



WOJEWODA ŁÓDZKI

Łódź, 6 sierpnia 2025 r.

GPB-III.7721.131.2025
RK

DECYZJA Nr 219 / 2025

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

po rozpatrzeniu

odwołania Pana Witolda Włazeł od decyzji Prezydenta Miasta Łodzi Nr DPRG-UA-III.787.2025, z dnia 16 maja 2025 r., zatwierdzającej projekt rozbiórki i udzielającej pozwolenia na rozbiórkę budynku biurowo-usługowego, zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu i udzielającej pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i uzupełniającą funkcją usługową wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz zatwierdzającej projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej Liberty Project Sp. z o.o. pozwolenia na budowę budynku A oraz budynku B na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Przybyszewskiego 199/205 w Łodzi, działki nr ewid.: 86/2, 89/15, 89/33, 89/36, 89/46, 89/58, 89/59, 89/72, 89/74, 89/75, 89/76, 89/77, 89/78, 89/79, 89/80, 89/81, 89/8, 89/91, 89/92, 89/93, 93/5 i część działki nr 164 obręb W-30,

orzekam

- I. uchylić zaskarżoną decyzję w całości oraz
- II. przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Uzasadnienie

W dniu 31 lipca 2025 r. Liberty Project Sp. z o.o., reprezentowana przez pełnomocnika Panią Dorotę Pomianowską-Raadim, złożyła do Prezydenta Miasta Łodzi wniosek o pozwolenie na budowę 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,

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP

<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

- ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Łodzi Nr DPRG-UA-IX.1354.2021, z dnia 23 sierpnia 2025 r., o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami i uzupełniającą funkcją usługową wraz z infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi, zwaną dalej „decyzją WZ”, przeniesioną decyzją Prezydenta Miasta Łodzi Nr DPRG-UA-IX.626.2024, z dnia 30 kwietnia 2025 r. na rzecz Liberty Project Sp. z o.o. oraz
- zgodę właściciela obiektu Liberty Project Sp. z o.o. na rozbiórkę budynku biurowo-usługowego zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Przybyszewskiego 199/205 w Łodzi,
- decyzję Prezydenta Miasta Łodzi Nr 58/U/2020, z dnia 2 listopada 2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, zwaną dalej „decyzją środowiskową”, zmienioną decyzjami Prezydenta Miasta Łodzi Nr 19/U/2023, z dnia 10 lutego 2023 r. i Nr 4/U/2025, z dnia 13 lutego 2025 r.

Postanowieniem Nr DPRG-UA-I.1769.2024, z dnia 22 sierpnia 2024 r., Prezydent Miasta Łodzi nałożył na Inwestora, w terminie do 31 grudnia 2024 r., obowiązek uzupełnienia wniosku oraz usunięcia nieprawidłowości występujących w przedłożonym projekcie zagospodarowania terenu oraz projekcie architektoniczno-budowlanym m.in. poprzez:

1. wykazanie zgodności:

- z art. 12a pkt 2 ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 317 ze zm.), w zakresie zapewniającym zainstalowanie kanałów na przewody i kable elektryczne na wszystkich stanowiskach postojowych, umożliwiających zainstalowanie punktów ładowania na każdym stanowisku postojowym znajdujący się wewnątrz budynków mieszkalnych, z którymi związanych jest więcej niż 10 stanowisk postojowych;
- z decyzją środowiskową, bądź przedłożenie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach adekwatnej do załączonych do wniosku projektów;
- z ostateczną decyzją WZ, w zakresie rodzaju inwestycji (ww. decyzja w pkt I wskazuje, iż projektowana inwestycja obejmuje: budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami, budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami i usługami, budowę budynku usługowego, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków dla funkcji usługowej, budowę/przebudowę infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych) oraz doprowadzenie do zgodności w zakresie wskaźników powierzchni zabudowy;

2. przedłożenie uzgodnienia projektu z:

- rzeczoznawcą do spraw przeciwpożarowych, zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego w związku z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu,

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP

<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

projektu architektonicznobudowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej;

