



WOJEWODA ŁÓDZKI

GPB-III.7721.125.2026

Łódź, 24 lipca 2026 r.

DECYZJA NR 210 / 2026

Na podstawie art. 138 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), zwanej dalej „Kpa”,

po rozpatrzeniu

odwołania od decyzji Prezydenta Miasta Nr DPRG-UA-III.649.2026, z dnia 20 kwietnia 2026 r., udzielającej

, pozwolenia na budowę zespołu 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami oraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, przewidzianych do realizacji w przy ul. na działkach nr , , w obrębie

orzekam

- I. uchylić zaskarżoną decyzję organu I instancji wraz z poprzedzającym ją postanowieniem Nr DPRG-UA-I.1851.2024, z dnia 2 września 2024 r., oraz
- II. przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Uzasadnienie

W dniu 29 lipca 2024 r.

, reprezentowana przez pełnomocnika , złożyła do Prezydenta Miasta wniosek o pozwolenie na budowę dla przedmiotowej inwestycji. Do wniosku o pozwolenie na budowę załączono m.in.: oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane; 3 egz. projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego; pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej.

Pismem z dnia 7 sierpnia 2024 r. Prezydenta Miasta , na podstawie art. 64 § 2 Kpa, wezwał Inwestora do usunięcia oraz dostarczenia niezbędnych dokumentów, poprzez m.in. przedłożenie oświadczenia projektanta posiadającego uprawnienia budowlane w

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Adres Doręczeń Elektronicznych: AE:PL-15739-54094-JUCFW-24
Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/ochrona-danych-osobowych>.
Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym, identyfikator systemowy dokumentu: 7755861.26167504.26627674

specjalności, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 4 lit. b ww. ustawy, dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, „zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2024. 725)”. Pełnomocnik Inwestora pismem z dnia 20 sierpnia 2024 r. (data wpływu do organu I instancji - 22 sierpnia 2024.) odpowiedział na ww. wezwanie przedkładając wymagane dokumenty.

Postanowieniem Nr DPRG-UA-I.1851.2024, z dnia 2 września 2024 r., Prezydent Miasta nałożył na Inwestora, w terminie do 31 stycznia 2025 r., obowiązek uzupełnienia wniosku oraz usunięcia nieprawidłowości występujących w przedłożonym projekcie zagospodarowania terenu oraz projekcie architektoniczno- budowlanym.

Następnie, organ I instancji pismem z dnia 30 września 2024 r., działając na podstawie art. 61 § 4 Kpa, zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie oraz składania wniosków i uwag. Jednocześnie, Prezydent Miasta na podstawie art. 49a Kpa poinformował strony postępowania, że kolejne zawiadomienia stron o decyzjach i innych czynnościach organu będą zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Miasta .

W dniu 8 października 2024 r. do organu I instancji wpłynęły pisma:

(pisma tej samej treści), w których Wnioskodawczyni wnoszą o zawieszenie prowadzonego postępowania w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę dla przedmiotowej inwestycji do czasu rozstrzygnięcia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w , zwanym dalej „SKO”, wniesionych skarg na decyzję Prezydenta Miasta Nr 27/U/2022, z dnia 14 czerwca 2022 r., o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zabudowy mieszkaniowej, garaży podziemnych, parkingów naziemnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w przy ul. , na działkach nr , , , w obrębie , zwanej dalej „decyzją środowiskową”. Z kolei, w dniu 11 października 2024 r. do organu I instancji wpłynęło pismo , w którym wnosi o zawieszenie prowadzonego postępowania administracyjnego do czasu rozstrzygnięcia przez SKO, wniesionych skarg na decyzję Prezydenta Miasta Nr DPRG-UA-X.467.2024, z dnia 27 marca 2024 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji w przy ul. na działkach nr ewid. , oraz i oraz fragmencie działki drogowej o numerze ewid. w obrębie , zwanej dalej „decyzją WZ”.

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Adres Doręczeń Elektronicznych: AE:PL-15739-54094-JUCFW-24
Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/ochrona-danych-osobowych>.
Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym, identyfikator systemowy dokumentu:

Pismem z dnia 14 października 2024 r. Prezydent Miasta _____ zwrócił się do SKO o udzielenie informacji, czy we wskazanej sprawie toczy się przed SKO postępowanie oraz na jakim jest etapie.

W dniach 9 i 15 października 2024 r. _____ i _____ zapoznali się ze zgromadzonym materiałem dowodowym.

W dniu 18 października 2024 r. Prezydent Miasta _____ postanowieniem Nr DPRG-UA-I.2178.2024 udzielił zgody „na odstęstwo od przepisów art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, dotyczące warunków usytuowania budynków i budowli położonych na terenach przyległych do obszaru kolejowego, umożliwiające budowę utwardzonego ciągu pieszo-jezdnego do miejsc postojowych, instalacji kanalizacji deszczowej i ciepłowniczej oraz usunięcie drzew w obszarze mniejszym niż 4 m; natomiast w odległości mniejszej niż 10 m realizację wiaty śmietnikowej, miejsc postojowych, trejaży ogrodowych i nasadzeń zastępczych, na terenie nieruchomości położonej w _____ przy ul. _____, na działkach nr _____, _____, _____, w obrębie _____”.

W dniu 24 października 2024 r. do organu I instancji wpłynęły pisma _____ (pismo z dnia 21 i 22 października 2024 r.) zawierające uwagi i zastrzeżenia w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji, a w dniu 25 i 24 października 2024 r. wpłynęło pismo _____ również zawierające uwagi do planowanej inwestycji.

