



WOJEWODA ŁÓDZKI

Łódź, 28 października 2022 r.

GPB-III.7721.197.2022
RK

DECYZJA Nr 282/2022

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2000), zwanej dalej Kpa,

po rozpatrzeniu

odwołań: Pana _____ i adw. _____ – pełnomocnika Pani _____ i Pana _____, na decyzję Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-II.1412.2022 z dnia 28 lipca 2022 r., zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi przewidzianej do realizacji w pięciu etapach i projekt architektoniczno-budowlany budynków mieszkalnych oznaczonych literami ABC oraz udzielającej spółce _____ a Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, pozwolenia na budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych ABC przewidzianych do realizacji w I etapie inwestycji i urządzeń budowlanych niezbędnych dla całości inwestycji, na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. _____, działki nr ewid. _____, _____, w obrębie G-11,

o r z e k a m

utrzymać w mocy zaskarżoną decyzję w całości.

U z a s a d n i e n i e

Decyzją nr DPRG-UA-XIII.3090.2021 z dnia 1 grudnia 2021 r., Prezydent Miasta Łodzi zatwierdził projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielił Inwestorowi - spółce _____ Invest sp. z o.o., pozwolenia na budowę dla ww. inwestycji.

Wojewoda Łódzki decyzją nr 27/2022 z dnia 27 stycznia 2022 r. uchylił ww. decyzję organu I instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia.

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 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.

W dniu 18 lutego 2022 r. do Urzędu Miasta Łodzi wpłynęło pismo pełnomocnika Inwestora, w którym główny projektant Pan Piotr Zuterek wyjaśnia poruszone w ww. decyzji Wojewody Łódzkiego z dnia 27 stycznia 2022 r. następujące kwestie:

1. Cyt.: „Projekt zagospodarowania terenu przedłożony w celu jego zatwierdzenia został sporządzony dla całości terenu (działki nr ewid. , obręb G-11), z podziałem projektów i realizacji na V etapów. Natomiast projekt architektoniczno-budowlany przedłożony do zatwierdzenia obejmuje swoim zakresem wyłącznie etap I. W opracowaniu znajdują się szczegółowe rysunki - przedstawiające rozwiązania techniczne dotyczące budynków A, B, C będących w zakresie I etapu. Etapy II-V (budynki D, E, F, G, H) będą szczegółowo opracowywane w kolejnych projektach architektoniczno-budowlanych. Projekty te będą zawierały szczegółowe przekroje i opisy wyjaśniające m.in. wysokości budynków i ich zgodność z zapisami w decyzji o warunkach zabudowy oraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Na tym etapie projektowym przedstawiony projekt zagospodarowania terenu wraz z projektem architektoniczno-budowlanym etapu I (budynki A, B, C) jest zgodny z zapisami w decyzji o warunkach zabudowy.”

2. Cyt.: „W przedmiotowym projekcie zapewniono łącznie (etapy I-V) 1056 miejsc postojowych dla projektowanych lokali mieszkalnych. Został zatem spełniony warunek określony w decyzji o warunkach zabudowy mówiący o wymogu zapewnienia 1 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w całym zamierzeniu (etap I-V) wynosi: 57 221,43 m². Zgodnie z zapisem w decyzji o warunkach zabudowy o wymogu 1 mp/60 m² powierzchni mieszkań niezbędne jest zapewnienie min. 954 miejsc postojowych. Został spełniony warunek 1 mp / 60 m² powierzchni mieszkań dla całości założenia. W I etapie (budynki A,B,C) łączna powierzchnia użytkowa 349 mieszkań wynosi 18 863,22 m². Współczynnik 1 miejsca postojowego na 60 m² powierzchni mieszkania wykazuje minimalną liczbę miejsc postojowych: 314. W projekcie przewidziano 355 miejsc postojowych.”

2. Cyt.: „Zgodnie z art. 56b Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów (...) wraz z towarzyszącą infrastrukturą, o powierzchni mniejszej niż 0,5 ha” przedmiotowa Inwestycja wymagała od Inwestora uzyskania Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. Z uwagi na zaprojektowaną powierzchnię

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 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.

garaży ze zjazdami oraz powierzchnię miejsc postojowych na terenie wraz z drogami dojazdowymi na całym terenie Inwestycji (etapy I-V) została wydana Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr 2/U/2020 z dn. 31.01.2020 r. W punkcie 3.3 projektu zagospodarowania terenu zostało zamieszczone porównanie parametrów zaprojektowanej inwestycji w stosunku do parametrów określonych w decyzji środowiskowej. Wskazane różnice w:

- powierzchni zabudowy,*
- powierzchni utwardzonej,*
- powierzchni biologicznie czynnej,*
- liczbie mieszkań (co za tym idzie ilości emiterów na dachach),*
- powierzchni garaży podziemnych - liczbie miejsc postojowych w garażu,*
- liczbie miejsc postojowych na terenie,*
- umiejscowieniu źródeł hałasu,*

co jednoznacznie wynika z przeprowadzonej w projekcie budowlanym szczegółowej analizy, nie wpływają na zanieczyszczenie środowiska, a wręcz spowodują zmniejszenie ilości emitowanych zanieczyszczeń i hałasu (mniej mieszkań, mniej miejsc postojowych, mniejsza powierzchnia utwardzona, większa powierzchnia biologicznie czynna). Analiza wykazanych w projekcie budowlanym różnic w odniesieniu do projektu koncepcyjnego sporządzonego na etapie wydania Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach potwierdza, że nie uległa zmianie skala, usytuowanie i rodzaj przedsięwzięcia oraz że nie są naruszone wymagania w tym zakresie, określone w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Podsumowując planowane zmiany parametrów nie będą w jakikolwiek sposób wpływać na stan środowiska, a przedmiotowy projekt budowlany spełnia wszystkie wymogi i zapisy Prawa Budowlanego, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz decyzji o warunkach zabudowy.”

W związku z wniesionym sprzeciwem od ww. decyzji Wojewody Łódzkiego nr 27/2022 z dnia 27 stycznia 2022 r., Prezydent Miasta Łodzi, na podstawie art. 97 §1 pkt 4 i art. 123 Kpa, postanowieniem nr DPRG-UA-XIII.346.2022 z dnia 1 marca 2022 r. zawiesił z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie z wniosku Invest sp. z o.o. z dnia 17 września 2021 r., o zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego budynków mieszkalnych oznaczonych literami A, B i C

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrzynkaESP
<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.

dla ww. inwestycji do czasu ostatecznego zakończenia postępowania przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Łodzi dotyczącego decyzji Wojewody Łódzkiego nr 27/2022 z dnia 27 stycznia 2022 r.

W dniu 30 maja 2022 r. pełnomocnik Inwestora wnosząc o wznowienie postępowania dotyczącego wydania pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji, jednocześnie załączył pisma Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miasta Łodzi z dnia 2 marca 2022 r. i 8 marca 2022 r., znak DEK-OŚR-I.6220.15.2022 o braku konieczności zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W dniu 23 czerwca 2022 r. Prezydent Miasta Łodzi postanowieniem nr DPRG-UA-II.1130.2022, po oddaleniu przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi sprzeciwu Pana _____ od decyzji Wojewody Łódzkiego z dnia 27 stycznia 2022 nr 27/2022 (wyrok z dnia 8 kwietnia 2022 r. sygn. akt II SA/Łd 175/22), podjął zawieszone z urzędu postępowanie.

Następnie, tego samego dnia tj. 23 czerwca 2022 r. Prezydent Miasta Łodzi, na podstawie art. 10 § 1 Kpa, zawiadomił strony postępowania o możliwości ponownego zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień dotyczących przedmiotowej sprawy, a także możliwości składania wniosków i zastrzeżeń w sprawie.

Decyzją nr DPRG-UA-II.1412.2022 z dnia 28 lipca 2022 r., Prezydent Miasta Łodzi zatwierdził projekt zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi przewidzianej do realizacji w pięciu etapach i projekt architektoniczno-budowlany budynków mieszkalnych oznaczonych literami ABC oraz udzielił Inwestorowi - spółce _____ Invest sp. z o.o. pozwolenia na budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych ABC przewidzianych do realizacji w I etapie inwestycji i urządzeń budowlanych niezbędnych dla całości inwestycji, na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. _____, działki nr ewid. _____, w obrębie G-11.

W uzasadnieniu podjętego rozstrzygnięcia organ I instancji wskazał, że wobec przedłożonych przez pełnomocnika Inwestora wyjaśnień w piśmie z dnia 18 lutego 2022 r. oraz załączonych przy piśmie Pana _____ z 30 maja 2022 r., pism Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miasta Łodzi, ponowna weryfikacja wykazała, że przedłożona dokumentacja projektowa w zakresie objętym wnioskiem o pozwolenie na budowę, została sporządzona zgodnie z ostateczną decyzją nr DPRG-UA-X.1482.2020

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 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.

z dnia 1 października 2020 r. o warunkach zabudowy oraz decyzją nr 2/U/2020 r. z dnia 31 stycznia 2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji. Prezydent Miasta Łodzi po dokonaniu weryfikacji całości materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie stwierdził, że złożona dokumentacja projektowa jest kompletna, projektowana inwestycja jest zgodna z przepisami techniczno - budowlanymi, w tym zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.), w szczególności w zakresie: usytuowania budynków na działce, przesłaniania, nasłonecznienia budynków mieszkalnych oraz bezpieczeństwa pożarowego, a przedłożony projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany spełnia wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r., poz. 1609). Ponadto, zastosowane rozwiązania zostały zaprojektowane przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane, aktualne na dzień ich opracowania. Projektanci złożyli również oświadczenie, o którym mowa w art. 34 ust. 3d pkt 3 Prawa budowlanego dotyczące sporządzenia projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Dokumentacja projektowa zawiera informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane.

Odwołanie od decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-II.1412.2022 z dnia 28 lipca 2022 r. wniósł Pan _____, również posiadający przymiot strony w postępowaniu zakończonym ww. decyzją, wnosząc o jej uchylenie i wydanie decyzji odmawiającej uwzględnienia wniosku Inwestora. Skarżący wskazał, że nie zgadza się z wymienioną decyzją i podtrzymuje zarzuty dotyczące inwestycji przedstawione w dotychczasowym postępowaniu. Ponadto podkreśla, że cyt.: *"(...) w chwili obecnej przed Wojewódzkim Sędem Administracyjnym w Łodzi toczy się postępowanie w przedmiocie mojej skargi na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi z dnia 23.05.2022 r. znak SKO.4150.210.2022, mocą której została utrzymana w mocy decyzja Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 20.04.2022 r. nr DPRG-UA-X.513.2022 odmawiająca uchylenia ostatecznej decyzji nr DPRG:UA-X.1482.2020 z dnia 1.10.2020 r. ustalającej warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Wyżej opisane postępowanie sądowo-administracyjne powinno w mojej ocenie doprowadzić do ponownego przeprowadzenia postępowania o ustalenie warunków zabudowy, uwzględnienia mnie jako strony tego*

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 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.

postępowania i merytorycznej oceny ponoszonych przeze mnie argumentów. W związku z tym wydanie decyzji z dnia 28.07.2022 r. nastąpiło przedwcześnie.”

Odwołanie od decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-XII1.3090.2021 z dnia 1 grudnia 2021 r. wniósł także adw. _____, pełnomocnik Pana _____ i Pani _____, zarzucając jej:

- 1) naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść zaskarżonej decyzji tj. art. 75 § 11 Kpa, poprzez nieprzeprowadzenie przez organ I instancji dowodu z oględzin nieruchomości należącej do stron, w szczególności okien wychodzących na stronę ulicy _____, mimo że ta okoliczność ma zasadnicze znaczenie dla określenia stopnia nasłonecznienia i zacieniania przez przedmiotową inwestycję nieruchomości stanowiącej centrum życiowe stron,
- 2) naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść zaskarżonej decyzji tj. art. 75 § 1 Kpa, poprzez niezbadanie przez organ I instancji stanu zanieczyszczenia gleby lub ziemi w stopniu przekraczającym normy określone prawem tym samym niedokonania badania wpływu stanu gleby i ziemi na planowaną inwestycję z naciskiem na zabudowę jednorodzinną i korzystanie z nieruchomości przez ludzi,
- 3) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), poprzez niezapewnienie poprzez zaskarżoną decyzję naturalnego oświetlenia pomieszczeń w nieruchomości sąsiedniej wskutek umożliwienie posadowienia budynku na inwestycji o takiej wysokości, która będzie przesłaniała dostęp do naturalnego światła,
- 4) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że na nieruchomości sąsiedniej do planowanej inwestycji położonej przy ul. _____ w Łodzi nie będzie dochodziło do nadmiernego zacienienia pomieszczeń w nieruchomości i przyjęcie, że zacienienie powoduje zadaszenie budynku, mimo nieprzeprowadzenia w tym zakresie oględzin, a poprzestanie na analizie obrazu satelitarnego budynku.

W związku z podniesionymi zarzutami, Skarżący wnosi o uchylenie zaskarżonej decyzji i przekazanie sprawy organowi I instancji do ponownego rozpoznania zgodnie z art. 138 § 2 Kpa oraz dodatkowo zobowiązanie organu I instancji do przeprowadzenia

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrzynkaESP
<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.

kompleksowego zgromadzenia materiału dowodowego, także poprzez przeprowadzenie dowodów wnioskowanych przez Skarżących.

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

Odwołanie od decyzji zostało wniesione przez strony postępowania, z zachowaniem ustawowego terminu. W związku z tym wymaga ono rozpatrzenia.

Podstawową zasadą postępowania odwoławczego jest to, iż organ drugiej instancji nie ogranicza się jedynie do oceny zarzutów zawartych w odwołaniu, lecz rozpoznaje sprawę, co do istoty. Zgodnie z art. 7 Kpa, 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. Organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy, o czym stanowi art. 77 § 1 Kpa.

Na wstępie wyjaśnić należy, że każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami prawa. Zabudowa nieruchomości może nastąpić zgodnie z warunkami określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku w decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.), 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,

LÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 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.

- 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:
 - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b,
 - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
 - d) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10,
- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

W razie stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie określonym w art. 35 ust. 1 organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę, o czym stanowi art. 35 ust. 5 pkt 1 Prawa budowlanego. 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.

Planowana inwestycja obejmuje budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z uzbrojeniem terenu, w tym z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz wewnętrznym układem komunikacji, przewidzianą do realizacji w pięciu etapach (I-V). Zaskarżona decyzja zatwierdza projekt zagospodarowania terenu dla terenu całej inwestycji i zatwierdza projekt architektoniczno-budowlany budynków mieszkalnych wielorodzinnych, o kondygnacjach naziemnych oznaczonych literami A, B i C oraz udziela spółce Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, pozwolenia na budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o kondygnacjach naziemnych A, B i C przewidzianych do realizacji w I etapie inwestycji i urządzeń budowlanych niezbędnych dla całej inwestycji, na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. , działki nr ewid. , , w obrębie G-11. Jak wynika z projektu zagospodarowania terenu, dostęp do planowanych budynków A, B, C, D, E, F, G i H jest zapewniony poprzez 4 projektowane zjazdy zatwierdzone decyzją Zarządu Dróg

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 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.

i Transportu w Łodzi znak: ZDiT-UU.40122.2.134.2021 z dnia 11 sierpnia 2021 r. o zezwoleniu na lokalizację zjazdów indywidualnych z pasa drogowego ulicy na teren nieruchomości przy ul. w Łodzi. Zjazdy realizowane będą według odrębnego opracowania. Droga wewnętrzna o parametrach drogi przeciwpożarowej (szerokość 5,0 m) została poprowadzona wzdłuż dłuższych boków budynków, okalając całe zamierzenie, zapewniając tym samym wjazd i wyjazd dla samochodów interwencyjnych, uprzywilejowanych, bez konieczności zawracania. Wzdłuż projektowanych dróg wewnętrznych, rozmieszczone są miejsca postojowe w postaci zatok postojowych dla samochodów osobowych, w tym miejsc postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Ponadto, jak wynika z części graficznej dokumentacji projektowej, budynki są podpiwniczone i posiadają garaże podziemne ze zjazdami, za pomocą pochylni zewnętrznych podłączonych do wewnętrznego układu komunikacyjnego. Zaprojektowane budynki są budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi o zróżnicowanej wysokości od IV do X kondygnacji naziemnych. We wszystkich budynkach zaprojektowano łącznie 1044 mieszkań. W części południowej terenu inwestycji, projektowane budynki B, E, F i H, na podstawie zapisów decyzji o warunkach zabudowy, zlokalizowane zostały wzdłuż wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy (tj. 8 m od krawędzi jezdni) równoległe do linii rozgraniczających ulicę . Zgodnie z projektem, zagospodarowanie terenu przewiduje, że osiedle będzie stanowiło otwarty, nieogrodzony teren dostępny dla pieszych także spoza osiedla. Na terenie będzie bogata oferta placów zabaw dostosowanych dla różnych grup wiekowych oraz innych urządzeń rekreacyjnych na dużym, zielonym terenie dostępnych poprzez układ ciągów pieszych o zróżnicowanej nawierzchni. Ponadto, projekt zagospodarowania terenu przewiduje budowę obiektów małej architektury: m.in. wygrodzonych z zadaszeniem miejsc do gromadzenia odpadów stałych, murków oporowych, skarp, ogrodzenia, ww. placów zabaw wyposażonych w urządzenia zabawowe, terenów rekreacji z siłownią zewnętrzną oraz boiskiem do koszykówki, przewidzianych do realizacji przy każdym etapie inwestycyjnym. Projekt zagospodarowania terenu przewiduje także budowę doziemnych zewnętrznych instalacji: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej wraz ze zbiornikami retencyjnymi lokalizowanymi w części podziemnej, telekomunikacji i elektroenergetycznej wraz z instalacją oświetleniową terenu. Przyłącza: wodociągowe wraz z przebudową – zmianą lokalizacji istniejących hydrantów kolidujących z projektowanymi zjazdami, kanalizacji sanitarnej ogólnospławnej, deszczowej

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 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.

i energetycznej realizowane będą według odrębnych opracowań. Natomiast, sieć ciepła z przyłączami i stacja transformatorowa realizowane będą przez poszczególnych gestorów sieci według odrębnych opracowań. Teren inwestycji obejmujący działki nr ewid.

i obręb G-11, od południa graniczy z działką drogową –ulicą Karpacką, od wschodu z terenami niezabudowanymi, od północy z terenami zabudowanymi budynkami garażowymi oraz zabudową mieszkaniową wielorodzinną, od zachodu z terenami, na których m.in. realizowana jest budowa budynku handlowo-usługowego. Obecnie teren ten jest ogrodzony ze zjazdem z ulicy , zróżnicowany wysokościowo i porośnięty zielenią wysoką – drzewami i zielenią niską, zabudowany budynkami, które zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Łodzi nr DAR-UA-XIII.1142.2021 z dnia 12 maja 2021 r. podlegają rozbiórce. Teren jest uzbrojony w media: instalacje wodno-kanalizacyjne i elektroenergetyczne przeznaczone do likwidacji. Na terenie od strony północnej działki nr ewid. w pobliżu południowo – zachodniego narożnika działki nr ewid. znajduje się wieża ciśnień, która wyłączona jest z przedmiotowego opracowania i która nie jest objęta ww. decyzją o rozbiórce. Natomiast, we wschodniej części działki znajduje się zbiornik wodny, który funkcjonował jako zbiornik do celów przeciwpożarowych – w przedmiotowej inwestycji zaadaptowany na zbiornik o funkcji retencyjno-przeciwpożarowej, podlegający przebudowie. Ponadto, na terenie inwestycyjnym zlokalizowane są studnie głębinowe: studnia nr 1- przeznaczona do likwidacji oraz studnia głębinowa nr 2 - w przyszłości wykorzystana będzie do celów napełniania zbiornika retencyjnego, przeciwpożarowego, dla których procedura likwidacji i adaptacji odbywać się będzie zgodnie z przepisami Prawa Wodnego i Prawa Geologicznego według odrębnego opracowania.

Teren objęty zaskarżoną decyzją nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego, zgodnie z art. 59 ust. 1 oraz art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293), decyzją nr DPRG-UA-X.1482.2020 z dnia 1 października 2020 r., Prezydent Miasta Łodzi ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wraz z uzbrojeniem terenu, urządzeniami budowlanymi, układem komunikacji oraz czterech zjazdów z ulicy Karpackiej, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ulicy , na działkach nr ewid. i oraz na w części na działkach drogowych nr ewid. i w obrębie G-11, zwaną dalej decyzją WZ. Jak wynika z pisma Prezydenta Miasta Łodzi znak DPRG-UA-

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrzynkaESP

<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.

X.6730.87.25.2020 z dnia 25 listopada 2020 r., niniejsza decyzja stała się ostateczna w dniu 3 listopada 2020 r. Organ, postanowieniem nr DPRG-UA-X.363.2021 z dnia 30 sierpnia 2021 r., na podstawie art. 113 § 1 Kpa, sprostował z urzędu oczywistą omyłkę polegającą na nieprecyzyjnym określeniu szerokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, znajdującym się w załączniku nr 2 do decyzji nr DPRG-UA-X.1482.2020 z dnia 1 października 2020 r. Ponadto, postanowieniem nr DPRG-UA-X.386.2021 z dnia 14 września 2021 r. Prezydent Miasta Łodzi na wniosek Inwestora, wyjaśnił treść decyzji ww. decyzji WZ, w zakresie określenia szerokości elewacji frontowych planowanych budynków, zawierających się w przedziale od 48 m do 72 m, doprecyzowując, że podana szerokość nie dotyczy tych obiektów, które zostaną usytuowane elewacją boczną (szczytową) od frontu terenu inwestycji od strony ulicy .

W powyższej decyzji o warunkach zabudowy, Prezydent Miasta Łodzi określił rodzaj inwestycji, tj. mieszkaniowa wielorodzinna, zatem projekt zagospodarowania terenu zatwierdzony zaskarżoną decyzją, jest w powyższym zakresie zgodny z decyzją o warunkach zabudowy. Zgodnie z zapisami wskazanej decyzji dla przedmiotowej inwestycji, ustalono następujące warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym – od strony południowej najbardziej wysunięte fragmenty kondygnacji naziemnych poszczególnych budynków: A, B, E, F i H, zaprojektowano w odległości 8,0 m od krawędzi jezdni ulicy - *warunek spełniony*,
- wskaźnik zabudowy wyrażony stosunkiem wielkości powierzchni istniejącej oraz nowej zabudowy łącznie do powierzchni działek nr ewid. i od 0,14 do 0,26 - powierzchnia terenu objętego inwestycją tj. działki nr ewid. i wynosi 40 472,00 m², a łączna powierzchnia zabudowy projektowanymi budynkami i istniejącą wież ciśnień wynosi 10 315,16 m², co daje wskaźnik zabudowy – 0,25 - *warunek spełniony*,
- szerokość elewacji frontowej każdego z budynków mieszkalnych wielorodzinnych od strony ulicy od 48 m do 72 m - szerokość elewacji frontowej kondygnacji naziemnej budynków A, B, E, F i H wynosi – od 48,1 m do 69 m - *warunek spełniony*,
- wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich gzymsów lub attyk od strony ulicy od 12 m do 32 m -

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 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.

projektowana wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków A, B i C od ulicy : dla najniższych części VII – kondygnacyjnych budynków wysokość górnej krawędzi attyki wynosi 21,74 m, a najwyższych części IX – kondygnacyjnych budynków wynosi 30,82 m - *warunek spełniony*,

- geometrię dachów budynków mieszkalnych wielorodzinnych: dachy dwu lub wielospadowe, płaskie o kątach nachylenia głównych połaci od 1° do 10° o równoległych lub prostopadłych kierunkach głównych kalenic lub attyk w stosunku do południowej granicy działki nr oraz wysokościach głównych kalenic od 13 m do 32 m – dachy projektowanych budynków A, B i C zaprojektowano jako dachy płaskie w postaci stropodachów o nachyleniu warstwy profilującej spadek wynoszącej 2%, co daje 1,15° - *warunek spełniony*.

Dla przedmiotowej inwestycji, spełnione zostały, również warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, ustalone w pkt 3.1 ww. decyzji WZ dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, wodę, ciepło oraz odprowadzenie ścieków bytowych i wód opadowych – w oparciu o sieci miejskie na warunkach określonych przez gestorów tych sieci.

Jednocześnie, w pkt 3.2 decyzji o warunkach zabudowy, określono warunki obsługi terenu inwestycji w zakresie komunikacji, ustalając obsługę komunikacyjną terenu inwestycji z drogi publicznej (powiatowej) ulicy poprzez cztery projektowane zjazdy. Dla obsługi planowanej inwestycji należy również zapewnić miejsca postojowe (garażowe) dla samochodów osobowych poza terenem drogi publicznej ulic:

i w ilości minimum 1 miejsce postojowe (garażowe) /1 lokal mieszkalny, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe/60 m² pow. mieszkań. W ocenie tutejszego organu, warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej inwestycji zostały spełnione. Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy, obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie poprzez 4 projektowane zjazdy z ulicy . Jak wynika z opisu projektu zagospodarowania terenu łączna ilość mieszkań wynosi 1044. Jednocześnie dla całego zamierzenia inwestycyjnego, obejmującego wszystkie etapy zaprojektowano, łącznie 1056 miejsc postojowych, co spełnia warunek konieczności zapewnienia min. 1 miejsce parkingowe/garażowe na 1 lokal mieszkalny. Ponadto, z pisma pełnomocnika Inwestora z dnia 18 lutego 2022 r. wynika, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań – etapy I-V, wynosi 57 221,43 m², co w przeliczeniu 1 miejsca postojowego/60 m² pow. mieszkań, daje

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrzynkaESP
<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.

954 miejsc postojowych. Powyższy warunek, w zakresie wymaganej w ww. decyzji WZ ilości miejsc postojowych został spełniony.

Kolejny zapis w pkt 5.3 ww. decyzji WZ, wynikający z charakteru inwestycji, odnosi się do ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1580), z uwagi, że teren objęty wnioskiem leży w rejonie lotniska Łódź-Lublinek. Zgodnie z mapą powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Łódź, maksymalna wysokość projektowanej inwestycji liczona ze wszystkimi urządzeniami na dachu (antenami, wywiewnikami, kominami, itp.) musi być zgodna z mapą powierzchni oznaczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Łódź im. W. Reymonta. Zabudowa nie może przekraczać rzędnej wynoszącej 224 m n.p.m. Użycie sprzętu budowlanego typu dźwigi, przewidzianego do realizacji inwestycji (o wysokości przekraczającej 224 m n.p.m.), wymaga oddzielnego wystąpienia do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego. Zgodnie z wyjaśnieniami w piśmie z dnia 27 września 2022 r. oraz uzupełnieniami na rysunkach (przekrój A-A i B-B), maksymalna wysokość projektowanej zabudowy budynku X kondygnacyjnego wraz z urządzeniami na dachu (antenami, wywiewnikami, kominami, itp.) nie przekracza wyżej określonej rzędnej – 224 m n.p.m., co spełnia powyższy warunek.

Przedmiotowa inwestycja spełnia również wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich określone w pkt 4 decyzji WZ, odwołujące się do art. 5 ustawy Prawo budowlane, który stanowi, że obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej czy ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas. Ponadto, inwestycja spełnia zarówno wymagania w zakresie spełnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, jak i w zakresie minimalnego udziału lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym.

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrzynkaESP

<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.

Zgodnie z art. 112 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.), 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 rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r. (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 112) w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w stosunku do objętych ochroną przed hałasem budynków na terenach zabudowy mieszkaniowej, związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, przeznaczonych na cele uzdrowiskowe, rekreacyjno-wypoczynkowe czy mieszkalno-usługowe (§ 1 pkt 1 lit. a-f), określa dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynoszące odpowiednio:

- dla terenu zabudowy jednorodzinnej - 50 dB w dzień, a 40 dB w nocy, w przypadku innych źródeł hałasu niż drogi i linie kolejowe;
- dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego- 55 dB w dzień, a 45 dB w nocy, w przypadku innych źródeł hałasu niż drogi i linie kolejowe.

Wojewoda Łódzki pismem z dnia 15 września 2022 r. wezwał Inwestora do wykazania, że przedmiotowa inwestycja spełnienia warunki w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. o których mowa powyżej. Pełnomocnik Inwestora odpowiadając na powyższe wezwanie pismem z dnia 27 września 2022 r. jednocześnie dołączył dokumentację Akademickiego Ośrodka Naukowo-Technicznego „ ” zat. „Analiza akustyczna fazy eksploatacji” sporządzoną przez mgr inż. , zawierającą m.in. metodykę opracowania wraz z obliczeniami i wnioskami. Przyjęte w tym opracowaniu założenia umożliwiły graficzne przedstawienie zasięgu oddziaływania w siatce punktów obserwacji reprezentowane przez izolinie dopuszczalnego równoważnego poziomu dźwięku dla pory dnia i nocy. Mapy zawierające obliczeniową emisję hałasu z terenu objętego wnioskiem przedstawiono dla każdej pory dnia oddzielnie na poszczególnych załącznikach:

- załącznik nr 5,2 - prognozowana emisja hałasu w porze dnia,
- załącznik nr 5.3 - prognozowana emisja hałasu w porze dnia z uwzględnieniem pracy instalacji oddymiania,
- załącznik nr 5,4 - prognozowana emisja hałasu w porze nocy.

Przedłożona analiza akustyczna wykazała, że planowane zmiany nie będą w jakikolwiek sposób wpływać na stan środowiska, dotrzymane będą standardy środowiska oraz,

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 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.

że nie ulega zmianie sumaryczna wartość emisji hałasu ze stacjonarnych źródeł, a ponadto na terenach chronionych akustycznie będą dotrzymane wartości dopuszczalne hałasu ustalone ww. rozporządzeniem. W powyższym opracowaniu podkreślono, iż wyznaczone izolinie równoważnego poziomu dźwięku na ww. mapach ewidencyjnych, poza teren przedsięwzięcia nie stanowią o oddziaływaniu tego przedsięwzięcia, gdyż tereny, na których to oddziaływanie wyznaczono nie podlegają ochronie przed hałasem.

W następnej kolejności, organ odwoławczy poddał analizie zgodność projektu zagospodarowania terenu z warunkami technicznymi, w tym ww. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.), zwanym dalej WT.

W myśl § 12 ust. 1 rozporządzenia WT, który stanowi, że jeżeli z przepisów w § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych, określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków, nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszą niż - 4 m w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy oraz – 3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy. Jednocześnie, jak stanowi § 12 ust. 10 ww. rozporządzenia WT, zachowanie odległości, o których mowa w ust. 1–9, nie jest wymagane w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową. Zaprojektowane kondygnacje naziemne budynków A, B i C zaprojektowane zostały w odległości wynoszącej ponad 4,0 m od granic działek sąsiednich, co spełnia powyższy zapis warunków technicznych.

Mając na uwadze kwestię przesłaniania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach mieszkalnych zlokalizowanych na działkach sąsiednich, należy wskazać, że zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 1 lit a ww. rozporządzenia, odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń. Powyższe uznaje się za spełnione, jeżeli między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż wysokość przesłaniania – dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m. W myśl § 13 ust. 2 cytowanego rozporządzenia, wysokość

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrzynkaESP

<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.

przesłaniania mierzy się od poziomu dolnej krawędzi najniżej położonych okien budynku przesłanianego do poziomu najwyższej zacieniającej krawędzi obiektu przesłaniającego lub jego przesłaniającej części. Działka inwestycyjna położona jest na obszarze dzielnicy Łódź-Górna w Łodzi, na którym znajduje się zabudowa wielorodzinna, usługowa i jednorodzinna. Należy podkreślić, że projektowane naziemne kondygnacje brył poszczególnych budynków wielorodzinnych od A do F, w szczególności zlokalizowanych wzdłuż północnej strony ulicy , zostały zróżnicowane wysokościowo, w postaci narastających w kierunku wschodnim uskoków od najniższej części VII-kondygnacyjnej, poprzez VIII- kondygnacyjną, aż po najwyższą części IX-kondygnacyjną budynku A, dla budynku E od najniższej części VII-kondygnacyjnej, poprzez VIII- kondygnacyjną, aż po najwyższą części X-kondygnacyjną, a dla budynku F od najniższej części VII-kondygnacyjnej, poprzez IX- kondygnacyjną, aż po najwyższą części X-kondygnacyjną, co ma znaczenie przy analizie przesłaniania i nasłonecznienia jak pokazują przedstawione wydruki z ujęć przeprowadzonej symulacji komputerowej (rys. nr PZT.AB1B2C.01/04). Bezspornym jest też fakt, że okna pomieszczeń mieszkalnych w analizujących budynkach jednorodzinnych znajdują się od strony północnej. Ponadto, do dokumentacji projektowej dołączono opracowania graficzne: rysunek nr PZT.AB1B2C.01/03 przedstawiający analizę przesłaniania oraz rysunek nr PZT.AB1B2C.01/04 przedstawiający analizę nasłonecznienia, wykonane zgodnie z warunkami zawartymi w przepisach ww. rozporządzenia, przez autora projektu Pana

. Dodatkowo, pełnomocnik Inwestora przy piśmie z dnia 27 września 2022 r. wykazał, poprzez przedstawienie wydruków z przeprowadzonej symulacji, zapewnienie wymaganego ww. przepisami czasu nasłonecznienia. Z powyższych analiz wynika, że dla pomieszczeń mieszkalnych budynku II-kondygnacyjnego jednorodzinnego przy ul. i ul. , usytuowanego w północnej części działki nr ewid. , a na przeciwko projektowanej części VIII- kondygnacyjnego budynku E, dla którego wysokość przesłaniania wynosi 23,90 m, zapewniono min. 3,0 godzinny czas nasłonecznienia w godzinach od 8.00 godz. do 12.00 godz. w dniach równonocy. Budynek mieszkalny jednorodzinny na działce nr ewid. , ścianą z analizowanym z oknem oddalony jest o 21,7 m od najbardziej wysuniętego fragmentu projektowanego budynku E. Podobnie dla pomieszczeń mieszkalnych budynku II-kondygnacyjnego jednorodzinnego przy ul. i ul. usytuowanego także w północnej części działki

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 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.

tj. nr ewid. , a na przeciwko projektowanej części IX- kondygnacyjnego budynku F, dla którego wysokość przesłaniania wynosi 24,14 m, zapewniono także min. 3,0 godzinny czas nasłonecznienia. Budynek mieszkalny jednorodzinny na działce nr ewid. , ścianą z analizowanym z oknem oddalony jest o 22,9 m od najbardziej wysuniętego fragmentu projektowanego budynku E.

Reasumując, warunek naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach mieszkalnych przy ul. w tym Skarżących został zachowany. Należy przy tym dodać, iż przepis § 60 ust. 2 WT w mieszkaniach wielopokojowych dopuszcza spełnione ww. wymagania czasu nasłonecznienia przynajmniej dla jednego pokoju. W ocenie Wojewody Łódzkiego, projektowana inwestycja nie wiąże się z wprowadzeniem ograniczeń związanych z przesłanianiem innych obiektów, w sposób wykluczający możliwość zagospodarowania działek sąsiednich, o której mowa w ww. przepisie. Jak wynika z projektu budowlanego, budowa budynków wielorodzinnych, w szczególności usytuowanych wzdłuż ulicy , nie spowoduje przesłaniania i zacinienia sąsiednich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zgodnie z § 57 (nasłonecznienie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi) oraz § 60 ust. 1 (m.in. nasłonecznienie pokoi mieszkalnych).

Następnie, według ww. art. 5 ust. 1 pkt. 1 Prawa budowlanego należy zapewnić spełnienie podstawowych wymagań dotyczących projektowanych i budowanych obiektów budowlanych w zakresie m. in. bezpieczeństwa pożarowego. Szczegółowe informacje dotyczące klas odporności pożarowej oraz klas odporności ogniowej i stopnia rozprzestrzeniania ognia poszczególnych elementów budowlanych budynków przedmiotowej inwestycji opisano w pkt 13 Warunki ochrony przeciwpożarowej – Tom 3 Projekt architektoniczno-budowlany (str. 25-34 tej części dokumentacji). Z uwagi na przeznaczenie, naziemne części budynku mieszkalnego wielorodzinnego zakwalifikowano do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV, w tym pomieszczenia komórek lokatorskich, pomieszczeń liczników elektrycznych, rowerowi, wózkowni, komunikacji poziomej i pionowej (kl. schodowe, szyby windowe). Garaż podziemny, pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie, boksy rowerowe zaliczono do kategorii zagrożenia ludzi PM o średniej gęstości obciążenia ogniowego do 500 MJ/m².

Analiza projektu zagospodarowania terenu wykazała spełnienie wymagań dotyczących odległości od budynków sąsiednich w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, o których mowa

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 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.

w § 271-273 ww. rozporządzenia, jak i parametrów dla dróg pożarowych określonych w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych z dnia 24 lipca 2009 r. (t.j. Dz.U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030). Sporna inwestycja jest również zgodna z wymaganiami określonymi w § 271 i § 272 rozporządzenia w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, a projekt został uzgodniony z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych. Z kolei spełnienie wymagań bezpieczeństwa i higieny pracy, jak również higienicznych i zdrowotnych, zostały potwierdzone uzgodnieniem projektu z rzeczoznawcą do spraw sanitarno-higienicznych.

Ponadto, przedłożona dokumentacja, uzupełniona wyjaśnieniami pełnomocnika Inwestora zawartymi w piśmie z dnia 27 września 2022 r., spełnia pozostałe warunki techniczne w zakresie: dostępu do drogi publicznej (§ 14 ust. 1 WT), dojść i dojazdów do poszczególnych segmentów budynku zapewniających osobom niepełnosprawnym dostęp do całego budynku lub tych jego części, z których osoby te mogą korzystać (§ 16 ust. 1 WT), zapewnienia stanowisk postojowych (§ 18 ust. 1 WT), urządzania terenów zieleni (§ 39 WT), zapewnienia miejsca zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjnego dostępnego dla osób niepełnosprawnych (§ 40 WT), wyposażenia w instalację telekomunikacyjną (§ 56 WT). Dodatkowo, projekt budowlany jest zgodny z ww. rozporządzeniem w zakresie usytuowania miejsc postojowych i miejsc gromadzenia odpadów stałych. Należy również stwierdzić, że przedmiotowa inwestycja nie pozbawia nieruchomości sąsiednich dostępu do drogi publicznej ani dostępu do szeroko rozumianych mediów (woda, ciepło, prąd, telekomunikacja).

Biorąc powyższe pod uwagę, organ odwoławczy stwierdza, że projektowana inwestycja jest zgodna z przepisami techniczno – budowlanymi, w myśl art. 35 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane.

Dla przedmiotowej inwestycji opracowano również opinię geotechniczną i dokumentację badań podłoża gruntowego, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012 r., poz. 463).

Zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, projekt architektoniczno-budowlany powinien określać funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania

LÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 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.

techniczne, a także materiałowe, ukazujące zasady nawiązania do otoczenia, a w stosunku do obiektów budowlanych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 - również opis dostępności dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., (...).

Z przedłożonej dokumentacji, z rysunku projektu zagospodarowania terenu oraz z części architektoniczno-budowlanej- rzutu parteru oraz odpowiednio z przekrojów poszczególnych budynków A, B i C wynika, że zapewniono niezbędne warunki do korzystania z budynku użyteczności publicznej przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane.

Przedstawiony projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany spełniają wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r., poz. 1609).

Do dokumentacji załączone zostało wymagane oświadczenie inwestora o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, zastosowane rozwiązania zostały zaprojektowane i sprawdzone przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane, aktualne na dzień ich opracowania, oraz złożyły oświadczenia, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 3 Prawa budowlanego, dotyczące sporządzenia projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Dokumentacja projektowa zawiera informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1b ustawy Prawo budowlane.

W następnej kolejności organ odwoławczy, w myśl art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy Prawo budowlane, poddał analizie zgodność projektowanej inwestycji z 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 (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2081 – stan prawny na dzień wydania decyzji środowiskowej). Przedmiotowa inwestycja, obejmująca budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, parkingów naziemnych i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b, § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b oraz § 3 ust. 1 pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia

LÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrzynkaESP

<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.

10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839), tj.: „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 50, 52-55 i 57, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a - przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego”. Z uwagi na powyższe, Prezydent Miasta Łodzi wydał decyzję nr 2/U/2020 z dnia 31 stycznia 2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. W niniejszej decyzji, organ stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz ustalił środowiskowe uwarunkowania dla realizacji przedsięwzięcia w fazie realizacji i eksploatacji, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich. Jednocześnie, zgodnie z pkt III ww. decyzji, realizacja przedsięwzięcia przed uzyskaniem pozwolenia na budowę obiektu nie wymaga przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko oraz nie wymaga postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko. Jak wynika z projektu budowlanego, projektowana inwestycja jest zgodna z ustaleniami ww. decyzji w zakresie m.in.: parametrów technicznych projektowanych obiektów, odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji, zasilania w wodę, odprowadzenia ścieków, ogrzewania budynków, obsługi komunikacyjnej inwestycji, emisji hałasu, gospodarki odpadami. Dodatkowo, zgodnie z pkt 28 w części IIa ww. decyzji, ustalono, że w przypadku stwierdzenia w trakcie budowy występowania w którymkolwiek miejscu zanieczyszczenia gleby lub ziemi w stopniu przekraczającym określone prawem normy, podczas realizacji inwestycji powinna być wykonana remediacja zanieczyszczonego gruntu w celu doprowadzenia go do obowiązujących norm dla substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi po wcześniejszym uzgodnieniu warunków remediacji z RDOŚ w Łodzi. Jak wynika z akt sprawy, dla przedmiotowej inwestycji, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi, w decyzji znak WSI.515.5.2020.MG.15 z dnia 2 kwietnia 2021 r. ustalił plan remediacji środowiska gruntowego na działkach nr ewid. i , obr. G-11, zlokalizowanych przy ul. w Łodzi, na podstawie przedłożonego Projektu

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrzynkaESP
<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.

planu remediacji historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi, na terenie działek nr ewid. i , obr. G-11.

Warto zauważyć, że w pkt 3.3 projektu zagospodarowania terenu zatwierdzonego zaskarżoną decyzją wskazano różnice między zapisami zawartymi w decyzji środowiskowej, a projektem budowlanym, np. w zakresie powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości budynków, liczby mieszkań, liczby miejsc postojowych. Należy podkreślić, iż pełnomocnik Inwestora przy piśmie z dnia 30 maja 2022 r. dołączył pisma znak DEK-OŚR-I.6220.15.2022 z dnia 2 i 8 marca 2022 r. Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miasta Łodzi informujące, że dokonane zmiany w zakresie warunków wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji nie wymagają konieczności zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Wobec, powyższego, w ocenie Wojewody Łódzkiego, przedmiotowa inwestycja spełnia warunki zwarte w decyzji nr 2/U/2020 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 31 stycznia 2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

W odniesieniu m.in. do zarzutu Skarżących, należy ponownie nadmienić, że organ administracji architektoniczno-budowlanej, w postępowaniu w sprawie decyzji o pozwoleniu na budowę nie ma podstaw prawnych, żeby kwestionować decyzję wydaną przez organ właściwy do spraw środowiskowych jak i wydaną przez Prezydenta Miasta Łodzi dotyczącą warunków zabudowy, lub dokumenty na podstawie których takie decyzje wydano. W niniejszej sprawie brak jest również podstawy prawnej do żądania dodatkowych dokumentów lub uzgodnień w tym zakresie. Z uwagi na to, że decyzja środowiskowa oraz decyzja o warunkach zabudowy stały się ostateczne i nie upłynął jeszcze termin jej obowiązywania, należy stwierdzić, że zarzuty wniesione przez Skarżących w tym zakresie są bezzasadne i nie mogą stanowić przesłanki do odmowy wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla przedmiotowej inwestycji. W odniesieniu do toczącego się obecnie przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Łodzi postępowaniem w przedmiocie skargi Pana na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi z dnia 23 maja 2022 r. znak SKO.4150.210.2022, utrzymującą w mocy decyzję Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 20 kwietnia 2022 r. nr DPRG-UA-X.513.2022 odmawiającą uchylenia ostatecznej decyzji nr DPRG:UA-X.1482.2020 z dnia 1 października 2020 r. ustalającej warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, tutejszy organ informuje, że dopiero

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 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.

prawomocne rozstrzygnięcie WSA, może stanowić podstawę do postępowania wznowieniowego zgodnie z art. 145 § 1 pkt 8 Kpa.

Odnosząc się do zarzutu nieprzeprowadzenia przez organ I instancji dowodu z oględzin nieruchomości Skarżących, należy ponownie wskazać, że zgodnie z art. 75 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem. W szczególności dowodem mogą być dokumenty, zeznania świadków, opinie biegłych oraz oględziny. Powyższy przepis umożliwia organowi przeprowadzenie dowodu z oględzin, jednak w przypadku, gdy organ uzna, że zebrany w toku postępowania materiał dowodowy jest wystarczający do podjęcia rozstrzygnięcia, nie ma obowiązku przeprowadzenia takich oględzin, tym bardziej że pełnomocnik Inwestora pismem z dnia 27 września 2022 r. przedłożył uzupełnioną analizę nasłonecznienia.

W zakresie poszanowania interesów osób trzecich i ingerowania w prywatność Skarżących, w tym „bardzo wąskiej ulicy”, „niezdolnej do zabezpieczenia przejazdów potencjalnych mieszkańców planowanej inwestycji”, tutejszy organ stwierdza, że również one pozostają bezzasadne i bez wpływu na wynik prowadzonego postępowania. Ulica

znajduje się w wykazie ulic miasta Łodzi zaliczanych do kategorii dróg powiatowych, co oznacza, że zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U z 2022 r. poz.1693 ze zm.) jest drogą publiczną, a to spełnia warunek dostępności inwestycji do drogi publicznej zgodnie z § 14 ust. 1 WT. Należy, przy tym zauważyć, że w orzecznictwie sądowo - administracyjnym jednolicie przyjmuje się, że pojęcie uzasadnionych interesów osób trzecich winno być interpretowane w oparciu o przesłanki obiektywne, a więc w oparciu o zgodność z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi i normami obowiązującymi w budownictwie (por. wyrok NSA z dnia 6 czerwca 2001 r., sygn. IV SA 532/01, wyrok WSA w Warszawie z dnia 26 listopada 2004 r., sygn. IV SA 2427/03, wyrok WSA w Olsztynie z dnia 27 listopada 2012 r. sygn. II SA/Ol 1208/12, wyrok WSA w Gliwicach z dnia 18 maja 2012 r., sygn. II SA/Gl 968/11). W postępowaniu w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę obowiązkiem organów administracji jest zbadanie, czy w wyniku realizacji inwestycji dojść może do naruszenia interesów osób trzecich, ale wyłącznie w zakresie ewentualnego naruszenia norm wynikających z norm ustawy Prawo budowlane i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki. Jeżeli decyzja o pozwoleniu na budowę nie wykazuje żadnej

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 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.

sprzeczności z powyższymi wymogami, to spowodowane realizacją inwestycji dolegliwości dla otoczenia nie mogą zostać zakwalifikowane jako naruszające uzasadnione interesy osób trzecich. Nie chodzi bowiem o wszelkie utrudnienia, jakie może przynieść planowane przedsięwzięcie, a jedynie o takie, które dotyczyć mogą naruszeń interesów prawnych, a nie interesów faktycznych, innych osób. Ochrona takich interesów w procesie inwestycyjnym nie może prowadzić do sytuacji, w której to osoby trzecie, a nie inwestorzy, decydowali będą o dopuszczalności wybudowania obiektów budowlanych, miejscu posadowienia takich obiektów, rodzaju obiektu budowlanego (por. wyroki NSA z dnia 1 lutego 2001 r., sygn. IV SA 2085/98, z dnia 17 stycznia 2003 r., sygn. II SA/Ka 1563/02, z dnia 11 marca 2011 r., sygn. II OSK 446/10). Stąd kwestia ewentualnego cyt. parametrów drogi - ulicy niezdolnej „(...) do zabezpieczenia przejazdów potencjalnych mieszkańców planowanej inwestycji”, czy też cyt.: „(...), że nie zostały przeprowadzone czynności mające na celu zbadanie stopnia zanieczyszczenia gleby i wpływu tych zanieczyszczeń na funkcjonowanie ludzi (...), którzy niewątpliwie będą narażeni na substancje pozostałe po dawnych zakładach chemicznych”, nie może uzasadniać kwestionowania decyzji o pozwoleniu na budowę, tym bardziej, że w sprawie przekroczenia stopnia zanieczyszczeń odpowiedzialne są odpowiednie służby ochrony środowiska. Wojewoda Łódzki wskazuje, że zgodnie z zasadą wolności budowlanej, wyrażoną w art. 4 ustawy Prawa budowlanego, zainicjowanie, organizacja procesu budowy oraz wyboru realizowanego zamierzenia budowlanego należy do wyłącznej właściwości inwestora. Ograniczenia zasady wolności budowlanej są proporcjonalne do potrzeb ochrony interesu publicznego i uzasadnionych interesów osób trzecich i wynikają wprost z przepisów prawa budowlanego. Należy zwrócić uwagę, powołując się na stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 3 września 2008 r., sygn. akt VII SA/Wa 904/08, iż: „Nie ulega wątpliwości, że organ prowadząc postępowanie dotyczące pozwolenia na budowę powinien bardzo często uwzględniać sprzeczne interesy, z jednej strony inwestora, z drugiej zaś osób, których prawa mogą zostać poprzez realizację inwestycji naruszone. Czym innym jest jednak interes prawny, którego granice określają powołane wyżej przepisy Prawa budowlanego, a czym innym postulaty, oczekiwania i życzenia obywateli dotyczące prowadzenia określonej polityki planowania przestrzennego i realizowanych inwestycji. Podkreślenia wymaga, że praktycznie każda inwestycja powoduje uciążliwości i utrudnienia dla najbliższych sąsiadów (...).”

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 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.

Do pozostałych zarzutów zawartych w odwołaniach stron Skarżących wypowiedziano się powyżej.

Reasumując stwierdzić należy, że w świetle art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego, spełnienie przez projekt budowlany warunków wynikających z obowiązujących przepisów prawa obliguje organ administracji architektoniczno-budowlanej do jego zatwierdzenia i udzielenia pozwolenia na budowę.

Na marginesie należy dodać, iż w trakcie prowadzonego postępowania odwoławczego, Wojewoda Łódzki wezwaniem z dnia 15 września 2022 r. zobowiązał Inwestora do złożenia wyjaśnień i uzupełnień przedmiotowej inwestycji z uwagi na rozbieżności w przedłożonej dokumentacji, na które pełnomocnik Inwestora odpowiedział pismem z dnia 27 września 2022 r. Następnie, organ odwoławczy pismem z dnia 28 września 2022 r. na podstawie art. 10 § 1 Kpa zawiadomił o możliwości zapoznania się z aktami sprawy przed wydaniem rozstrzygnięcia kończącego przedmiotową sprawę strony mogą zapoznać się z całością zgromadzonego materiału dowodowego, z którego strony w wyznaczonym terminie nie skorzystały.

Biorąc pod uwagę treść przepisów prawa, mających zastosowanie w sprawie wydania pozwolenia na budowę, organ odwoławczy stwierdza, że Inwestor złożył wniosek o udzielenie pozwolenia na budowę, załączając kompletny projekt budowlany, wykonany i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane. Projekt zawiera oświadczenie osób go wykonujących o zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, normami i zasadami wiedzy technicznej. Ponadto należy zauważyć, iż zebrany w rozpatrywanej sprawie materiał dowodowy zawiera elementy i informacje wymagane przez prawo dla prawidłowej oceny planowanej inwestycji. W ocenie Wojewody Łódzkiego przedłożony projekt budowlany wraz z wyjaśnieniami Inwestora zawartymi przy piśmie z dnia 30 maja 2022 r. i 27 września 2022 r. oraz uzupełnieniami, spełnia zarówno warunki określone w ww. decyzji WZ, jak i wymagania warunków techniczno-budowlanych, a także nie ogranicza dostępu do drogi oraz nie uniemożliwia ewentualnej zabudowy na działkach Skarżących.

Powyższe stanowi o wywiązaniu się inwestora z obowiązków wynikających z art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego, koniecznych do spełnienia przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę. Zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego w razie spełnienia

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 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.

wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna w administracyjnym toku instancji.

Zgodnie z art. 53 § 1 i art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 329 ze zm.), na decyzję przysługuje stronom prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, ul. Piotrkowska 135, za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia.

Wysokość wpisu od skargi wynosi 500 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). Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego (art. 244 § 1). W myśl art. 254 § 1 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

Zastępca Kierownika Oddziału Orzecznictwa w Wydziale Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

/dokument podpisany kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

- 1.
- 2.
3. adw. – pełnomocnik skarżących
- 4.
5. – pełnomocnik Inwestora
- 6.

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 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.

- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11. Sp. z o.o.
- 12. Sp z o.o. Sp. k.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17. Aa

Do wiadomości:

- 1. Urząd Miasta Łodzi /ePUAP/
- 2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi /ePUAP/
- 3. Łódzki Ośrodek Geodezji /ePUAP/

Adresy stron postępowania wg odrębnego wykazu

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 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.