- rzeczoznawcą ds. higieniczno-sanitarnych zgodnie z art. 33 ust 2 pkt 2 oraz na podstawie art. 3 ust 2 lit. a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz.U. z 2021.195. t.j.) z dnia 29 stycznia 2021 r.;

3. doprowadzenie projektów zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanego do zgodności z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1609 ze zm.), w zakresie:

- skompletowania przedłożonej dokumentacji zgodnie z ww. rozporządzeniem w podziale na projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany i załączniki formalne:

- zgodności z: § 7 ust. 1 i ust. 5, § 10 ust. 1 pkt. 5, § 14 ust. 1, 15 ust. 2 pkt 8 w tym a także rysunków wykazujących spełnienie wymogów § 28 i 29 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.), dotyczących odprowadzania wód opadowych uniemożliwiających spływ tych wód na tereny sąsiednich działek;

oraz „wykazania, że obiekty projektowane są z poszanowaniem występujących w obszarze oddziaływania obiektów uzasadnionych interesów osób trzecich w odniesieniu do zapisów Działu III księgi wieczystej nr LDIM/00290977/2 prowadzonej dla nieruchomości wchodzących w skład przedmiotu inwestycji, w której ujawniono ograniczone prawo rzeczowe dotyczące licznych ograniczeń możliwości zabudowy działek nr ewid. 89/91 i 89/92 w związku z m.in.: zapewnieniem prawa przejazdu, zapewnieniem prawa przeprowadzenia mediów, utrzymaniem i eksploatacją preizolowanej sieci ciepłowniczej - na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego”.

Następnie, na wniosek pełnomocnika Inwestora z dnia 16 grudnia 2024 r. i 6 marca 2025 r., organ I instancji kolejnymi postanowieniami: Nr DPRG-UA-III.2677.2024, z dnia 18 grudnia 2024 r. i Nr DPRG-UA-III.490.2025, z dnia 7 marca 2025 r., zmieniał kolejno termin wykonania obowiązku nałożonego ww. postanowieniem z dnia 22 sierpnia 2024 r., wyznaczając ostateczny termin na dzień 30 maja 2025 r.

W dniach 19 lutego 2025 r. i 3 kwietnia 2025 r. do organu I instancji wpłynęły pisma pełnomocnika Inwestora, stanowiące odpowiedź na postanowienie Prezydenta Miasta Łodzi Nr DPRG-UA-I.1769.2024, z dnia 22 sierpnia 2024 r.

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP

<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

Pismem z dnia 7 kwietnia 2025 r. Prezydent Miasta Łodzi, działając na podstawie art. 61 § 4 Kpa, zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie przedmiotowego wniosku i poinformował o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym oraz wniesienia zastrzeżeń i uwag w przedmiotowej sprawie. Jednocześnie, na podstawie art. 49a Kpa, zawiadomił strony postępowania, że kolejne zawiadomienia stron i innych czynności organu będą zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Miasta Łodzi.

W dniu 16 maja 2025 r. Prezydent Miasta Łodzi wydał decyzję Nr DPRG-UA-III.787.2025, zwaną dalej „decyzją PnB”, zatwierdzającą projekt rozbiórki i udzielającą pozwolenia na rozbiórkę budynku biurowo-usługowego, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i udzielającą pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i uzupełniającą funkcją usługową wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz zatwierdzającą projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą Liberty Project Sp. z o.o. pozwolenia na budowę budynku A oraz budynku B na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Przybyszewskiego 199/205 w Łodzi, działki nr ewid.: 86/2, 89/15, 89/33, 89/36, 89/46, 89/58, 89/59, 89/72, 89/74, 89/75, 89/76, 89/77, 89/78, 89/79, 89/80, 89/81, 89/8, 89/91, 89/92, 89/93, 93/5 i część działki nr ewid. 164 obręb W-30.