Następnie, Prezydent Miasta _____ na kolejne wnioski pełnomocnika Inwestora postanowieniami: Nr DPRG-UA-III.118.2025 z dnia 22 stycznia 2025 r.; Nr DPRG-UA-III.904.2025, z dnia 29 kwietnia 2025 r.; Nr DPRG-UA-III.1366.2025, z dnia 30 czerwca 2025 r.; Nr DPRG-UA-III.2031.2025, z dnia 16 września 2025 r.; Nr DPRG-UA-III.2586.2026, z dnia 16 września 2025 r. (na wniosek inwestora z dnia 18 listopada 2025 r.); oraz Nr DPRG-UA-III.124.2026, z dnia 21 stycznia 2026 r., zmieniał termin wykonania obowiązku nałożonego postanowieniem z dnia 2 września 2024 r., wyznaczając go ostatecznie do 31 marca 2026 r.

W dniach: 25 lutego 2025 r., 12 i 25 maja 2025 r. oraz 20 stycznia 2026 r., _____ i _____ oraz _____ i _____ zapoznawali się z aktami sprawy, a w dniach 11 i 12 września 2025 r. _____, _____ oraz _____ i _____ wniosły uwagi do przedmiotowej inwestycji. Z kolei w dniach 20, 25 i 26 stycznia 2026 r. kolejne strony: _____, _____, _____, _____, _____ i _____

_____, wniosły uwagi do planowanej inwestycji zarzucając, że konstrukcje budynków pochodzących z lat 30tych ubiegłego wieku nie są dostosowane i nie wytrzymają działań

LÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Adres Doręczeń Elektronicznych: AE:PL-15739-54094-JUCFW-24
Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/ochrona-danych-osobowych>.
Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym, identyfikator systemowy dokumentu:

związanych z planowanymi pracami budowlanymi. Pełnomocnik inwestora o wszystkich wniesionych do prowadzonego postępowania w przedmiotowej sprawie uwagach i zastrzeżeniach był na bieżąco informowany przez organ I instancji.

W dniu 19 lutego 2026 r. do organu I instancji wpłynęła odpowiedź pełnomocnika Inwestora na ww. postanowienie z dnia 2 września 2024 r. Natomiast, w dniu 26 lutego 2026 r. do organu I instancji wpłynęła: „Opinia Techniczno-Konstrukcyjna dotycząca wpływu projektowanej budowy budynków mieszkalnych wielopiętrowych przy u. na budynki sąsiednie”, zaś w dniu 19 marca 2026 r. dołączono stronę nr 4 opisu technicznego projektu zagospodarowania terenu.

W dniu 19 marca 2026 r. na stronie internetowej Urzędu Miasta zamieszczono obwieszczenie o zebranych materiale dowodowym w przedmiotowej sprawie, zamieszczając jednocześnie informację o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. W dniu 31 marca 2026 r. zapoznała się z aktami sprawy.

W dniu 20 kwietnia 2026 r. Prezydent Miasta wydał decyzję Nr DPRG-UA-III.649.2026, zwaną dalej „decyzją PnB”, którą zatwierdził projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielił

a pozwolenia na budowę dla ww. inwestycji, o wydaniu której zawiadomił strony postępowania poprzez zamieszczenie obwieszczenia na stronie internetowej Urzędu Miasta w dniach: 20 kwietnia 2026 r. - 5 maja 2026 r.

W dniu 23 kwietnia 2026 r. w organie I instancji zapoznała się z treścią wydanej decyzji.

Odwołanie od powyższej decyzji złożyła która przedmiotowej decyzji zarzuca:

I. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj.:

- art. 7, 7a, 7b, 8, 9, 77, 107 § 3 Kpa, poprzez „brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającego na uznaniu, że: „projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany mogą zostać zatwierdzone a w konsekwencji stanowić podstawę do udzielenia inwestorowi pozwolenia na budowę zespołu 12 budynków mieszkalnych szczegółowo określonych w treści skarżonej decyzji, w sytuacji w której aktualny projekt architektoniczno - budowlany różni się w istotny sposób od warunków zawartych w decyzji środowiskowej m.in. w zakresie łącznej powierzchni parkingów czy powierzchni utwardzeń łącznie”;

- art. 7 i art. 77 Kpa, poprzez „brak rozważenia całości argumentacji podniesionej przez strony w toku prowadzonego postępowania w szczególności w zakresie zgłaszanych przez strony uwag co do wpływu planowanej inwestycji na sąsiadujące nieruchomości możliwości wywołanie niekorzystnych nieodwracalnych skutków na nieruchomościach wymienionych w licznych pismach składanych przez strony postępowania”;

- art. 10 Kpa, poprzez „brak informowania stron postępowania o wprowadzonych do projektu zmianach, które mogą powodować konieczność wydania nowej decyzji środowiskowej”;

- art. 11 Kpa, poprzez „rezygnację z realizacji w prowadzonym postępowaniu administracyjnym zasady przekonywania”;

- art. 8 Kpa, poprzez „rezygnację z realizacji w prowadzonym postępowaniu administracyjnym zasady pogłębiania zaufania obywateli do organów Państwa, przejawiające się chociażby w uniemożliwieniu stronie zapoznania się z całością zebranego w sprawie materiału dowodowego z uwagi na zwrot akt postępowania do organu I instancji”;

II. naruszenie prawa materialnego, tj. „art. 36 ustawy Prawo budowlane, poprzez brak zawarcia w wydanej w sprawie decyzji wszystkich elementów, których umieszczenie jest obowiązkowe, tj. określenia szczególnych warunków zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych, określenia szczegółowych wymagań dotyczących nadzoru na budowie”.

