



GPB-III.7721.■■■.2024 (AD)

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), zwanej dalej „Kpa” w związku z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725), zwanej dalej „Prawem budowlanym”

[illegible]

utrzymać w mocy zaskarżoną decyzję organu I instancji.

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, iż przedmiotowa sprawa była już przedmiotem postępowania przed organami administracji architektoniczno-budowlanej obu instancji.

Prezydent ■■■■■■■■■■ decyzją nr DPRG-UA-■■■■■, z dnia ■■ listopada 2022 r.,
zatwierdził projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i
udzielił ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji.

Natomiast, Wojewoda Łódzki decyzją nr ■■■/2023, z dnia ■■ kwietnia 2023 r. utrzymał w mocy zaskarżoną ww. decyzję Prezydent ■■■■■■■■■■ z dnia ■■ listopada 2022 r.

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.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w ■■■■■, zwany dalej „WSA”, wyrokiem z dnia ■■■ listopada 2023 r., sygn. akt II SA/Łd ■■■/23, uchylił decyzję Wojewody Łódzkiego nr ■■■/2023, z dnia ■■■ kwietnia 2023 r., oraz poprzedzającą ją decyzję Prezydenta Miasta ■■■ nr DPRG-UA-■■■.2022, z dnia ■■■ listopada 2022 r. W uzasadnieniu ww. wyroku WSA wskazał m.in. na naruszenie przez organ odwoławczy zasady dwuinstancyjności wynikającej z art. 15 Kpa.

Tutejszy organ pismem z dnia ■■ marca 2024 r. przekazał do Prezydenta Miasta ■■ akta sprawy dotyczące ww. inwestycji.

Organ I instancji, rozpatrując ponownie wnioski o pozwolenie na budowę, pismem z dnia 29 kwietnia 2024 r. zawiadomił strony o toczącym się postępowaniu w przedmiotowej sprawie i możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz składania uwag i wniosków.

Prezydent ■■■■■ postanowieniem nr DPRG-UA-■■■.2024, z dnia ■■ kwietnia 2024 r., nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości, występujących w przedłożonej do zatwierdzenia dokumentacji projektowej dla przedmiotowej inwestycji, w terminie do dnia ■■■ czerwca 2024 r., poprzez:

1. doprowadzenie przedłożonych projektów do zgodności z wymaganiami Prawa budowlanego, tj. uzupełnienie projektu budowlanego o sporządzenie projektu zagospodarowania terenu na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii (z uwzględnieniem i wykazaniem wykonanych robót budowlanych),
2. przedłożenie trzech egzemplarzy dokumentacji projektowej z uwzględnieniem wszelkich analiz (w tym rysunków dotyczących zacieniania, zgodności z obowiązującym MPZP) oraz uzupełnień naniesionych na etapie postępowania u Wojewody ■■■■■■,
3. przedłożenie potwierdzenia opłaty skarbowej 17 zł, tytułem udzielonego pełnomocnictwa ■■■■■■■■■■.

W dniu ■■■ maja 2024 r. do organu I instancji wpłynęło pismo pełnomocnika Inwestora, stanowiące odpowiedź na ww. postanowienie z dnia ■■■ kwietnia 2024 r., do którego załączono trzy kompletne egzemplarze dokumentacji projektowej wraz z załącznikami.

Następnie, Prezydent Miasta ■■■ pismem z dnia ■■ czerwca 2024 r., na podstawie art. 10 § 1 Kpa, poinformował strony postępowania o zebranych materiałach dowodowych i możliwości ponownego zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień dotyczących przedmiotowej sprawy, a także możliwości składania wniosków i zastrzeżeń.

W dniu ■■ lipca 2024 r. ■■■■■■■■■■, reprezentujący ■■■■■■■■■■, zapoznał się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, w tym z poprawioną i uzupełnioną dokumentacją projektową.

W dniu ■■■ lipca 2024 r. Prezydent Miasta ■■■ decyzją nr DPRG-UA-■■■.2024, zwaną dalej „decyzją PnB”, zatwierdził projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielił spółce ■■■■■■■■■■ pozwolenia na budowę dla ww. inwestycji.

Od przedmiotowej decyzji PnB, w ustawowym terminie, odwołanie wniosła ■■■■■■ ■■■■■■, reprezentowana przez ■■■■■■■■■■. Zaskarżonej decyzji zarzucono naruszenie:

- a) § 13, § 57 oraz § 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, iż warunki wskazane w ww. przepisach zostały spełnione, podczas gdy z materiału dowodowego wynika, iż wymogi te nie zostały spełnione;
- b) art. 35 ust. 1 pkt 3a Prawa budowlanego, art. 7, art. 77 § 1, art. 78, art. 80, art. 107 Kpa, poprzez rażące zaniechanie zbadania przedmiotu sprawy, albowiem prawidłowe jej zbadanie, ze szczególnym uwzględnieniem weryfikacji, czy wszelkie zgody i uzgodnienia były aktualne na dzień składania dokumentacji projektowej w szczególności w sytuacji, gdy dokumentacja projektowa nie była opatrzona dniem, a jedynie miesiącem i rokiem;
- c) art. 88 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, poprzez jego błędne niezastosowanie w sytuacji, gdy decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych odnosiła się do nieistniejącego już miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zdaniem ■■■■■■, „decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia ■■ maja 2022 r. jest nieaktualna i konieczne jest ponowne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko chociażby z uwagi na fakt, iż uprzednia decyzja odnosiła się do nieistniejącego w chwili obecnej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został zmieniony uchwałą z dnia ■■■sierpnia 2022 r.”. Ponadto, w ocenie ■■■■■■, „W ekspertyzie stanu technicznego wybranych elementów konstrukcyjnych budynków sąsiednich oraz wpływu planowanego budynku ■■■■■■■■■■ przy ■■■■■■■■■■ w ■■■■ na znajdujący się w obszarze działania budynek przy ■■■■■■■■■■ w ■■■■■■ posłużono się dokumentacją z wizji technicznej udostępnionych poddaszy oficyny wykonanej w lutym 2021

r. tj. ponad 3 lata przed sporządzeniem aktualnego projektu. Wymagania techniczne ZWIK zaś miały ważności 2 lata od momentu wydania, tj. do dnia ■■■ sierpnia 2022 r.”. Dodatkowo, Skarżąca wskazuje, że „projekt ten nie był opatrzony dokładną datą, a jedynie sformułowanie ‘data opracowania: Maj 2024’ ”.

Z uwagi na powyższe, ■■■■■ wnosi o:

- 1) uchylenie przedmiotowej decyzji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania;
- 2) dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność, czy przedmiotowa inwestycja w istocie spełnia wymogi przewidziane w § 13, § 57 oraz § 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa/akustyki na okoliczność, czy przedmiotowa inwestycja spełnia wszystkie normy dotyczące akustyki i oddziaływania akustycznych/drgań na budynki sąsiadujące z przedmiotową inwestycją.

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

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

Podstawową zasadą postępowania odwoławczego jest to, że organ II instancji nie ogranicza się jedynie do oceny zarzutów zawartych w odwołaniu, lecz rozpoznaje sprawę co do istoty.

Przepis art. 7 Kpa stanowi, że w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności i podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Wobec czego bezspornym jest, iż organ II instancji nie ogranicza się jedynie do rozpatrzenia zarzutów zawartych w odwołaniu, ale również bada sprawę co do istoty. Organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy, o czym stanowi art. 77 § 1 Kpa.

Art. 80 Kpa stanowi, że organ administracji publicznej ocenia na podstawie całokształtu materiału dowodowego, czy dana okoliczność została udowodniona.

W myśl art. 4 Prawa budowlanego każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami, w tym między innymi

z przepisami techniczno-budowlanymi. Zabudowa nieruchomości może nastąpić po spełnieniu warunków określonych w miejscowym planie zagospodarowania będącym aktem prawa miejscowego, a w razie braku musi spełniać warunki określone w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył wniosek w sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; (...) oraz złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o czym stanowi art. 32 ust. 4 pkt 2 Prawa budowlanego.

Pełnomocnik Inwestora do wniosku o pozwolenie na budowę dla przedmiotowej inwestycji (ostatecznie skorygowanego w dniu ■■ maja 2024 r.) załączył 3 egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, co wypełnia zapisy art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego.

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

1. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
 - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
 - b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
 - c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
2. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
3. kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:

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.

Zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 mpzp, teren, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa inwestycja oznaczony został na rysunku mpzp symbolem literowym:

- 5MW/U/KSp (§ 17 ust. 2 mpzp), dla którego przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa oraz garaże wielostanowiskowe,
- 6KSp (§ 21 ust. 2 mpzp) o przeznaczeniu podstawowym stanowiącym teren garaży wielostanowiskowych,
- 1KDW (§ 18 ust. 2 mpzp) o przeznaczeniu podstawowym jako teren dróg wewnętrznych wraz z urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.

Zapis § 3 ust. 2 w związku z § 4 ust. 1 mpzp, dla jednostki oznaczonej jako 5MW/U/KSp i 6KSp wskazuje precyzyjnie linię zabudowy pierzejowej oraz linię zabudowy nieprzekraczalnej, określając tym samym gabaryty zewnętrzne projektowanego budynku garażu. Zgodnie z rysunkiem zagospodarowania terenu, zaprojektowano budynek garażu wielopoziomowego dokładnie o kształcie wskazanym na załączniku nr 1 do mpzp, tj. od strony ■■■■■■■■■■■■ tej ulicy, od strony północnej zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy pierzejowej i nieprzekraczalnej linii zabudowy, a od strony południowej w linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, tj. wzdłuż granicy działki nr ewid. ■■. Jest to zgodne zarówno z ww. zapisem mpzp, jak i zapisem § 5 pkt 4 lit. a mpzp, który dopuszcza sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy.

Zapisy § 17 ust. 3 mpzp, dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla jednostki 5MW/U/KSp, ustalają m.in.:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 100%,
- b) intensywność zabudowy: minimum 1,0 maksimum 6,0,
- c) dla inwestycji, których przedmiotem jest realizacja budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana będzie w pierwszej kondygnacji nadziemnej i powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej połowę powierzchni działki, a także będzie realizowane przekrycie podwórzy i dziedzińców zadaszeniami, dopuszcza się zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy o 0,4,
- d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:

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.

- dla zabudowy w pasie o szerokości 5,0 m od linii rozgraniczającej pokrywającej się z zachodnią granicą planu – minimum 10,0 m, maksimum 20,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia maksymalnej wysokości o wartość równą odległości zabudowy od linii rozgraniczającej, nie więcej jednak niż do 25,0 m,
- dla pozostałej zabudowy – minimum 10,0 m, maksimum 25,0 m;
- b) minimalna wysokość parteru budynku sytuowanego w linii zabudowy pierzejowej: 4,0 m;
- c) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°, o przebiegu kalenicy w budynkach sytuowanych w linii zabudowy pierzejowej równoległym do tej linii.

Jak wynika z projektu zagospodarowania terenu, bryła budynku sześciokondygnacyjnego od strony ■■■■■■ wypełnia dokładnie w 100% powierzchnię obszaru wskazaną na załączniku graficznym do mpzp, co daje wskaźnik intensywności zabudowy równy 6,0. Natomiast powierzchnia biologicznie czynna dla przedmiotowej inwestycji wynosi 0%. Wysokość zabudowy bryły budynku od strony ■■■■■■■■■■■■■■■■ mierzona od najniżej położonego wejścia do górnej krawędzi izolacji termicznej na dachu projektowanego budynku wynosi 18,01 m, co oznacza, że nie przekracza wysokości określonej w mpzp, tj. 20,0 m. Dach budynku zaprojektowano jako dach płaski w postaci stropodachu, tzw. dachu pograżonego wielopołaciowego o nachyleniu warstwy profilującej spadek wynoszącej min. 3%, co daje 1,72°. Zatem warunki mpzp w ww. zakresie zostały spełnione.

Zapisy § 18 ust. 3 mpzp dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla jednostki 6KSp, ustalają m.in.:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 100%,
- b) intensywność zabudowy: minimum 2,0 maksimum 7,0,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0%,

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: minimum 10,0 m, maksimum 22,0 m,
- b) minimalna wysokość parteru budynku w części przeznaczonej dla usług, sytuowanego w linii zabudowy pierzejowej: 4,0 m,
- c) dachy płaskie.

Z kolei w § 18 ust. 4 mpzp określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod drogi, dojścia i

dojazdy oraz pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

Jak wynika z projektu zagospodarowania terenu bryła budynku sześciokondygnacyjnego i siedmiokondygnacyjnego zlokalizowana w głębi działki od strony wschodniej, wypełnia dokładnie w 100% powierzchnię obszaru wskazaną na załączniku graficznym do mpzp, co daje wskaźnik intensywności zabudowy równy 7,0. Natomiast powierzchnia biologicznie czynna dla przedmiotowej inwestycji wynosi 0%. Wysokość zabudowy bryły budynku od strony ■■■■■■■■■■ mierzona od najniższej położonego wejścia do górnej krawędzi izolacji termicznej na dachu projektowanego budynku wynosi 21,88 m (przekrój A-A, B-B, rys. nr A-09, A-10), co oznacza, że nie przekracza wysokości określonej w mpzp, tj. 22,0 m. Dach budynku także tej części zaprojektowano jako dach płaski w postaci stropodachu, tzw. dachu pograżonego wielopołaciowego o nachyleniu warstwy profilującej spadek wynoszącej min. 3%, co daje od 1,72°. Z powyższego wynika, że warunki mpzp w ww. zakresie zostały spełnione.

Zapisy § 21 ust. 3 mpzp dla jednostki 1KDW dotyczące warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych, ustalają szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 7,0 m do 36,0 m, zgodnie z rysunkiem mpzp. Natomiast ustęp 4 tego paragrafu, dotyczący warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji poprzez dopuszczenie realizacji zabudowy nad drogą w strefie nadwieszeń wskazanej na rysunku planu, z zachowaniem warunków:

- 1) dopuszczenie sytuowania zabudowy na wysokości minimum 4,5 m i do wysokości:
 - a) maksimum 20,0 m – dla zabudowy w pasie o szerokości 5,0 m od linii rozgraniczającej pokrywającej się z zachodnią granicą planu,
 - b) maksimum 22,0 m – dla pozostałej zabudowy,
- 2) do wysokości 4,5 m dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie pionowych elementów konstrukcyjnych budynku.

Jak wynika z projektu zagospodarowania terenu, szerokość ciągu komunikacji kołowej po stronie północnej inwestycji wynosi 7,0 m. Budynek usytuowany zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy pierzejowej. Zatem warunki mpzp w ww. zakresie zostały spełnione.

Dla przedmiotowej inwestycji w dniu ■■■ marca 2022 r. uzyskano pozwolenie ■■■■■■ Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie robót budowlanych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego, co spełnia zapis § 5 pkt 3 mpzp, dotyczący zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

- dla terenu w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tyś. mieszkańców - 55 dB w dzień, a 45 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.

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>

11

mieszkańców, tj. 55 dB w dzień i 45 dB w nocy, co spełnia wymagania określone zarówno we wskazanym powyżej rozporządzeniu Ministra Środowiska, jak i § 7 pkt 2 mpzp. Ponadto, w punktach ulokowanych na wysokości okien każdej kondygnacji najbliższych budynków mieszkalnych wyższych niż dwie kondygnacje, wykonano dodatkowe obliczenia, które potwierdzają, że zostały dotrzymane dopuszczalne normy hałasu na najbliższych terenach chronionych akustycznie.

Reasumując, analiza dokumentacji projektowej wykazała, że biorąc pod uwagę zarówno hałas związany z ruchem pojazdów do 3,5 t przy prędkości tych pojazdów wynoszącej 20 km/h – samochody osobowe i dostawcze, dla których w obliczeniach uwzględniono jazdę po terenie, start i hamowanie, jak i hałas pochodzący od przewidzianych wentylatorów usytuowanych w trzech pomieszczeniach technicznych na dachu, po dwa w każdym (wentylacji bytowej i oddymiania parkingu), projektowane przedsięwzięcie nie spowoduje ponadnormatywnego wpływu na poziom hałasu w środowisku.

W dalszej kolejności organ odwoławczy poddał analizie zgodność projektu zagospodarowania terenu z warunkami technicznymi, w tym 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 2022 r., poz. 1225), zwanym dalej „rozporządzeniem WT”.

Projekt zagospodarowania działki przedmiotowej inwestycji sporządzony został przy zachowaniu warunków § 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 mniejszej niż 4 m w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy oraz nie mniejszej niż 3 m w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy. Wschodnia, siedmiokondygnacyjna część projektowanego budynku zlokalizowana została ścianą bez okien i drzwi w odległości ponad 23 m od granicy z działką nr ewid. 211/3. Część budynku siedmiokondygnacyjnego od strony północnej, część zachodnia sześciokondygnacyjna oraz południowa sześciokondygnacyjna i siedmiokondygnacyjna część budynku zostały zlokalizowane wzdłuż granic z działkami sąsiednimi, co spełnia warunek § 12 ust. 2 rozporządzenia WT, zgodnie z którym sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 (w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy),

dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli plan miejscowy przewiduje taką możliwość (zapis § 5 pkt 4 lit. a mpzp).

Odnosząc się do kwestii zacieniania i przesłaniania, o której mowa w przepisach § 13, 57 i 60 rozporządzenia WT, należy zauważyć, że nieruchomość, której dotyczy inwestycja znajduje się w zabudowie ■■■■■■. Działka inwestycyjna położona jest na obszarze wielofunkcyjnego centrum miasta (obręb ■■■■■■). Od strony ■■■■■■■■■■■■ zabudowa sąsiednia stanowi zwarty układ pierzei ■■■■■■■■■■■■. Budynki znajdujące się w głębi terenu na działkach bezpośrednio sąsiadujących z inwestycją występują w układzie tzw. zabudowy oficynowej z dziedzińcem wewnętrznym i budynkami bezpośrednio przylegającymi do granic działek sąsiednich, charakterystycznej dla zabudowy ■■■■■■ ■■■■■■. Ściana północna części siedmiokondygnacyjnej ■■■■■■■■■■■■ została zaprojektowana w odległości wynoszącej 11,05 m od ściany południowej dwukondygnacyjnego budynku usługowo-handlowego ■■■■■■. Ponadto, podkreślenia wymaga, że zgodnie z zapisami § 21 mpzp, część działki nr ewid. ■■■■■■, tj. m.in. pas szerokości 7,0 m oznaczony jest jako 1KDW o przeznaczeniu podstawowym – tereny dróg wewnętrznych. Zapisy § 12 ust. 10 rozporządzenia WT zwalniają z obowiązku zachowania odległości, o których mowa w § 12 ust. 1-9 rozporządzenia WT, w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową.

Zgodnie z § 13 ust. 1 rozporządzenia WT, odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń – co uznaje się za spełnione, jeżeli:

1) 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:

- a) wysokość przesłaniania - dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m,
- b) 35 m - dla obiektów przesłaniających o wysokości ponad 35 m,

2) zostały zachowane wymagania, o których mowa w § 57 i 60 rozporządzenia WT.

Natomiast zgodnie z ust. 4 ww. paragrafu, odległości, o których mowa w ust. 1 pkt 1, mogą być zmniejszone nie więcej niż o połowę w zabudowie śródmiejskiej. Zgodnie z § 60 ust. 1 rozporządzenia WT, pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, klubie dziecięcym, przedszkolu, innych formach opieki przedszkolnej oraz szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej, powinny mieć zapewniony

czas nasłonecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godzinach 8 00-16 00, natomiast pokoje mieszkalne - w godzinach 7 00-17 00. Zapis § 60 ust. 1 i 2 rozporządzenia WT stanowi, że w mieszkaniach wielopokojowych wymagania ust. 1 powinny być spełnione przynajmniej dla jednego pokoju, a zgodnie z § 60 ust. 3 rozporządzenia WT, w przypadku budynków zlokalizowanych w zabudowie śródmiejskiej dopuszcza się ograniczenie wymaganego czasu nasłonecznienia do 1,5 godziny, a w odniesieniu do mieszkania jednopokojowego w takiej zabudowie nie określa się wymaganego czasu nasłonecznienia.

Do dokumentacji projektowej została dołączona „Analiza oddziaływania projektowanego budynku ■■■■■■ przy ■■■■■■■■■■■■■■■■ w ■■■■■■ na budynki sąsiednie w zakresie dostępu do naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zapewnienia minimalnego czasu nasłonecznienia”, wykonana zgodnie z warunkami zawartymi w ww. przepisach rozporządzenia WT, opracowana przez autora projektu i sprawdzona przez projektanta posiadającego stosowne uprawnienia budowlane. Z powyższej analizy graficznej oraz szczegółowego opisu projektu zagospodarowania terenu (str. ■■■■ dokumentacji projektowej) wynika, że analizie poddano m.in. okna pomieszczeń mieszkalnych drugiej kondygnacji (stanowiącej poddasze), które znajdują się po stronie zachodniej dwukondygnacyjnego budynku oznaczonego na mapie do celów projektowych jako „u2” (budynku handlowo – usługowego), usytuowanego na nieruchomości przy ■■ ■■■■■■■■■■■■■■■■. Wysokość przesłaniania ww. okien wynosząca 8,55 m jest większa od odległości między budynkami, która wynosi 11,05 m. Z kolei z załączonej analizy graficznej zacieniania dla m.in. budynku Skarżącej wynika, że zostanie zapewniony 1,5 godzinny czas nasłonecznienia. W tym miejscu należy wskazać, że w odniesieniu do zarzutu dotyczącego nasłonecznienia pomieszczeń poddasza w budynku ■■■■■■, organ wojewódzki wskazuje, że z załączonej analizy przesłaniania i nasłonecznienia dla mieszkania wielopokojowego na poddaszu w budynku usytuowanym w zabudowie śródmiejskiej, dla okien od strony zachodniej wykazano 1,5 godzinny czas nasłonecznienia, spełniając tym samym ww. warunek § 60 ust. 2 rozporządzenia WT. Natomiast, w przypadku jednopokojowego mieszkania na poddaszu w zabudowie śródmiejskiej, zgodnie z § 60 ust. 3 zdanie drugie rozporządzenia WT, nie określa się wymaganego czasu nasłonecznienia.

Biorąc pod uwagę powyższe, w ocenie Wojewody ■■■■■■, należy stwierdzić, że przedmiotowa inwestycja nie stoi w sprzeczności z zapisami § 13, 57, 60 ww. rozporządzenia WT.

Następnie tutejszy organ przeszedł do weryfikacji przedmiotowej inwestycji w zakresie spełnienia wymagań dotyczących m. in. bezpieczeństwa pożarowego, o czym stanowi również art. 5 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego.

Ścianę w granicy z działką nr ewid. ■■■■■ zaprojektowano jako ścianę oddzielenia przeciwpożarowego o klasie odporności ogniowej REI 120 i wyprowadzono na wysokość ponad 0,3 m ponad pokrycie dachu, a przerwę dylatacyjną pomiędzy istniejącym budynkiem na działce nr ewid. ■■■■■, a projektowanym zaprojektowano z wypełnieniem z wełny mineralnej, co stanowi o wypełnieniu zapisów § 235 rozporządzenia WT.

Szczegółowe informacje dotyczące klas odporności pożarowej oraz klas odporności ogniowej i stopnia rozprzestrzeniania ognia poszczególnych elementów budowlanych budynków przedmiotowej inwestycji opisano na stronach od 39 do 43 części projektu architektoniczno-budowlanego, w pkt 14. Z uwagi na przeznaczenie, budynek garażu zamkniętego wielopoziomowego zaliczono do kategorii zagrożenia ludzi PM o gęstości obciążenia ogniowego nie przekraczającej 500 MJ/m² i podzielono na 3 główne strefy pożarowe o powierzchni mniejszej niż 5000 m². Wszystkie elementy budynku zaprojektowano jako nierozprzestrzeniające ognia, niekapiące i nieodpadające pod wpływem ognia, a pokrycie dachu będzie spełniało klasę Broof(t1) zgodnie z Polską Normą PN-ENV 1187:2004 „Metody badań oddziaływania ognia zewnętrznego na dachy”. Ponadto, w projektowanym budynku nie przewiduje się pomieszczeń (stref) zagrożonych wybuchem. Budynek posiada ochronę pożarową z drogi pożarowej, tj. ■■■■■■■■■■, a najbliższy hydrant znajduje się w odległości 38,17 m od projektowanego budynku. Zgodnie z projektem zagospodarowania terenu, usytuowanie projektowanego obiektu spełnia wymagania dotyczące odległości od budynków sąsiednich w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, o których mowa w § 271-273 rozporządzenia WT, jak i parametry dla dróg pożarowych określone w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (t.j. Dz.U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030).

Ponadto, przedłożona dokumentacja spełnia pozostałe warunki rozporządzenia WT w zakresie: dojść i dojazdów do poszczególnych części budynku zapewniających osobom niepełnosprawnym dostęp do całego budynku lub tych jego części, z których osoby te mogą korzystać (§ 16 ust. 1), wydzielenia w budynku miejsca na odpadki (§ 22 ust. 2 pkt 2) oraz wyposażenia w instalację telekomunikacyjną (§ 56).

Do projektu budowlanego dołączona została ekspertyza stanu technicznego istniejącego budynku oficynowego przy ■■■■■■■■■■■■, zlokalizowanego na działce nr ewid. ■■■■. Z opisu zawartego w pkt 2.4 ww. opracowania dotyczącego wniosków i zaleceń (strony ■■■■■■■■■■■■ dokumentacji projektowej - załączniki) wynika, że bezpieczne użytkowanie dachu ww. budynku wymaga zabiegów wzmacniających. W związku z tym, do dokumentacji projektowej dołączono projekt wzmocnienia fragmentu dachu oficyny północnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego bez ingerencji w poszycie dachu. Jednocześnie ww. roboty budowlane zostały objęte zakresem opracowania.

Reasumując, w ocenie organu odwoławczego, projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany opracowane zostały zgodnie z przepisami prawa, w tym Prawa budowlanego, z zachowaniem ustaleń zawartych w obowiązującym mpzp oraz zgodnie z rozporządzeniem WT.

Zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 2 Prawa budowlanego, projekt architektoniczno-budowlany powinien określać funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania 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 projektowej, z rysunku projektu zagospodarowania terenu oraz z części architektoniczno-budowlanej: rzutu parteru oraz odpowiednio z przekrojów poszczególnych części budynku wynika, że zapewniono niezbędne warunki do korzystania z budynku użyteczności publicznej przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 Prawa budowlanego.

Zastosowane w projekcie zagospodarowania terenu oraz projekcie architektoniczno-budowlanym rozwiązania projektowe zostały zaprojektowane przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane, aktualne na dzień ich opracowania, oraz które złożyły oświadczenia, o których mowa w art. 20 ust. 4 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. 3 pkt 3 Prawa budowlanego.

Zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 1 lit. a Prawa budowlanego, do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany w postaci papierowej - w 3 egzemplarzach wraz z opiniami,

uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów. Analizując powyższe kwestie dotyczące pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów, organ odwoławczy stwierdza, że projekt posiada: uzgodnienie rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych z dnia ■■ maja 2024 r. w zakresie zgodności projektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej przyjęte bez uwag; uzgodnienie rzeczoznawcy do spraw sanitarno-higienicznych z dnia ■■ maja 2024 r. pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych; uzgodnienie rzeczoznawcy do spraw bezpieczeństwa i higieny pracy z dnia ■■■■ maja 2024 r. pod względem zgodności z przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy oraz wymaganiami ergonomii - projekt zaopiniowany został pozytywnie.

W myśl art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b Prawa budowlanego, organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu budowlanego 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. Z uwagi na to, że powierzchnia projektowanego parkingu samochodowego wynosi ponad 1,0 ha, planowana inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm). Dla przedmiotowej inwestycji uzyskano, wydaną przez Prezydenta Miasta ■■■, decyzję nr ■■■■■2022 znak DEC-OŚRI■■■■■■.2021 z dnia ■■■■■■ maja 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, którą stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, co spełnia zapisy ochrony środowiska (decyzja jest ostateczna). Szczegółowa analiza zgodności rozwiązań projektowych z zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia została opisana zarówno w części projektu zagospodarowania terenu - str. ■■■■■■tej dokumentacji, jak i w części projektu architektoniczno-budowlanego - str. ■■■■■■.

Skarżąca zarzuca również, iż „decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia ■■■■■■ maja 2022 r. jest nieaktualna i konieczne jest ponowne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko chociażby z uwagi na fakt, iż uprzednia

decyzja odnosiła się do nieistniejącego w chwili obecnej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został zmieniony uchwałą z dnia ■■■■ sierpnia 2022 r.”. Odnosząc się do powyższego zarzutu ■■■■ podkreślić należy, iż ww. decyzja Prezydenta Miasta ■■■■ nr ■■■■2022, znak; DEC-OŚRI. ■■■■2021, z dnia ■■■■ maja 2022 r., o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, jest decyzją ostateczną i prawomocną. W myśl art. 86 pkt 2 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 2024 r. poz. 1112), decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy wydające decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1 ww. ustawy. Natomiast zgodnie z art. 72 ust. 1 ww. ustawy wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem m.in. decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych - wydawanych na podstawie Prawa budowlanego. Oznacza to, że organ administracji architektoniczno-budowlanej jest związany treścią ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Związanie organów architektoniczno – budowlanych treścią decyzji środowiskowej nie tylko nie pozwala na badanie jej legalności w toku postępowania o pozwolenie na budowę, ale wręcz nakazuje podporządkowanie się jej postanowieniom w toku tegoż postępowania i badanie zgodności przedłożonego projektu budowlanego z warunkami środowiskowymi w niej określonymi (wyrok NSA z dnia 1 lutego 2013 r., sygn. akt II OSK 2520/12, wyrok WSA w Łodzi z dnia 3 września 2014 r., sygn. akt II SA/Łd 527/14). Jak wskazano powyżej, analiza organów obu instancji wykazała, iż przedmiotowa inwestycja jest zgodna zarówno z parametrami określonymi w ww. decyzji środowiskowej, jak i jest zgodna z ustaleniami obowiązującego mpzp, w tym w zakresie przeznaczenia terenu.

W odniesieniu do zarzutu dotyczącego naruszenia § 13, § 57 oraz § 60 rozporządzenia WT organ odwoławczy wypowiedział się powyżej.

Natomiast w odniesieniu do zarzutu ■■■■ dotyczącego zaniechania zbadania, czy wszystkie zgody i uzgodnienia były aktualne na dzień składania dokumentacji projektowej, należy wskazać, iż część prac (wskazanych w części opisowej projektu zagospodarowania terenu - str. ■■■■), tj. m.in. zewnętrzna kanalizacja ogólnospławna, kanalizacja sanitarna i ropopochodna, zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej, została już wykonana na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta ■■■■ DPRG-UA-■■■■2022, z dnia ■■■■

listopada 2022 r, którą Wojewoda ■■■■■■ utrzymał w mocy, zanim obie decyzje zostały uchylone ww. wyrokiem WSA ■■■■■■. W aktach sprawy znajdują się protokoły odbioru ww. robót. Z uwagi na powyższe, przedmiotowy zarzut trzeba uznać za bezpodstawny.

Z kolei, odnosząc się do wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa i akustyki, przypomnieć należy, iż w tym temacie wypowiedział się już WSA w ■■■■ w wyroku z dnia ■■■■ listopada 2023 r., wydanym na skutek skargi ■■■■ ■■■■ na decyzję Wojewody ■■■■ nr ■■■2023 z dnia ■■ kwietnia 2023 r. WSA w ■■■■ wskazał, iż w niniejszej sprawie nie było konieczności dopuszczenia dowodu z opinii biegłego, podkreślając jednocześnie, iż powołanie biegłego, w myśl art. 84 § 1 Kpa, ma charakter fakultatywny i zależy od uznania organu prowadzącego postępowanie. Zdaniem tegoż organu zgromadzony w przedmiotowej sprawie materiał dowodowy umożliwia prawidłową ocenę projektowanego przedsięwzięcia, zatem nie ma uzasadnienia dla powołania biegłego.

W zakresie zarzutu dotyczącego nieopatrzenia dokumentacji projektowej dniem, a jedynie miesiącem i rokiem, należy wskazać iż zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.), zwanym dalej „rozporządzeniem ZiFPB”, na stronie tytułowej zamieszcza się datę opracowania oraz imię, nazwisko, specjalność, numer uprawnień budowlanych osoby posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności, która opracowała daną część projektu budowlanego, wraz z określeniem zakresu sporządzonego przez nią opracowania - w przypadku strony tytułowej projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego. W przedłożonej do wniosku dokumentacji projektowej brak jest wskazania na stronach tytułowych projektów: zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanego pełnej daty opracowania zawierającej dzień, miesiąc i rok.

W związku z powyższym Wojewoda Łódzki w dniu ■■ września 2024 r. wezwał pełnomocnika Inwestora do uzupełnienia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego poprzez określenie pełnej daty opracowania na stronach tytułowych ww. projektów. W dniu ■■ października 2024 r. do tut. organu wpłynęło pismo pełnomocnika Inwestora, stanowiące odpowiedź na ww. wezwanie z dnia ■■ września 2024 r. Jednocześnie, pełnomocnik na stronach tytułowych trzech egzemplarzy dokumentacji projektowej uzupełnił datę w ww. zakresie, co stanowi, że warunek § 7 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia ZiFPB został spełniony.

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.

Natomiast w odniesieniu do zarzutu posłużenia się w ekspertyzie stanu technicznego „dokumentacją z wizji technicznej udostępnionych poddaszy oficyny wykonanej w lutym 2021 r. tj. ponad 3 lata przed sporządzeniem aktualnego projektu”, należy podkreślić, iż dopiero projekt techniczny wymaga dołączenia ekspertyzy technicznej, zgodnie z § 23 pkt 1 z rozporządzenia ZiFPB. Wobec powyższego, w ocenie Wojewody ■■■■, zarzut w ww. zakresie nie znajduje uzasadnienia.

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 Prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki. Jeżeli decyzja o pozwoleniu na budowę nie wykazuje żadnej 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. Wojewoda ■■■■ wskazuje, że zgodnie z zasadą wolności budowlanej, wyrażoną w art. 4 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. Powołując się na stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w ■■■■ zawarte w wyroku z dnia ■■ kwietnia 2022 r., sygn. akt II SA/■■■■/22, należy zwrócić uwagę, 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 jednak jest 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. Jak już wyżej wspomniano praktycznie każda inwestycja powoduje uciążliwości i utrudnienia dla najbliższych sąsiadów, co jednakże nie jest*

równoznaczne z przyznaniem tym osobom legitymacji w administracyjnym postępowaniu prowadzącym do wydania rozstrzygnięcia o dopuszczalności realizacji określonej inwestycji.

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 przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane, oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele 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 ■■■■, przedłożona dokumentacja stanowi o wywiązaniu się przez 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 wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W tak ustalonym stanie faktycznym i prawnym, organ odwoławczy stwierdza, iż przedłożony przez inwestora projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany przedmiotowej inwestycji spełnia warunki określone w ww. przepisach prawa, w tym prawa materialnego.

Wobec powyższego, na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 Kpa, należało utrzymać w mocy decyzję Prezydenta Miasta ■■■■ Nr DPRG-UA-■■■■.2024, z dnia ■■ lipca 2024 r.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono 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 2024 poz. 935), 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