Od powyższej decyzji odwołanie wniósł Pan Witold Włazeł, zarzucając naruszenie:

- art. 28 Kpa oraz art. 28 ust. 2 ustawy prawo budowlane, poprzez nieuznanie za stronę postępowania, mimo że jako współwłaściciel działek nr ewid. 89/39 i 89/83 (obręb W-30), sąsiadujących z inwestycją, a także jako osoba posiadająca służebności gruntowe na wielu działkach objętych inwestycją, posiada interes prawny bezpośrednio związany z przedmiotem postępowania;
- art. 61 § 4 i art. 10 § 1 Kpa, poprzez niezawiadomienie o wszczęciu postępowania oraz nieuwzględnienie jego prawa do czynnego udziału w sprawie i możliwości wypowiedzenia się co do materiału dowodowego;
- art. 123 Kpa w związku z art. 107 § 3 Kpa, poprzez nie podjęcie rozstrzygnięcia w zakresie statusu prawnego Skarżącego w sprawie i brak uzasadnienia, dlaczego nie został uznany za stronę, mimo że miał pełne podstawy faktyczne i prawne;
- zasady zaufania obywatela do organów administracji publicznej (art. 8 § 1 Kpa), poprzez prowadzenie postępowania z wyłączeniem strony mającej istotny interes prawny;

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP

<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

- art. 51 Konstytucji RP, poprzez niezapewnienie prawa do informacji o toczącym się postępowaniu dotyczącym jego interesu prawnego oraz nieumożliwienie skorzystania ze środków ochrony prawnej.

Zdaniem Skarżącego, „Zasięg oddziaływania projektowanych budynków i robót budowlanych obejmuje moją nieruchomość - co wynika nie tylko z fizycznego sąsiedztwa, lecz przede wszystkim z ryzyka ingerencji w korzystanie z infrastruktury, z której korzystam na podstawie tytułu prawnego (służebności). Posiadam bowiem służebność gruntową polegającą na prawie korzystania:

1. z istniejącej sieci kanalizacyjnej znajdującej się na działkach: 89/33, 89/76, 89/77, 89/78, 89/80, 89/81,
2. z istniejącej sieci wodociągowej znajdującej się na działkach: 89/33, 89/36, 89/59, 89/76, 89/77, 89/78, 89/79, 89/80, 89/81,
3. z istniejącej sieci telekomunikacyjnej znajdującej się na działkach: 89/33, 89/59, 89/75, 89/76, 89/77, 89/78, 89/79, 89/81,
4. z istniejącej sieci ciepłowniczej znajdującej się na działkach 89/80,
5. z istniejącej sieci elektrycznej znajdującej się na działkach 89/33, 89/80.

Należy zwrócić uwagę, że działka 89/59 graniczy bezpośrednio z moją działką 89/39. Brak uznania mnie za stronę jest więc rażącym naruszeniem przepisów prawa materialnego i procesowego”.

Wobec powyższego Skarżący wnosi o:

- „1. uchylenie w całości decyzji nr DPRG-UA-III.787.2025 z dnia 16 maja 2025 r.,
2. uznanie mnie za stronę postępowania w sprawie wydania pozwolenia na rozbiórkę i budowę, jako właściciela nieruchomości bezpośrednio sąsiadującej oraz osoby, której przysługują służebności gruntowe związane z działkami objętymi inwestycją,
3. przeprowadzenie ponownego postępowania z moim udziałem jako strony, w tym umożliwienie mi zapoznania się z dokumentacją sprawy, wypowiedzenia się co do dowodów i wniesienia ewentualnych zastrzeżeń”.

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

Jak wynika z akt sprawy, Pan Witold Włazeł nie brał udziału w postępowaniu zakończonym decyzją PnB. Odwołanie od decyzji zostało wniesione z zachowaniem ustawowego terminu przewidzianego dla stron postępowania.

W doktrynie oraz orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że strona, która nie brała udziału w postępowaniu może również wnieść odwołanie od decyzji wydanej przez organ pierwszej instancji. W takim przypadku termin 14 dni do wniesienia odwołania (art. 129 § 2 KPA) dla tej osoby liczy się od dnia doręczenia decyzji stronie, która w postępowaniu brała udział. W przypadku wielu stron uznaje się ponadto, że kończy się on z upływem terminu dla strony, której jako ostatniej doręczono decyzję (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 marca 2023 r., sygn. akt II OSK 955/20).

Należy zaznaczyć, iż artykuł 127 § 1 Kpa daje uprawnienie do złożenia odwołania od rozstrzygnięcia podjętego przez organ administracji publicznej pierwszej instancji tylko stronie postępowania. Organ odwoławczy jest zatem przede wszystkim zobowiązany do zbadania, czy odwołanie pochodzi od strony postępowania.

Kwestią zasadniczą w przedmiotowej sprawie jest zatem zbadanie, czy Skarżący legitymuje się przymiotem strony w postępowaniu zakończonym decyzją Pnb.

Zgodnie z art. 28 Kpa, stroną postępowania administracyjnego jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

W postępowaniu w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę tak rozumiany interes prawny ustala się w oparciu o art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego, który jako przepis szczególny w stosunku do art. 28 Kpa, ogranicza krąg stron do następujących podmiotów: inwestora oraz właścicieli, użytkowników wieczystych lub zarządców nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

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 obiektu musi być określony w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa. Samo subiektywne odczucie określonego podmiotu, że inwestycja oddziałuje na jego nieruchomość nie jest wystarczające do uznania, że nieruchomość ta jest usytuowana w obszarze oddziaływania danego przedsięwzięcia.

Pojęcie obszaru oddziaływania obiektu wyznacza ramy dla ustalenia kręgu stron postępowania i materializuje się wtedy, gdy na podstawie indywidualnych parametrów danej inwestycji konkretyzują się normy wynikające z odrębnych przepisów, w tym np. z zakresu ochrony środowiska, które wytyczają sferę ograniczeń w zabudowie z punktu widzenia projektowanego obiektu.

Przedmiotem wniosku Inwestora jest budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i naziemnymi z uzupełniającą funkcją usługową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi realizowanych etapowo, składający się z:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego częściowo jedno- pięcio-, sześć- i dziewięcio-kondygnacyjnego oznaczonego jako A z garażem podziemnym – I etap realizacji;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego dziewięcio-kondygnacyjnego oznaczonego jako B z garażem podziemnym – I etap realizacji;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego częściowo pięcio-, siedmio- i dziewięcio-kondygnacyjnego oznaczonego jako C z usługami garażem podziemnym – II etap realizacji;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego częściowo siedmio- i dziewięcio-kondygnacyjnego oznaczonego jako D z usługami garażem podziemnym – II etap realizacji;
- przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków dla funkcji usługowej tj. przebudowa sklepu „Skoda” – II etap realizacji;
- rozbiórki budynku biurowo-usługowego – II etap realizacji.

Dostęp do drogi publicznej odbywać się będzie za pośrednictwem istniejącego zjazdu z ul. Przybyszewskiego. Pozostała komunikacja do poszczególnych budynków odbywać się będzie projektowanym i istniejącym układem komunikacji wewnętrznej. Teren inwestycji obejmuje działki nr ewid.: 86/2, 89/15, 89/33, 89/36, 89/46, 89/58, 89/59, 89/72, 89/74, 89/75, 89/76, 89/77, 89/78, 89/79, 89/80, 89/81, 89/8, 89/91, 89/92, 89/93, 93/5 i część działki nr ewid. 164, położone obrębie W-30.

Pan Witold Włazeł swój przymiot strony wywodzi z faktu, iż jest współwłaścicielem działek nr ewid. 89/39 i 89/83 (obręb W-30), sąsiadujących z inwestycją, a także posiada służebności gruntowe na wielu działkach objętych inwestycją.

Z informacji z rejestru gruntów z dnia 24 lipca 2025 r. wynika, że Pan Witold Włazeł jest współwłaścicielem działek nr ewid. 89/39 i 89/83, obręb W-30, jednostka ewidencyjna Łódź Widzew, co potwierdzają również zapisy księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi Nr LD1M/00221590/1.

W dziale I ww. księgi wpisano uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej, tj.:

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP

<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

- uprawnienie z tytułu służebności gruntowej jednorazowo odpłatnej zapewniającej bezkolizyjny oraz dwukierunkowy, zgodny z przepisami prawa dojazd do działki gruntu nr 89/39 objętej niniejszą księgą wieczystą, polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez teren działek gruntu 93/5 i 86/2 objętych księgą wieczystą LD1M/00168939/0, ustanowiona na czas nieoznaczony na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki gruntu nr 89/39;

- uprawnienie z tytułu jednorazowo odpłatnej służebności polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez teren działki gruntu nr 89/82 objętej księgą wieczystą, LD1M/00162713/8 obejmujący bezkolizyjny oraz dwukierunkowy, zgodny z przepisami prawa pas drogi o łącznej szerokości 7,5 m biegnący od strony ulicy Przybyszewskiego po istniejącej, utwardzonej drodze wewnętrznej o szerokości 6 metrów i chodniku o szerokości 1,5 metra (bezpośrednio przylegającej do całej długości działki gruntu nr 89/83 na długości do południowej granicy działki gruntu nr 89/39 oraz dodatkowo na długości 10 metrów poza południową granicą tej działki gruntu nr 89/39, wchodzący w skład nieruchomości obciążonej, zgodnie ze szkicem nr 1, załączonym do aktu notarialnego) ustanowionej na czas nieoznaczony na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki gruntu nr 89/39 objętej niniejszą księgą wieczystą;

- uprawnienie z tytułu nieodpłatnej służebności gruntowej polegającej na prawie korzystania z linii energetycznej, sieci wodnej, kanalizacyjnej i ciepłej znajdujących się na działce ewidencyjnej 89/14 objętej księgą wieczystą LD1M/00172849/3- na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki gruntu nr 89/39 objętej niniejszą księgą;

- uprawnienie z tytułu nieodpłatnej, ustanowionej na czas nieokreślony służebności gruntowej polegającej na prawie korzystania z linii energetycznej, sieci wodnej, kanalizacyjnej i ciepłej znajdujących się na działkach gruntu 89/29, 89/33, 89/40, 89/44, 89/45 i 89/42 objętych księgą wieczystą LD1M/00128471/9 - na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki gruntu nr 89/39 objętej niniejszą księgą;

- każdorazowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu działek gruntu nr 89/39, 89/83 objętych niniejszą księgą wieczystą przysługuje nieodpłatna, ustanowiona na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na prawie korzystania z istniejącej sieci wodociągowej znajdującej się na działkach gruntu nr: 89/77, 89/78, 89/79 i 89/76, 89/31 i 89/82, 89/33 i 89/36, 89/81 i 89/59;

- każdorazowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu działek gruntu nr 89/39, 89/83 objętych niniejszą księgą wieczystą przysługuje nieodpłatna, ustanowiona na czas

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP

<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

nieokreślony służebność gruntowa polegająca na prawie korzystania z istniejącej sieci kanalizacyjnej znajdującej się na działkach gruntu nr: 89/77, 89/78, 89/79 i 89/76, 89/31 i 89/82, 89/33, 89/81;

- każdoczesnemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu działek gruntu nr 89/39, 89/83 objętych niniejszą księgą wieczystą przysługuje nieodpłatna, ustanowiona na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na prawie korzystania z istniejącej sieci telekomunikacyjnej znajdującej się na działkach gruntu nr: 89/77, 89/78 i 89/75, 89/79 i 89/31 i 89/82, 89/33, 89/81 i 89/59;

- każdoczesnemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu działki gruntu nr 89/83 objętej niniejszą księgą wieczystą przysługuje nieodpłatna, ustanowiona na czas nieoznaczony służebność gruntowa zapewniająca bezkolizyjny oraz dwukierunkowy, zgodny z przepisami prawa dojazd do działki gruntu nr 89/83, polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez teren działki gruntu nr 89/82 objętej księgą wieczystą LD1M/00162713/8, obejmujący pas drogi o łącznej szerokości 7,5 m biegnący od strony ulicy Przybyszewskiego po istniejącej, utwardzonej drodze wewnętrznej o szerokości 6 metrów i chodniku o szerokości 1,5 metra, (bezpośrednio przylegającej do całej długości działki gruntu nr 89/83 na długości do południowej granicy działki gruntu nr 89/39 oraz dodatkowo na długości 10 metrów poza południową granicą działki gruntu nr 89/39, wchodzący w skład nieruchomości obciążonej (zgodnie ze szkicem nr 1, załączonym do aktu notarialnego);

- każdoczesnemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu działki gruntu nr 89/83 objętej niniejszą księgą wieczystą przysługuje nieodpłatna, ustanowiona na czas nieoznaczony służebność gruntowa zapewniająca bezkolizyjny oraz dwukierunkowy, zgodny z przepisami prawa dojazd do działki gruntu nr 89/83, polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez teren działek gruntu 93/5, 86/2 objętych księgą wieczystą LD1M/00168939/0.

Obciążenie służebnością dla nieruchomości władnącej, której współwłaścicielem jest Pan Witold Wlazeł (działki nr ewid. 89/39 i 89/83), dotyczy działek objętych zaskarżoną decyzją PnB, m.in. działek nr 93/5, 86/2, 89/33, 89/36, 89/59, 89/76, 89/77, 89/78, 89/79 i 89/81.

W ocenie Wojewody Łódzkiego, do kręgu stron w sprawie pozwolenia na budowę zaliczyć należy podmiot, któremu przysługuje służebność obciążająca nieruchomość przeznaczoną pod realizację określonej inwestycji.

Przepisami odrębnymi, które wprowadzają ograniczenia w zagospodarowaniu działki związane z obiektem budowlanym inwestora, są także przepisy prawa cywilnego, które

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP

<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

gwarantują właścicielowi nieruchomości sąsiedniej prawo do korzystania z nieruchomości i ochrony tego prawa. Jeżeli projektowany obiekt budowlany jest tego rodzaju, że może oddziaływać na prawa właściciela sąsiedniej nieruchomości, to nieruchomość ta znajduje się w obszarze oddziaływania obiektu i jej właściciel powinien być stroną w sprawie dotyczącej jego budowy (...). Przez ograniczenie możliwości zagospodarowania działki sąsiedniej należy rozumieć również utrudnienia w korzystaniu z dostępu do niej, co oznacza, że status strony w rozumieniu art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego należy przyznać również właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości sąsiedniej, jeżeli obiekt inwestowany może powodować ograniczenia w jej zagospodarowaniu polegające na pozbawienie możliwości korzystania ze służebności gruntowej obciążającej działkę objętą zamierzeniem inwestycyjnym. (...) W myśl art. 251 k.c. do ochrony praw rzeczowych ograniczonych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności, przez co przez odpowiednie stosowanie powyższej normy podmiot, któremu przysługuje służebność obciążająca nieruchomość przeznaczoną pod realizację określonej inwestycji, może posiadać chroniony status strony wyznaczony na podstawie art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego (wyrok WSA w Warszawie z dnia 6 grudnia 2019 r., sygn. akt VII SA/Wa 547/19).

Wobec powyższego, zdaniem tutejszego organu, Pan Witold Włazeł oraz pozostali współwłaściciele działek nr ewid. 89/39 i 89/83 posiadają interes prawny, do udziału na prawach strony w postępowaniu Prezydenta Miasta Łodzi dotyczącym przedmiotowej inwestycji, w myśl art. 28 Kpa w związku z art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego, gdyż projektowana inwestycja może mieć wpływ na korzystanie z ustanowionych służebności dla działek nr ewid. 89/39 i 89/83. Oznacza to, że Pan Witold Włazeł oraz pozostali współwłaściciele działek nr ewid. 89/39 i 89/83 mają prawo brać udział w postępowaniu, zgłaszać uwagi i wnosić środki zaskarżenia, aby chronić swoje interesy.

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, z powodów wskazanych poniżej.

W przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia przepisów procedury administracyjnej, w tym: art. 7 Kpa, 8 § 1 Kpa, 64 § 4 Kpa, 77 Kpa, 10 Kpa i 107 § 1 pkt 6 Kpa.