Zdaniem Skarżąc , przedmiotowa inwestycja jest niezgodna z zapisami zawartymi w decyzji środowiskowej, gdyż „łączna powierzchnia garaży podziemnych została ustalona na 6 755,70 m³, zaś w projekcie na 2 109,55 m², powodując zwiększenie powierzchni parkingów naziemnych, co w konsekwencji powoduje zwiększenie łącznej powierzchni parkingów”. W ocenie Skarżąc : „Analizując wydaną w sprawie decyzję próżno w niej szukać szczegółowego określenia warunków zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych oraz szczegółowych wymagań dotyczących nadzoru na budowie. Za takie z pewnością nie mogą zostać uznane warunki określone na stroni 1 i 2 wydanej decyzji. Organ zdaje się zapominać, że planowana inwestycja pozostaje w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, a tym samym wszelkie działania na terenie budowy mogą stwarzać realne zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców ale także osób pracujących przy realizacji tak dużej inwestycji”.

Z uwagi na powyższe, Skarżąc wnosi o uchylenie zaskarżonej decyzji i przekazanie sprawy organowi do ponownego rozpoznania oraz wstrzymanie wykonania zaskarżonej decyzji.

Po przeanalizowaniu akt w przedmiotowej sprawie, organ odwoławczy - nie będąc związanym granicami odwołania – stwierdza, co następuje.

Odwołanie od decyzji zostało wniesione przez stronę postępowania, której dotyczy postępowanie, z zachowaniem ustawowego terminu, w związku z tym wymaga rozpatrzenia.

Kompetencje organu odwoławczego obejmują zarówno korygowanie wad prawnych decyzji organu I instancji, polegających na niewłaściwym zastosowaniu przepisu prawa materialnego, bądź postępowania administracyjnego, jak i wad polegających na niewłaściwej ocenie okoliczności faktycznych. Podstawową zasadą postępowania odwoławczego jest to, iż organ II instancji nie ogranicza się jedynie do oceny zarzutów zawartych w odwołaniu, lecz rozpoznaje sprawę co do istoty. Art. 7 Kpa stanowi, że w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności i podejmują wszelkie kroki niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. W myśl art. 8 § 1 Kpa, organy administracji publicznej prowadzą postępowanie w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej, kierując się zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania. Organ administracji publicznej jest zobowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy, o czym stanowi art. 77 § 1 Kpa. Przepis art. 80 Kpa stanowi, że organ administracji publicznej ocenia na podstawie całokształtu materiału dowodowego, czy dana okoliczność została udowodniona.

Stosownie do treści przepisu art. 138 § 2 Kpa, gdy decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, organ odwoławczy uchyla zaskarżoną decyzję w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji, co w przedmiotowej sprawie następuje z powodów wskazanych poniżej.

W przedmiotowej sprawie zdaniem organu odwoławczego doszło do naruszenia przepisów art. 7 Kpa i 77 Kpa.

W myśl art. 4 Prawa budowlanego, każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami, w tym między innymi z przepisami techniczno-budowlanymi. Zabudowa nieruchomości może nastąpić po spełnieniu warunków określonych w miejscowym planie zagospodarowania będącym aktem prawa miejscowego, a w razie braku musi spełniać warunki określone w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

LÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Adres Doręczeń Elektronicznych: AE:PL-15739-54094-JUCFW-24
Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/ochrona-danych-osobowych>.

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym, identyfikator systemowy dokumentu:

Pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył wniosek w sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; (...) oraz złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o czym stanowi art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524), zwanej dalej „Prawem budowlanym”.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

1. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:

a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,

b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;

2. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;

3. kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:

c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,

3a) dołączenie:

a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,

b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;

4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:

a) kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Adres Doręczeń Elektronicznych: AE:PL-15739-54094-JUCFW-24
Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/ochrona-danych-osobowych>.
Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym, identyfikator systemowy dokumentu:

b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;

4a) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:

a) zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,

b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

W razie stwierdzenia naruszeń, w zakresie określonym w art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, zgodnie z art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego. Natomiast, w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 Prawa budowlanego, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Reasumując powyższe należy wskazać, iż w orzecznictwie sądowo-administracyjnym ugruntowany jest pogląd, iż decyzja wydawana w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę nie ma charakteru uznaniowego, bowiem zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego, w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W przedmiotowej sprawie, jak zostanie wykazane poniżej, organ architektoniczno-budowlany w ww. postanowieniu nie uwzględnił istotnych występujących nieprawidłowości w złożonej do wniosku o pozwolenie na budowę dokumentacji projektowej, które to nieprawidłowości uniemożliwiają merytoryczne rozpatrzenie sprawy.

Teren inwestycji położony jest pomiędzy ul. i terenami kolejowymi od strony północnej (klin). Od strony południowej i południowo - wschodniej graniczy z zabudową mieszkalną jednorodziną z budynkami jedno, dwu i trzykondygnacyjnymi mieszkalnymi oraz jednokondygnacyjnymi budynkami gospodarczymi, a od strony zachodniej tj. ulicy graniczy z terenami zabudowanymi jednokondygnacyjnymi budynkami handlowymi. Z kolei, od strony północno-zachodniej znajduje się skrzyżowanie ulicy i ul. Od strony północnej terenu inwestycyjnego po stronie terenu kolejowego wzdłuż granic działek nr ewid. i (w zbliżeniu do ww. działek) przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV, która po stronie północno-wschodniej biegnie także przez działkę inwestycyjną o nr ewid. Natomiast, od strony ul. po południowo-zachodniej stronie terenu inwestycyjnego

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Adres Doręczeń Elektronicznych: AE:PL-15739-54094-JUCFW-24
Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/ochrona-danych-osobowych>.
Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym, identyfikator systemowy dokumentu:

znajduje się zagłębienie terenu oskarpowane ze wszystkich stron oraz stacja trafo, a także komin pofabryczny.

Przedmiotem wniosku Inwestora jest budowa zespołu 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 7 dziewięciokondygnacyjnych, 2 sześciokondygnacyjnych oraz 2 o ilości kondygnacji od sześciu do ośmiu kondygnacji i 1 budynku o wysokości od ośmiu do dziewięciu kondygnacji, oznaczonych jako A1, A2, B1, B2, C1, C2, D1, D2, E, F i G1 oraz G2. Większość budynków zaprojektowano w zestawieniu po dwa budynki, mianowicie: A1 i A2, B1 i B2, C1 i C2, D1 i D2 oraz G1 i G2. Budynki w zestawie A1 i A2 oraz C1 i C2 z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym (każdy) znajdujące się w południowo-zachodniej stronie terenu inwestycyjnego, zaprojektowano i zestawiono ze sobą tak aby kształtem w rzucie poziomym zbliżone były do litery L. Budynki te usytuowane są dłuższym bokiem prostopadle do ulicy , a krótszym bokiem od strony północnej zaprojektowano tak aby pomiędzy budynkami stworzyć wewnątrz dziedziniec z przestrzenią placu zabaw i zieleni oraz miejscami postojowymi. Z kolei, budynki od strony północnej graniczącej z terenem PKP Polskich Linii Kolejowych S.A., w zestawieniu B1 i B2, D1 i D2 oraz G1 i G2 bez kondygnacji podziemnej zaprojektowane w kształcie rzutu poziomego rozrzeźbionego prostokąta (każdy) z lekkim przesunięciem usytuowano równolegle do granicy północnej tj. działki nr ewid. . Natomiast, od strony południowo-wschodniej terenu inwestycyjnego wolnostojące budynki E i F, bez kondygnacji podziemnej, zaprojektowane w kształcie rzutu poziomego - prostokąta dłuższym bokiem usytuowano prostopadle do ulicy . Od strony południowej tj. ulicy zlokalizowano dwie stacje trafo: jedna istniejąca od strony ulicy , druga została zaprojektowana pomiędzy budynkami C1 i E. Zgodnie z dokumentacją projektową zamierzenie inwestycyjne obejmuje budowę: układu dróg wewnętrznych obsługujących osiedle, miejsc postojowych o łącznej ilości 638 stanowisk postojowych naziemnych dostępnych z komunikacji wewnętrznej i 48 stanowisk w garażach podziemnych, wiat rowerowych oraz miejsc gromadzenia i selekcji odpadów w postaci wiat śmietnikowych zlokalizowanych przy każdym zespole budynków, elementów małej architektury tj.: place zabaw, trejaże, ogródki lokatorskie, utwardzenia terenu dróg wewnętrznych i parkingów oraz dojść do poszczególnych stref każdego z budynków. Z kolei, obsługa komunikacyjna zgodnie z projektem zagospodarowania terenu, zwanym dalej „pzt”, związana z dostępem do drogi publicznej tj. połączenia z ul. została zapewniona poprzez działkę nr ewid. i na zasadzie służebności, a następnie poprzez działki nr ewid. i stanowiące własność Inwestora oraz wjazd/wyjazd na teren inwestycyjny. Jak wynika z rysunku pzt instalacje:

LÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Adres Doręczeń Elektronicznych: AE:PL-15739-54094-JUCFW-24
Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/ochrona-danych-osobowych>
Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym, identyfikator systemowy dokumentu:

kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z układem zbiorników retencyjnych z przepompownią, ciepłowniczej i elektrycznej realizowane będą wg odrębnego opracowania. Podobnie budowa przyłączy: wodociągowego, energetycznego i ciepłowniczego będzie realizowana wg odrębnej procedury administracyjnej.

Teren inwestycji nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym Inwestor przedłożył ww. ostateczną decyzję WZ, przeniesioną na rzecz Inwestora ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Nr DPRG-UA-X.837.2024, z dnia 19 czerwca 2024 r.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, iż zgodnie z art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Wskazany przepis stanowi wyjątek od ogólnej zasady wyrażonej w art. 28 Kpa (stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek), jednak nie powoduje to całkowitego wyłączenia jego stosowania w zakresie ustalania stron postępowania w sprawie pozwolenia na budowę. Wzajemna relacja pomiędzy obiema regulacjami jest tego rodzaju, że pojęcie strony w postępowaniu administracyjnym, o którym mowa w art. 28 Kpa, zostało zawężone przez przepis art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę do inwestora oraz właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu, co oznacza, że w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę stronami, w rozumieniu art. 28 Kpa, są wyłącznie osoby wymienione w art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego.

Jak wynika z akt sprawy i rysunku pzt, inwestycja zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego, którego właścicielem jest PKP Polskich Linii Kolejowych S.A., Zakład Linii Kolejowych w Łodzi, a nadto przez inwestycję biegnie napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV, której właścicielem jest PGE Dystrybucja S.A.

Powyższe oznacza, że w przedmiotowej sprawie stroną postępowania jest również PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie oraz PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Z akt sprawy nie wynika, aby zarówno PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., jak i PGE były zawiadamiane o toczącym się postępowaniu.

W tym miejscu należy wskazać, iż przez obszar oddziaływania obiektu budowlanego należy rozumieć, zgodnie z art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu. W każdym przypadku obszar oddziaływania

obiekту musi być określony w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa, m.in. przepisy: Prawa budowlanego, przepisy ochrony środowiska oraz przepisy wykonawcze. Jak wynika z akt sprawy, rysunku pzt oraz rysunku „analizy oddziaływania” załączonego do dokumentacji projektowej, w obszarze oddziaływania znajdują się właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości położonych po stronie południowej przedmiotowej inwestycji tj. przy drodze wewnętrznej działki nr ewid. , i . Z akt sprawy organu I instancji wynika, że: współwłaściciel działki nr ewid. ,

współwłaściciel działki nr ewid. ,
współwłaściciel działki nr ewid. nie brali udziału w przedmiotowym postępowaniu przed organem I instancji.

Mając na uwadze powyższe oraz orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego, w którym wielokrotnie podkreślano, że: *jeżeli w postępowaniu administracyjnym nie uczestniczyły wszystkie strony, to organ odwoławczy zobowiązany jest zastosować art. 138 § 2 k.p.a., albowiem postępowanie administracyjne jest postępowaniem dwuinstancyjnym, co wynika z treści art. 15 k.p.a., a pozbawienie strony udziału w postępowaniu przed organem I instancji prowadziłoby do wadliwości wydanej przez ten organ decyzji. Skoro bowiem sprawa rozstrzygana w postępowaniu odwoławczym musi być tożsama ze sprawą rozpatrzoną i rozstrzygniętą przez organ I instancji, a tożsamość ta musi dotyczyć zarówno elementów przedmiotowych jak i podmiotowych, to niezastosowanie przez organ II instancji art. 138 § 2 k.p.a. prowadziłoby do naruszenia zasady dwuinstancyjności postępowania wyrażonej w art. 15 k.p.a.* (wyrok NSA z 4 lutego 2026 r. , sygn. akt II OSK 2005/23).

Jeżeli w postępowaniu administracyjnym nie uczestniczyły wszystkie strony, to organ odwoławczy zobowiązany jest zastosować art. 138 § 2 KPA, albowiem postępowanie administracyjne jest postępowaniem dwuinstancyjnym, co wynika z art. 15 KPA, a pozbawienie strony udziału w postępowaniu przed organem I instancji prowadziłoby do wadliwości wydanej przez ten organ decyzji. Skoro bowiem sprawa rozstrzygana w postępowaniu odwoławczym musi być tożsama ze sprawą rozpatrzoną i rozstrzygniętą przez organ I instancji, a tożsamość ta musi dotyczyć tak elementów przedmiotowych jak i podmiotowych, to niezastosowanie przez organ II instancji art. 138 § 2 KPA prowadziłoby do naruszenia zasady dwuinstancyjności postępowania wyrażonej w art. 15 KPA (...). Tym samym pominięcie przez organ innych stron postępowania, których nieruchomości znajdują się w obszarze oddziaływania inwestycji, stanowiło wystarczającą podstawę do uchylecia decyzji organu I instancji (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2024 r., sygn. akt II OSK 2226/24).

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Adres Doręczeń Elektronicznych: AE:PL-15739-54094-JUCFW-24
Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/ochrona-danych-osobowych>.
Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym, identyfikator systemowy dokumentu:

Zatem, powyższa nieprawidłowość w ustaleniu obszaru oddziaływania obiektu ma bezpośrednie przełożenie na ustalenie kręgu stron postępowania i uniemożliwia organowi odwoławczemu merytoryczne rozpatrzenie sprawy, z uwagi na możliwość naruszenia zasady dwuinstancyjności postępowania (brak udziału w postępowaniu pierwszoinstancyjnym wszystkich stron postępowania). W ponownie prowadzonym postępowaniu należy przeanalizować obszar oddziaływania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i na tej podstawie prawidłowo ustalić krąg stron postępowania.

W tym miejscu należy wskazać, iż przepisami właściwymi do ustalenia granic obszaru oddziaływania przedmiotowej inwestycji obejmującej budowę zespołu 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami oraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, jest m.in. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.), zwane dalej „rozporządzeniem WT” oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), zwane dalej „rozporządzeniem w sprawie przedsięwzięć”.

W myśl § 19 ust. 1 lit. c) rozporządzenia WT, odległość stanowisk postojowych, w tym również zadaszonych, oraz otwartych garaży wielopoziomowych od: placu zabaw dla dzieci, boiska dla dzieci i młodzieży, okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku opieki zdrowotnej, w budynku oświaty i wychowania, w budynku mieszkalnym, w budynku zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem: hotelu, motelu, pensjonatu, domu wypoczynkowego, domu wycieczkowego, schroniska młodzieżowego i schroniska, nie może być mniejsza niż: 20 m - w przypadku parkingu powyżej 60 stanowisk postojowych. Z kolei, zgodnie z § 19 ust. 2 lit. c), stanowiska postojowe, w tym również zadashone, oraz otwarte garaże wielopoziomowe należy sytuować na działce budowlanej w odległości od granicy tej działki nie mniejszej niż 16 m - w przypadku parkingu powyżej 60 stanowisk postojowych. Zgodnie z § 3 pkt 25 rozporządzenia WT, przez parking należy rozumieć wydzieloną powierzchnię terenu przeznaczoną do postoju i parkowania samochodów, składającą się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują. Jak wynika z dokumentacji projektowej na terenie inwestycyjnym zaprojektowano 3 grupy powierzchni z wydzielonymi miejscami postojowymi usytuowanymi zarówno po obu stronach dróg dojazdowych stanowiących dojazd do tych stanowisk i łączących te stanowiska, każda z grup powyżej 60 stanowisk postojowych. Zatem, w ocenie Wojewody Łódzkiego zastosowanie mają ww. zapisy rozporządzenia WT, tj. § 19 ust. 1 lit. c)

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Adres Dórgóżeń Elektonicznych: AE:PL-15739-54094-JUCFW-24
Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/ochrona-danych-osobowych>.
Podpisano kwalifikowanym podpisem elektonicznym, identyfikator systemowy dokumentu:

oraz § 19 ust. 2 lit. c), a nie - jak przyjął Inwestor - 10 m - odległość stanowisk parkingu do okien pomieszczeń mieszkalnych czy 6 m - odległość stanowisk parkingu do granic działek sąsiednich w przypadku parkingu od 11 do 60 stanowisk postojowych łącznie. Kwestią zasadniczą w przedmiotowej sprawie jest kwalifikacja ww. miejsc postojowych do określonej kategorii, tj. miejsc postojowych do 60 stanowisk lub miejsc postojowych powyżej 60 stanowisk.

W ocenie Sądu wydzielone miejsca postojowe będą tworzyły odrębne grupy takich miejsc tylko wtedy, gdy spełnione zostaną łącznie następujące przesłanki:

- 1) miejsca postojowe nie tworzą zwartych grup, które przylegałyby (bezpośrednio graniczyłyby) ze sobą, albo też znajdowałyby się z bardzo bliskiej od siebie odległości;*
- 2) między grupami wydzielonych miejsc postojowych są trwałe przeszkody znacznie utrudniające korzystanie z miejsc postojowych (np. budynki, skarpy, tory kolejowe, itp.- tę przesłankę zawarto, między innymi, w uzasadnieniu wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 maja 2012 r., sygn. akt II OSK 438/11;*
- 3) miejsca postojowe nie są traktowane przez korzystających z tych miejsc (postojowych) w różnych grupach jako miejsca zamienne do parkowania o identycznej dostępności z tego samego ciągu komunikacyjnego;*
- 4) każda odrębna grupa miejsc postojowych stanowi odrębne źródło emisji w stosunku do mieszkańców budynków zlokalizowanych lub mogących być w przyszłości zlokalizowanych na działkach budowlanych (wyrok WSA w Krakowie z 12 stycznia 2016 r., sygn. akt II SA/Kr 1301/15).*

Zatem, w ponownie prowadzonym postępowaniu należy ponownie zbadać obszar oddziaływania przedmiotowej inwestycji na działki sąsiednie mając na względzie ww. przepis rozporządzenia WT, i na tej podstawie ustalić krąg stron postępowania oraz doprowadzić przedmiotową inwestycję w ww. zakresie do zgodności z przepisem § 19 ust. 1 lit. c) oraz § 19 ust. 2 lit. c) rozporządzenia WT.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż rysunek pzt stanowiący element projektu zagospodarowania terenu podlegający m.in. zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnie z art. 4 ust. 4 Prawa budowlanego jest nieczytelny z uwagi na ilość naniesień i oznaczeń umieszczonych na pzt, które dodatkowo nakładają się na siebie, co uniemożliwia dokładną weryfikację merytoryczną. Zgodnie z § 17 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1679), zwanego dalej „rozporządzeniem ZFPB”, dane, o których mowa w § 15 ust. 2, mogą być zamieszczone na dodatkowych rysunkach, jeżeli poprawi to

czytelność projektu zagospodarowania działki lub terenu. Z kolei, zgodnie z § 17 ust. 2 rozporządzenia ZFPB, w razie konieczności przedstawienia układu sieci, przyłączy i instalacji zewnętrznych na oddzielnych rysunkach, do projektu zagospodarowania działki lub terenu załącza się zbiorczy rysunek koordynacyjny uzbrojenia działki lub terenu. Ponadto, należy wskazać, iż w dokumentacji występują rozbieżności co do zakresu zamierzenia inwestycyjnego, tj. z legendy na rysunku pzt wynika, że instalacje doziemne: ciepłownicza, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektrycznej czy instalacja ładowarek dla samochodów elektrycznych jest poza zakresem opracowania, a z opisu na str. 5 pzt wynika, że projektowane są instalacje doziemne: kanalizacji sanitarnej, deszczowej z układem zbiorników retencyjnych i przepompownią. Należy podkreślić, iż ww. instalacje doziemne są niezbędne dla wykazania samodzielnego funkcjonowania każdego z projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, co oznacza, że opisane w legendzie na rysunku pzt. instalacje doziemne muszą być objęte przedmiotowym zamierzeniem inwestycyjnym, nie mogą być jak wskazano „poza zakresem opracowania”.

Dodatkowo, należy wskazać, że zgodnie z ostateczną ww. decyzją środowiskową oraz pismem Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa Departamentu Ekologii i Klimatu Urzędu Miasta znak: DPRG-UA-X.6730.285.2021.RKJ, z dnia 25 stycznia 2024 r., m.in.: wycinka drzew ograniczona do następującej maksymalnej skali: maksimum 254+32=286 szt. drzew, 4 drzewa martwe oraz maksimum 145 m² krzewów; minimalna pojemność zbiornika retencyjnego lub zbiorników retencyjnych – łączna minimalna pojemność wynosić będzie łącznie 341,68 m³; maksymalna powierzchnia parkingów naziemnych wynosić będzie 0,8114 ha. Jak wynika z dokumentacji projektowej, zaprojektowano układ zbiorników retencyjnych 14 x 24 m³ o łącznej pojemności wynoszącej 336 m³ (str. 5 opisu pzt), a powierzchnia utwardzona miejsc postojowych wynosi 8121 m² (str. 10 opisu pzt), co oznacza, że w ponownie prowadzonym postępowaniu powyższe kwestie należy wyjaśnić. Z uwagi na brak w przedłożonej dokumentacji projektowej odniesienia się co do zgodności w zakresie wycinki drzew w ponownie prowadzonym postępowaniu należy uzupełnić opis o ww. kwestię związaną z wycinką drzew, tym bardziej, że - jak wynika z ww. decyzji środowiskowej - w pkt 27 zapisano, że: „z uwagi, iż nieruchomości o nr ew. oraz x obrębie wpisane są do rejestru zabytków nieruchomych województwa łódzkiego (...) - wszelkie działania polegające na prowadzeniu badań i prac konserwatorskich, restauratorskich, archeologicznych, a także robot budowlanych i wycinki drzew winny być poprzedzone wszelkimi uzgodnieniami, pozwoleniami czy decyzjami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków”. Organ odwoławczy w przedłożonej dokumentacji projektowej

LÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Adres Doręczeń Elektronicznych: AE:PL-15739-54094-JUCFW-24

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/ochrona-danych-osobowych>.

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym, identyfikator systemowy dokumentu:

nie dopatrzeć się odpowiednich dokumentów w zakresie wycinki drzew na obszarze wpisanym do rejestru zabytków zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U z 2024 r. poz. 1292), który stanowi, że pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga m.in. prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, w tym prac polegających na usunięciu drzewa lub krzewu z nieruchomości lub jej części będącej wpisanym do rejestru parkiem, ogrodem lub inną formą zaprojektowanej zieleni. Powyższe jest o tyle istotne, iż w pkt 2 tiret piąte decyzji WZ został zawarty zapis dotyczący zgodności przedmiotowej inwestycji z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.1336). Nadto, brak jest odniesienia się do pkt 22 ww. decyzji środowiskowej, w której wskazano, że: „należy zachować drzewa w południowo-wschodniej części terenu przedsięwzięcia (...)”, a z rysunku pzt wynika, że część drzew zostanie wycięta. Dodatkowo, brak jest w dokumentacji projektowej odniesienia się do pkt 24 ww. decyzji środowiskowej w zakresie tzw. „kompensacji przyrodniczej”, co uniemożliwia dokonanie weryfikacji dokumentacji w zakresie zgodności z decyzją środowiskową przedmiotowej inwestycji.

Ponadto, należy nadmienić, że przedłożone do dokumentacji projektowej opracowanie pn.: „wytyczne akustyczne dla przegród budowlanych zewnętrznych” dotyczy tylko przegród budowlanych projektowanych budynków, o czym świadczą zawarte na str. 36 ww. opracowania wnioski, gdzie wskazano, że: „przyjęto wartości miarodajnego poziomu dźwięku A hałasu zewnętrznego dla poszczególnych elewacji i kondygnacji (...). W ocenianych budynkach należy zastosować stolarkę okienną i elementy nawiewne spełniające wymagania akustyczne (...)”. Ponadto, należy nadmienić, iż przyjęty w ww. opracowaniu układ urbanistyczny przedmiotowej inwestycji, tj. usytuowanie budynków, ich geometria oraz układ komunikacji kołowej, czy ilość naziemnych miejsc postojowych nie przedstawiają aktualnego zagospodarowania terenu, co ma istotne znaczenie dla obliczeń poziomu hałasu. Zgodnie z art. 112 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 202 r. poz. 647), ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, w szczególności poprzez: utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie lub zmniejszanie poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, w przypadku, gdy nie jest on dotrzymany. Natomiast, przepisy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112), określają zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla poszczególnych rodzajów terenów, w tym dla

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Adres Doręczeń Elektronicznych: AE:PL-15739-54094-JUCFW-24
Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/ochrona-danych-osobowych>
Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym, identyfikator systemowy dokumentu:

terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową. Z kolei, w przedłożonym do dokumentacji projektowej opracowaniu pn. „analiza oddziaływania na środowisko od inwestycji przy ul. w ” przyjęto jako źródła emitujące hałas jedynie urządzenia wykorzystywane w systemie wentylacji budynków umieszczone na dachu poszczególnych budynków. Natomiast, brak jest uwzględnienia m.in. miejsc postojowych o łącznej ilości wynoszącej 638 stanowisk postojowych wraz z układem wewnętrznych dróg dojazdowych komunikacji kołowej, dwóch trafostacji. Należy wskazać, że to całość zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie zespołu 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi w skład których wchodzi ww. źródła hałasu musi spełnić warunki, o których mowa w ww. rozporządzeniu.

Nadmienić również należy, że w przedłożonym opracowaniu pn: „opinia techniczno-konstrukcyjna dotyczące wpływu projektowanej budowy budynków mieszkalnych wielopiętrowych przy ul. na budynki istniejące” w pkt. 2.1 dotyczącym analizy wpływu wykopów na budynki istniejące nie uwzględniono istniejącego komina fabrycznego ww. zespołu dawnej fabryki wpisanego do rejestru zabytków, tym bardziej, że ww. komin znajduje się w odległości 11,0 m od 8 kondygnacyjnego budynku oznaczonego jako A1.

Nadto, zdaniem organu odwoławczego wyjaśnienia wymaga usytuowanie od strony ul. projektowanych wiat śmietnikowych oraz stacji trafo poza nieprzekraczalną linią zabudowy wskazaną w decyzji WZ.

W tym miejscu należy podkreślić, iż przedmiotowa inwestycja znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków pod nr A/97 - na terenie zespołu dawnej fabryki John, Krebs i Spółka później Fabryki Kotłów i Radiatorów w "FAKORA", przy ul. w . Na terenie inwestycyjnym znajduje się komin fabryczny ww. zespołu dawnej fabryki, a od strony zachodniej terenu inwestycji znajduje się m.in. fabryczna wodociągowa wieża ciśnień, ramy dawnej odlewni żelaza ww. zespołu dawnej fabryki oraz od strony południowej terenu inwestycyjnego znajduje się portiernia Fabryki Kotłów i Radiatorów "FAKORA" ww. zespołu dawnej fabryki.

Z akt sprawy wynika, że Wojewódzki Konserwator Zabytków, zwany dalej „WKZ” wydał:

- pozwolenie na prowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich oraz robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków - kominie fabrycznym zlokalizowanym na terenie ww. zespołu dawnej fabryki, znak: WUOZ-ZN.5142.1370.2024.KKA, z dnia 28 stycznia 2025 r.;

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Adres Dorceń Elektronicznych: AE:PL-15739-54094-JUCFW-24
Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji na stronie <https://www.gov.pl/web/ow-lodzki/ochrona-danych-osobowych>.
Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym, identyfikator systemowy dokumentu:

- pozwolenie na prowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich oraz robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków - portierni zlokalizowanej na terenie ww. zespołu dawnej fabryki, znak: WUOZ-ZN.5142.1369.2024.KKA, z dnia 28 stycznia 2025 r.;
- pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych w otoczeniu zabytku wpisanego do rejestru zabytków - na terenie ww. zespołu dawnej fabryki, znak: WUOZ-ZN.5142.883.2024.KKA, z dnia 29 stycznia 2025 r.

Organowi wojewódzkiemu z urzędu wiadomo, że w wyniku kontroli przeprowadzonej przez Wojewodę Łódzkiego, w zakresie prowadzenia postępowań administracyjnych w okresie od 1 kwietnia 2024 r. do 30 kwietnia 2025 r. w przedmiocie: wydawania pozwoleń na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru oraz wydawania pozwoleń na wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytków, stwierdzono, że część objętych zakresem kontroli decyzji zostało podpisanych przez pracownika nie posiadającego stosownego upoważnienia WKZ.

Pismem z dnia 23 czerwca 2026 r. organ odwoławczy zwrócił się do WKZ o udzielenie informacji, czy pracownik WUOZ w , który podpisał ww. pozwolenia w dniach 28 i 29 stycznia 2025 r., posiadał upoważnienie WKZ uprawniające do podpisywania ww. decyzji, tj. decyzji, o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1292), oraz czy upoważnienie to obejmowało podpisywanie ww. decyzji podczas obecności WKZ. W dniu 26 czerwca 2026 r. wpłynęła odpowiedź WKZ na ww. pismo.

Mając na względzie powyższe, w toku postępowania odwoławczego tutejszy organ ustalił, że ww. decyzje WKZ z dnia 28 i 29 stycznia 2025 r. zostały podpisane przez nieuprawnionego pracownika WUOZ w , tj. niezgodnie z posiadanymi wówczas uprawnieniami przez tego pracownika.

Ponadto, należy poinformować, iż w dniu 15 czerwca 2026 r. WKZ przekazał Ministrowi Kultury i Dziedzictwa Narodowego, jako organowi wyższego stopnia, kopię wystąpienia pokontrolnego Wojewody Łódzkiego z dnia 21 maja 2026 r. wraz z kopiami 16 decyzji, w odniesieniu do których stwierdzono „niezgodne z posiadanymi uprawnieniami działanie Naczelnika Wydziału Zabytków Nieruchomych”, celem ewentualnego wdrożenia procedury, o której mowa w art. 157 Kpa.

Z uwagi na opisane powyżej uchybienia organu I instancji, mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie w sprawie, a także konieczność zachowania zasady dwuinstancyjności

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Adres Doręczeń Elektronicznych: AE:PL-15739-54094-JUCFW-24
Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/ochrona-danych-osobowych>.
Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym, identyfikator systemowy dokumentu:

postępowania administracyjnego, należało uchylić zaskarżoną decyzję i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Wskazać należy, że przy ponownym rozpatrzeniu sprawy, organ I instancji w pierwszej kolejności powinien zweryfikować obszar oddziaływania obiektu i na tej podstawie ustalić właściwy krąg stron postępowania. Następnie, po przeprowadzeniu analizy merytorycznej, w razie stwierdzenia nieprawidłowości w przedłożonej dokumentacji projektowej, zastosować art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego, tj. wezwać inwestora do ich usunięcia w terminie umożliwiającym dokonanie tej czynności. Po upływie wyznaczonego terminu, organ winien umożliwić stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów, a następnie wydać stosowne rozstrzygnięcie, uzasadniając je zgodnie z art. 107 § 3 Kpa w związku z art. 35 Prawa budowlanego.

W zakresie wniosku Skarżąc o wstrzymanie wykonania zaskarżonej decyzji wskazać należy, że zgodnie z art. 130 § 1 i 2 Kpa, przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu, a wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji. Zatem, samo wniesienie odwołania w terminie powoduje wstrzymanie skutków decyzji zaskarżonej.

Biorąc pod uwagę wyżej wskazane okoliczności, orzeczono jak w sentencji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna w administracyjnym toku instancji.

Zgodnie z art. 64a i 64c § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 143), zwanej dalej „p.p.s.a.” na decyzję przysługuje stronom prawo do wniesienia sprzeciwu do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (ul. Piotrkowska 135, 90-434 Łódź), za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie 14 dni od dnia doręczenia stronie decyzji.

Wysokość wpisu od sprzeciwu wynosi 100 zł. Strona ma możliwość ubiegania się o zwolnienie od kosztów albo przyznanie pomocy prawnej. Stronie może być przyznane prawo pomocy na jej wniosek złożony przed wszczęciem postępowania lub w toku postępowania. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych (art. 243 § 1 p.p.s.a.). Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego (art. 244 § 1 p.p.s.a.). W myśl art. 254 § 1 p.p.s.a. wniosek o przyznanie prawa pomocy oraz wniosek o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej składa się do właściwego wojewódzkiego sądu administracyjnego. Strona, która nie ma miejsca zamieszkania, pobytu lub siedziby na obszarze właściwości sądu, o

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Adres Doręczeń Elektronicznych: AE:PL-15739-54094-JUCFW-24
Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/ochrona-danych-osobowych>.
Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym, identyfikator systemowy dokumentu:

którym mowa w § 1, może złożyć wniosek, w innym wojewódzkim sądzie administracyjnym. Wniosek ten przesyła się niezwłocznie do sądu właściwego (§ 2).

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Jakub Lepalczyk
Dyrektor Wydziału
Gospodarki Przestrzennej
i Budownictwa

Otrzymują:

1. _____ reprezentowana przez adw.
2. _____
3. Aa
4. pozostałe strony wg odrębnego wykazu w aktach sprawy - zgodnie z art. 49 § 2 w zw. z art. 49a Kpa za pośrednictwem obwieszczenia w BIP Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce obwieszczenia Wojewody/obwieszczenia rok 2026

Do wiadomości:

1. Prezydent Miasta _____
2. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w _____

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Adres Doręczeń Elektronicznych: AE:PL-15739-54094-JUCFW-24
Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/ochrona-danych-osobowych>.
Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym, identyfikator systemowy dokumentu: