięte od granicy działki o wymaganą odległość”.

Minimalna odległość od granicy działki nie rozstrzyga bowiem sama w sobie:

- kwestii hałasu,
- drgań,
- ochrony akustycznej mieszkań,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- przyszłego usytuowania obiektu PM,
- obsługi transportowej,
- możliwości rozbudowy istniejącego przedsiębiorstwa.

Warunki Techniczne wprost przewidują dodatkowe wymagania dotyczące hałasu, drgań i bezpieczeństwa pożarowego.

IX. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna powinna uwzględniać tereny otaczające

W przypadku inwestycji realizowanej na podstawie specustawy mieszkaniowej szczególne znaczenie ma również art. 6 ustawy.

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna ma uzasadniać rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, a jednym z jej elementów jest powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

W niniejszej sprawie teren otaczający inwestycję nie jest terenem wyłącznie mieszkaniowym.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się funkcjonująca działalność gospodarcza o charakterze magazynowo-logistycznym.

Dlatego należy zbadać, czy koncepcja urbanistyczno-architektoniczna inwestora rzeczywiście uwzględnia ten sposób użytkowania terenów sąsiednich.

X. Inwestor powinien wykazać wpływ inwestycji na środowisko i sąsiednie zagospodarowanie

Zgodnie z art. 7 ust. 7 specustawy mieszkaniowej wniosek powinien zawierać m.in. charakterystykę techniczną inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

Wnoszę zatem o szczegółowe zbadanie, czy przedstawione przez inwestora materiały rzeczywiście uwzględniają:

- istniejący hałas generowany przez przedsiębiorstwo,
- ruch pojazdów ciężarowych,
- ruch wózków widłowych,
- pracę urządzeń chłodniczych,
- operacje załadunkowe i rozładunkowe,
- możliwą pracę przedsiębiorstwa w godzinach wieczornych i nocnych,
- przyszłą rozbudowę przedsiębiorstwa,
- możliwość lokalizacji nowego magazynu,
- wymagania ochrony przeciwpożarowej pomiędzy funkcją mieszkaniową ZL IV a funkcją magazynową PM.

XI. Prawo budowlane chroni uzasadnione interesy właścicieli nieruchomości sąsiednich

Prawo budowlane nakazuje projektować i budować obiekty z poszanowaniem, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich.

Jednocześnie „obszar oddziaływania obiektu” obejmuje teren wyznaczony w otoczeniu obiektu na podstawie przepisów wprowadzających ograniczenia w zabudowie tego terenu.

W moim przypadku interes ten ma charakter konkretny i gospodarczy.

Nie chodzi o hipotetyczne zamiary.

Na nieruchomościach:

122/4, 122/22, 122/16, 122/18, 122/20

funkcjonuje istniejące przedsiębiorstwo, a ponadto planowana jest jego rozbudowa poprzez realizację nowego obiektu magazynowego.

XII. Wniosek o przeprowadzenie analizy wariantowej

W związku z powyższym wnoszę o zobowiązanie inwestora do przedstawienia, przed podjęciem uchwały, analizy pokazującej:

1. W jaki sposób projektowane budynki mieszkalne zabezpieczono przed istniejącym hałasem i drganiami generowanymi przez przedsiębiorstwo.
2. Czy wykonano analizę akustyczną uwzględniającą rzeczywiste funkcjonowanie sąsiedniego przedsiębiorstwa, a nie wyłącznie istniejące tło akustyczne.
3. Czy analiza uwzględnia ruch samochodów ciężarowych i wózków widłowych.
4. Czy uwzględniono pracę urządzeń chłodniczych.

5. Czy uwzględniono pracę przedsiębiorstwa w godzinach, w których mogą występować zwiększone ograniczenia akustyczne.
6. Czy wykonano analizę przeciwpożarową uwzględniającą możliwość powstania na działkach nr 22/4 i 122/22 nowego budynku magazynowego kategorii PM.
7. Jaka minimalna odległość będzie musiała zostać zachowana pomiędzy przyszłym budynkiem magazynowym a projektowanymi budynkami mieszkalnymi ZL IV.
8. Czy po wybudowaniu siedmiu budynków mieszkalnych pozostanie możliwe usytuowanie planowanego magazynu przy zachowaniu wszystkich wymagań § 12 oraz § 271–273 Warunków Technicznych.
9. Czy w przypadku realizacji magazynu konieczne będzie zastosowanie dodatkowych ścian oddzielenia przeciwpożarowego, zwiększenie odległości, zmniejszenie powierzchni magazynu, zmiana jego usytuowania albo zastosowanie dodatkowych instalacji przeciwpożarowych.
10. Czy planowana inwestycja mieszkaniowa nie doprowadzi w przyszłości do ograniczenia zgodnego z prawem sposobu prowadzenia działalności gospodarczej.

XIII. Żądanie

W związku z przedstawionymi okolicznościami wnoszę o:

1. Odmowę ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr 122/9, 122/10, 122/23.
2. Ewentualnie – w przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku – zobowiązanie inwestora do przeprojektowania inwestycji w sposób eliminujący konflikt z istniejącą i planowaną działalnością gospodarczą na działkach nr 122/4, 122/22, 122/16, 122/18, 122/20.
3. Przeprowadzenie szczegółowej analizy akustycznej i przeciwpożarowej inwestycji z uwzględnieniem istniejącego przedsiębiorstwa.
4. Uwzględnienie w analizie możliwości realizacji planowanego przeze mnie budynku magazynowego.
5. Ustalenie, czy lokalizacja siedmiu budynków mieszkalnych w odległości około 7,30 m od granicy nieruchomości nie spowoduje ograniczenia możliwości zabudowy moich nieruchomości zgodnie z ich obecnym i planowanym gospodarczym wykorzystaniem.
6. Uwzględnienie faktu, że działalność gospodarcza i związane z nią oddziaływania istnieją na tym terenie przed realizacją planowanej inwestycji mieszkaniowej.

Oświadczenie końcowe

Podkreślam, że niniejszy sprzeciw nie jest sprzeciwem wobec rozwoju budownictwa mieszkaniowego jako takiego.

Sprzeciw dotyczy konkretnej lokalizacji siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonującego przedsiębiorstwa magazynowo-logistycznego, bez należytego wykazania, że inwestycja ta nie doprowadzi do ograniczenia możliwości dalszego zgodnego z prawem funkcjonowania i rozwoju przedsiębiorstwa.

W szczególności niedopuszczalne byłoby doprowadzenie do sytuacji, w której po wybudowaniu osiedla istniejąca wcześniej działalność gospodarcza zostałaby faktycznie ograniczona wskutek skarg mieszkańców na hałas, ruch pojazdów, pracę urządzeń lub operacje magazynowe.

To inwestycja mieszkaniowa jest nową funkcją wprowadzającą zabudowę chronioną przed hałasem w bezpośrednie sąsiedztwo istniejącego zakładu, dlatego jej projekt powinien uwzględniać istniejący sposób użytkowania terenów sąsiednich i nie może przerzucać skutków tej lokalizacji na funkcjonujące przedsiębiorstwo.