Jeżeli w postępowaniu administracyjnym nie uczestniczyły wszystkie strony, to organ odwoławczy zobowiązany jest zastosować art. 138 § 2 KPA, albowiem postępowanie

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP

<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

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 obszarze oddziaływania inwestycji, stanowiło wystarczającą podstawę do uchylenia decyzji organu I instancji (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2024 r., sygn. akt II OSK 2226/24).

W ocenie organu odwoławczego organ I instancji, przy wydawaniu decyzji, pominął część uczestników postępowania z uwagi na błędne ustalenie wpływu obszaru oddziaływania przedmiotowej inwestycji na nieruchomości sąsiadujące.

Ponadto, organ odwoławczy zwraca uwagę, że uzasadnienie decyzji o pozwoleniu na budowę, wydanej przez organ I instancji, nie wypełnia art. 107 § 1 pkt 6 Kpa w związku z art. 35 Prawa budowlanego. *Treść uzasadnienia winna zatem obrazować szczegółowy przebieg postępowania, w tym chronologię wydawanych rozstrzygnięć, tok rozumowania organu, które doprowadziło do wydania aktu, oraz wskazywać i wyjaśniać przesłanki faktyczne, jakimi kierował się organ podejmując rozstrzygnięcie. Sporządzenie uzasadnienia jest więc nie tylko wymogiem formalnym - wynikającym z art. 107 § 1 i 3 KPA - ale także ma istotne znaczenie merytoryczne. Przedstawienie bowiem toku rozumowania organu administracyjnego, nie tylko pełni funkcję perswazyjną, ale także wpływa i umożliwia kontrolę aktu w postępowaniu sędowoadministracyjnym. Braki w uzasadnieniu decyzji w zakresie istotnych kwestii, mogących mieć wpływ na wynik sprawy z punktu widzenia ustaleń faktycznych, powoduje wątpliwość, czy organ dokonał kompleksowej analizy materiału dowodowego, a tym samym czy należycie, czy tylko pozornie rozpoznał wniosek, czy środek zaskarżenia, oraz czy miał na uwadze przebieg całego postępowania, a w szczególności wydane w jego toku rozstrzygnięcia (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 30 stycznia 2019 r. sygn. akt VII SA/Wa 1412/18).*

Jedynie na marginesie należy zwrócić uwagę, że w sentencji decyzji Pnb wymieniono działkę nr ewid. „89/8”, która nie została ani wymieniona we wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 31 lipca 2024 r. ani w złożonym i podpisanym przez właściciela nieruchomości objętych przedmiotową inwestycją, oświadczeniu o prawie do dysponowania nieruchomością na cele

budowlane z dnia 23 lipca 2024 r. Wojewoda Łódzki nadmienia również, iż z materiału dowodowego organu I i II instancji wynika, że Prezydent Miasta Łodzi decyzją Nr 26.2025 z dnia 3 lutego 2025 r. zatwierdził podział nieruchomości objętych decyzją Pnb (działki nr ewid. 89/76, 89/79, 89/78, 89/77). Dokumentacja projektowa powinna być zatem zgodna z aktualnym stanem, zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego. Jednocześnie należy wskazać, iż z przedłożonej do wniosku o pozwolenie na budowę dokumentacji projektowej nie wynika, aby przedmiotowa inwestycja spełniała warunki techniczne m.in. w zakresie odległości, o których mowa w § 19 ust. 1 i 2 czy § 271-273 rozporządzenia WT.

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

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 2024 r. poz. 935 ze zm.), 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

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP

<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

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 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
(podpisano elektronicznie)

Otrzymują:

1. Pan Witold Włazeł
2. Liberty Project Sp. z o.o., reprezentowana przez Panią Dorotę Pomianowską-Raadim
3. pozostałe strony postępowania wg odrębnego wykazu w aktach sprawy - zgodnie z art. 49 § 2 Kpa, za pośrednictwem obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi
4. Prezydent Miasta Łodzi
5. Aa

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi