



WOJEWODA ŁÓDZKI

Łódź, \$data r.

GPB-III.7721.108.2026
KM/RK

DECYZJA Nr 242 / 2026

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r. poz. 1691), zwanej dalej „Kpa”,

po rozpatrzeniu

odwołania złożonego przez (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), od decyzji Starosty Powiatu (...) Nr 208/2026, z dnia 17 kwietnia 2026 r., znak: GBR.6740.773.2025.JK, zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielającej (...), prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą „...” (...), pozwolenia na budowę stacji paliw płynnych w skład której wchodzi: budynek stacji paliw; zadaszona wiata stacji paliw; zbiornik retencyjno – odparowujący o poj. 45 tys. litrów; podziemny wielokomorowy zbiornik na paliwa o poj. 80 tys. litrów; podziemny zbiornik na gaz LPG o poj. 10 tys. litrów; miejsce gromadzenia odpadów (wiata śmietnikowa); pylon cenowy; zbiornik AdBlue o poj. 6 tys. litrów; dwa dystrybutory wielopunktowe, w tym jeden wysokowydajny dystrybutor z satelitą dla pojazdów ciężarowych oraz jeden dystrybutor LPG; panele fotowoltaiczne na dachu budynku stacji paliw o mocy 6 kW; ekrany akustyczne; mur oporowy; kompresor; stacja ładowania pojazdów; miejsca postojowe i drogi wewnętrzne, utwardzone place wewnętrzne (miejsce tankowania, manewrowania pojazdów itp.), nawierzchnia szczelna odseparowana od pozostałych powierzchni odwodnieniem liniowym (miejsce zlewu oraz dystrybucji paliw), na działkach nr ewid. (...), (...), (...) obr. (...) miasto (...),

o r z e k a m

I. uchylić zaskarżoną decyzję w części zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu w zakresie:

- rysunku nr Z-01 z datą listopad 2025 r.- projekt zagospodarowania działki,
- części opisowej projektu zagospodarowania działki: strony 11-12 i 19-20 z datą listopad 2025 r.,

i orzec w tej części co do istoty sprawy, poprzez zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu w zakresie:

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

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

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym, identyfikator systemowy dokumentu:

- rysunku nr Z-01 z datą 27.08.2026 r.- projekt zagospodarowania działki, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej decyzji;
- części opisowej projektu zagospodarowania działki: strony 11-12 i 19-20 z datą 11 i 27.08.2026 r., stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej decyzji;

dołączonych do akt sprawy przy piśmie z dnia 13 i 28 sierpnia 2026 r., sporządzonych przez mgr inż. arch. (...) posiadającą uprawnienia budowlane nr 418/SWOKK/2021 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, wpisanej na listę członów (...) Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem SW-0328;

II. w pozostałej części zaskarżoną decyzję utrzymać w mocy.

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

W dniu 3 grudnia 2025 r. do Starosty Powiatu (...) wpłynął wniosek (...) o pozwolenie na budowę „(...) Stacji paliw płynnych na terenie miasta (...)”.

W dniu 29 grudnia 2025 r. organ I instancji wezwał wnoszącą, na podstawie art. 64 § 2 Kpa, o uzupełnienie wniosku o braki formalne, które zostały uzupełnione przez pełnomocnika Inwestora w dniu 9 stycznia 2026 r.

W dniu 13 stycznia 2026 r. organ I instancji wydał zawiadomienie, którym poinformował strony o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę stacji paliw płynnych na działkach nr ewid. (...), (...), (...) obręb (...), miasto (...) i możliwości zapoznania się z aktami sprawy i składania wyjaśnień.

Informacja dotycząca ww. wniosku (...) została umieszczona przez Starostę Powiatu (...) w dniu 14 stycznia 2026 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w (...) oraz w dniu 15 stycznia 2026 r. została wywieszona na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w (...).

Działając na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.), organ I instancji postanowieniem Nr 31/2026, z dnia 21 stycznia 2026 r., nałożył na inwestora obowiązek doprowadzenia projektu budowlanego do zgodności z przepisami prawa, w terminie do 27 marca 2026 r. W dniu 16 marca 2026 r. pełnomocnik inwestora przedłożył uzupełniony projekt budowlany.

Pismem z dnia 17 marca 2026 r. organ I instancji zawiadomił strony postępowania o zakończeniu prowadzonego postępowania dowodowego i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłaszania żądań w terminie 3 dni od daty doręczenia pisma.

W dniu 26 marca 2026 r. do Starosty Powiatu (...) wpłynął wniosek (...) „(...) o dopuszczenie do udziału w postępowaniu na prawach strony”. W dniu 31 marca 2026 r. organ I instancji wydał postanowienie Nr 117/2026, którym dopuścił „(...) organizację (...) do udziału na

prawach strony w postępowaniu administracyjnym zmierzającym do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę stacji paliw płynnych na działkach nr ewid. (...), (...), (...) obręb (...), miasto (...). Pismem z dnia 31 marca 2026 r. organ I instancji poinformował (...) o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłaszania żądań w terminie 3 dni od daty otrzymania pisma.

W dniu 17 kwietnia 2026 r. Starosta Powiatu (...) wydał decyzję Nr 208/2026, zwaną dalej „decyzją PnB”, którą zatwierdził projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielił (...), prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą „...” (...), pozwolenia na budowę stacji paliw płynnych w skład której wchodzi: budynek stacji paliw; zadaszona wiata stacji paliw; zbiornik retencyjno – odparowujący o poj. 45 tys. litrów; podziemny wielokomorowy zbiornik na paliwa o poj. 80 tys. litrów; podziemny zbiornik na gaz LPG o poj. 10 tys. litrów; miejsce gromadzenia odpadów (wiata śmietnikowa); pylon cenowy; zbiornik AdBlue o poj. 6 tys. litrów; dwa dystrybutory wielopunktowe, w tym jeden wysokowydajny dystrybutor z satelitą dla pojazdów ciężarowych oraz jeden dystrybutor LPG; panele fotowoltaiczne na dachu budynku stacji paliw o mocy 6 kW; ekrany akustyczne; mur oporowy; kompresor; stacja ładowania pojazdów; miejsca postojowe i drogi wewnętrzne, utwardzone place wewnętrzne (miejsce tankowania, manewrowania pojazdów itp.), nawierzchnia szczelna odseparowana od pozostałych powierzchni odwodnieniem liniowym (miejsce zlewu oraz dystrybucji paliw), na działkach nr ewid. (...), (...), (...) obr. (...) miasto (...).

Odwołanie od powyższej decyzji wnieśli m.in.: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...). Odwołania złożone przez inne podmioty były przedmiotem odrębnych rozstrzygnięć tutejszego organu.

Skarżący wnoszą o uchylenie zaskarżonej decyzji PnB w całości i wydanie przez Wojewodę Łódzkiego decyzji o odmowie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i odmowie udzielenia pozwolenia na budowę zamierzenia inwestycyjnego; ewentualnie - uchylenie zaskarżonej decyzji w całości i przekazanie sprawy organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia - w razie stwierdzenia, że rozstrzygnięcie sprawy wymaga uprzedniego przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego w całości lub w znacznej części.

Skarżący zarzucają decyzji PnB:

I. Naruszenie przepisów prawa materialnego, mające wpływ na wynik sprawy, polegające w szczególności na:

- naruszeniu art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524), zwanej dalej „Prawem budowlanym”, w związku z art. 82 ust. 1

3

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

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

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym, identyfikator systemowy dokumentu:

pkt 1 lit. c 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 2026 r. poz. 670), zwanej dalej „ustawą środowiskową”, poprzez zatwierdzenie projektu budowlanego niezgodnego z decyzją Burmistrza (...) o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 24 grudnia 2024 r., znak OS.6220.3.2023, sprostowanej postanowieniem z dnia 5 marca 2025 r., znak OŚ.6220.3.2023.MN (dalej: „DŚU”), w szczególności w zakresie:

a) parametrów technicznych obiektów - w projekcie zatwierdzono wielokomorowy zbiornik podziemny na paliwa płynne o pojemności 80 000 dm³ (DŚU: ok. 75 000 dm³), wiatę stacji paliw o powierzchni 119,26 m² (DŚU: ok. 105 m²), budynek stacji paliw o powierzchni 200 m² (DŚU: ok. 162,5 m²), a jednocześnie pominięto wymagany DŚU kontener techniczny o powierzchni ok. 30 m²;

b) wymiarów ekranów akustycznych - w projekcie zaprojektowano ekran wschodni o długości 30,0 m i wysokości 3,0 m, zamiast wymaganego DŚU ekranu o długości ok. 37,5 m i wysokości ok. 5 m na całej długości granicy z dz. nr ewid. (...); ekran zachodni o wysokości 3,0 m, zamiast wymaganych DŚU 5 m;

c) elementów nieuwjętych w DŚU - w projekcie zatwierdzono mur oporowy oraz stację ładowania pojazdów elektrycznych, dla których DŚU nie określa żadnych warunków realizacji ani lokalizacji, a które - z uwagi na charakter i położenie inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w warunkach znacznych różnic rzędnych terenu - wymagają oceny oddziaływania w postępowaniu środowiskowym;

- naruszeniu art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a Prawa budowlanego, poprzez zatwierdzenie projektu, którego elementy nie pozwalają na zweryfikowanie zgodności z decyzją Burmistrza (...) o warunkach zabudowy z dnia 22 października 2025 r., znak GPN.6730.238.2025, (m.in. brak naniesionych odległości na PZT, błędne i niespójne wartości parametrów obiektów, sprzeczności wewnętrzne projektu);

- naruszeniu art. 5 ust. 1 pkt 1, pkt 2 i pkt 9 Prawa budowlanego, poprzez zatwierdzenie projektu, który nie zapewnia spełnienia wymagań ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego oraz poszanowania uzasadnionych interesów osób trzecich (właścicieli budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji);

- naruszeniu art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b oraz pkt 9 Prawa budowlanego w związku z § 28 ust. 1 i § 29 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U z 2022 r. poz. 1125 ze zm.), zwanego dalej „rozporządzeniem WT”, a nadto w związku z postanowieniami decyzji Burmistrza (...) z dnia 22 października 2025 r., znak GPN.6730.238.2025, o warunkach zabudowy,

w zakresie odprowadzania wód opadowych i ochrony środowiska gruntowo-wodnego, poprzez zatwierdzenie projektu, w którym dla zaprojektowanego zbiornika retencyjno-odparowującego brak rzetelnego bilansu wodnego wykazującego równowagę między dopływem a odpływem wód, a sam projekt nie wskazuje żadnego mechanizmu usuwania wód ze zbiornika poza odparowaniem, którego skuteczność - zgodnie z obliczeniami stanowiącymi załącznik nr 2 do niniejszego odwołania - wynosi jedynie ok. 1,3-1,4 % rocznego dopływu wód opadowych z terenu inwestycji, co stwarza realne ryzyko zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

- naruszeniu § 14 pkt 4 lit. a, § 15 ust. 2 pkt 3 oraz § 20 ust. 1 pkt 3 i pkt 4 lit. c 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 z późn. zm.), zwanego dalej „rozporządzeniem ZFPB”, przez zatwierdzenie projektu obarczonego brakami formalnymi i sprzecznościami uniemożliwiającymi sprawdzenie jego zgodności z przepisami i decyzjami administracyjnymi;

- naruszeniu § 100 oraz § 120 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 lipca 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, bazy i stacje gazu płynnego, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2023 r. poz. 1707), zwanego dalej „rozporządzeniem WT stacji”, poprzez brak wykazania w projekcie spełnienia wymogów dotyczących usytuowania stacji w obszarze zabudowanym oraz wyposażenia w sprzęt przeciwpożarowy;

- naruszeniu § 63 rozporządzenia WT, poprzez zatwierdzenie projektu, w którym nie przewidziano wymaganej ochrony pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (pawilonu handlowo-usługowego stacji paliw) przed nadmiernym dopływem chłodnego powietrza, w postaci przedsionka, kurtyny powietrznej lub innego rozwiązania nieutrudniającego ruchu;

- naruszeniu § 13 ust. 1 i 2 oraz § 57 ust. 1 w związku z § 60 rozporządzenia WT, poprzez zatwierdzenie projektu, który nie zawiera analizy wpływu projektowanego ekranu akustycznego o długości ok. 37,5 m i wysokości ok. 5 m - wymaganego z mocy DŚU (po sprostowaniu z dnia 5 marca 2025 r.) na całej długości granicy z działką nr ewid. (...) - na warunki naturalnego oświetlenia i przesłaniania okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w istniejącym budynku mieszkalnym jednorodzinnym posadowionym na tej działce;

II. Naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, polegające w szczególności na:

- naruszeniu art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego w związku z art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 Kpa, poprzez:

a) oparcie postanowienia Nr 31/2026, z dnia 21 stycznia 2026 r. (pkt 2 ppkt c) na nieaktualnej, sprzed sprostowania z dnia 5 marca 2025 r. wersji DŚU - tj. wymóg zaprojektowania „ściany oddzielenia pożarowego o wysokości ok. 5,0 m i długości ok. 37,5 m”, podczas gdy w dacie wydania tego postanowienia obowiązywała już sprostowana wersja DŚU wymagająca dwóch ekranów akustycznych (wschodniego ok. 37,5 m x ok. 5 m oraz zachodniego ok. 20 m x ok. 5 m), co skutkowało brakiem weryfikacji zgodności projektu z rzeczywistym brzmieniem DŚU w zakresie ekranów akustycznych;

b) wydanie decyzji zatwierdzającej projekt, mimo że projekt ten - w zakresie objętym postanowieniem Nr 31/2026 - nadal nie spełnia istotnych żądań Starosty zawartych w tym postanowieniu, w szczególności w zakresie wymogu zaprojektowania kontenera technicznego o powierzchni ok. 30 m² (pkt 2 ppkt c postanowienia; w zatwierdzonym projekcie, PZT (str. 5): „zrezygnowano z kontenera technicznego”) oraz w zakresie obowiązku wyjaśnienia statusu muru oporowego, którego DŚU i WZ w ogóle nie obejmują, a który pozostał w zatwierdzonym projekcie (pkt 9 tiret ostatnie postanowienia; PZT str. 9). Tym samym Starosta nie wykonał własnego polecenia zawartego w postanowieniu wydanym w trybie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego - co wymagało albo zmiany postanowienia (w drodze nowego aktu w tym samym trybie), albo wydania decyzji odmawiającej zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę;

- naruszeniu art. 7, art. 77 § 1 oraz art. 80 Kpa, poprzez niedokonanie wszechstronnego wyjaśnienia stanu faktycznego, w szczególności przez przyjęcie wyjaśnień pełnomocnika Inwestora z dnia 2 marca 2026 r. i 18 marca 2026 r. (wraz z przedłożonymi obliczeniami ilości wód opadowych) bez ich konfrontacji z dowodami i argumentami zgłoszonymi przez strony postępowania, w tym z obliczeniami bilansu wodnego sporządzonymi w oparciu o dane Państwowej Służby Hydrologiczno-Meteorologicznej IMGW-PIB;

- naruszeniu art. 107 § 3 Kpa, poprzez brak należytego uzasadnienia decyzji w zakresie odniesienia się do zarzutów podniesionych przez strony postępowania, ograniczone w istocie do stwierdzenia, że: „sprzeciw mieszkańców sąsiadujących z inwestycją ulic nie może być uznany za ograniczenie w możliwości zainwestowania działki, gdy posadowienie spornego obiektu jest zgodne z obowiązującymi przepisami”, bez merytorycznej oceny żadnego z konkretnych zastrzeżeń - w tym co do niezgodności parametrów obiektów z DŚU, braku uzgodnień rzeczoznawców, wewnętrznych sprzeczności projektu i wadliwego rozwiązania gospodarki wodami opadowymi, a także pominięcie sprzeczności w samej treści projektu, w którym (w części architektoniczno-budowlanej) wprost stwierdzono, że: „projektowane przedsięwzięcie wg Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (...) nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco

oddziaływać na środowisko" - wbrew wprost przeciwnej kwalifikacji wynikającej z DSU, którą Starosta był związany.

W toku postępowania odwoławczego, pismem z dnia 22 maja 2026 r. organ wojewódzki zwrócił się do Starosty Powiatu (...), na podstawie art. 136 Kpa, o udzielenie informacji, w jaki sposób oraz na podstawie jakich przepisów prawa, organ administracji architektoniczno-budowlanej dokonał analizy obszaru oddziaływania przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego w celu ustaleniu kręgu stron postępowania w sprawie pozwolenia na budowę inwestycji.

W dniu 25 maja 2026 r. do tutejszego organu wpłynęło pismo Inwestora – ustosunkowanie się do odwołania wniesionego przez (...).

W dniu 1 czerwca 2026 r. do tutejszego organu wpłynęło pismo Starosty Powiatu (...), stanowiące odpowiedź na ww. pismo organu wojewódzkiego z dnia 22 maja 2026 r., w którym organ I instancji wyjaśnił, iż: „dla przedmiotowego postępowania wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OŚ.6220.3.2023 z dnia 24.12.2024r. Burmistrza (...), w związku powyższym Inwestor dołączył załącznik graficzny, o którym mowa w art. 33 ust, 2 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026r., poz.524) określający przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie. W związku z powyższym tutejszy organ ustalił krąg stron postępowania w oparciu o wyżej wymieniony załącznik graficzny”.

Nadto, w dniu 12 czerwca 2026 r. do tutejszego organu wpłynęło pismo (...) stanowiące uzupełnienie odwołania „o nowe dowody i okoliczności wraz z wnioskami dowodowymi”.

Ponadto, w toku postępowania odwoławczego tutejszy organ pismem z dnia 30 lipca 2026 r. zwrócił się do Burmistrza (...) o zajęcie i wypowiedzenie się, czy: zaprojektowane urządzenie, tj. podziemny zbiornik wielokomorowy na paliwa o pojemności 80 000 litrów mieści się w parametrach określonych ww. decyzją środowiskową i spełnia warunki ochrony środowiska ustalone w ww. decyzji środowiskowej dla przedmiotowej inwestycji; za spełniające wymagania decyzji środowiskowej będzie można uznać zaprojektowanie dźwiękochłonnego ekranu akustycznego od strony działki nr ewid. (...) o długości mniejszej niż przewidziane 37,5 m w decyzji środowiskowej.

W dniu 5 sierpnia 2026 r. wpłynęło pismo Burmistrza (...) stanowiące odpowiedź na ww. pismo tutejszego organu.

Następnie Wojewoda Łódzki pismem z dnia 7 sierpnia 2026 r., na podstawie art. 136 § 1 Kpa, wezwał Inwestora do wyjaśnień w zakresie długości i wysokości zaprojektowanych dwóch ekranów akustycznych, na które Inwestor odpowiedział pismem z dnia 13 i 28 sierpnia 2026 r.

przedkładając skorygowane rysunki: projektu zagospodarowania działki nr Z-01 i strony 11-12 oraz 19-20 części opisowej tego projektu.

Po przeanalizowaniu akt w przedmiotowej sprawie oraz w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, organ odwoławczy - nie będąc związanym granicami odwołania – stwierdza, co następuje.

Powyższe odwołania zostały złożone z zachowaniem ustawowego terminu, przez strony postępowania, zatem wymagają rozpatrzenia.

Podstawową zasadą postępowania odwoławczego jest to, iż organ II instancji nie ogranicza się jedynie do oceny zarzutów zawartych w odwołaniu, lecz rozpoznaje sprawę, co do istoty. W myśl 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. Z wyrażonej w art. 8 Kpa zasady pogłębiania zaufania obywateli do organów administracji publicznej wynika konieczność prowadzenia postępowania kierując się zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania. Jednocześnie jak stanowi art. 77 § 1 Kpa organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy. Natomiast stosownie do art. 80 Kpa, organ administracji publicznej ocenia na podstawie całokształtu materiału dowodowego, czy dana okoliczność została udowodniona, a w myśl art. 81 Kpa, okoliczność faktyczna może być uznana za udowodnioną, jeżeli strona miała możliwość wypowiedzenia się co do przeprowadzonych dowodów. Z przywołanych powyżej przepisów postępowania wynika, że obowiązek dokładnego wyjaśnienia wszystkich istotnych dla danej sprawy okoliczności faktycznych spoczywa na organie administracji. Prawidłowe zastosowanie przepisów prawa materialnego będzie możliwe tylko wówczas, gdy zostaną wszechstronnie wyjaśnione wszystkie okoliczności faktyczne sprawy, a stronie zostanie zapewniony czynny udział w każdej fazie postępowania.

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. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, organ administracji architektoniczno – budowlanej sprawdza:

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

- a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
 - b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej,
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi,
- 3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:
- c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
- 3a) dołączenie:
- a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 10 i 13;
- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:
- a) kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru,
- 4a) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:
- a) zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

Organ winien dokonać sprawdzenia projektu budowlanego w trybie art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego oraz w razie konieczności, stosownie do treści art. 35 ust. 3, wydać postanowienie nakładające obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a w przypadku niewykonania, w wyznaczonym terminie, postanowienia, o którym mowa w ust. 3, organ administracji architektoniczno-budowlanej wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia

projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 35 ust. 5 pkt 1 Prawa budowlanego). Natomiast, 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.

Inwestycja będąca przedmiotem zaskarżonej decyzji PnB polega na budowie stacji paliw płynnych w skład której wchodzi: budynek stacji paliw; zadaszona wiata stacji paliw; zbiornik retencyjno – odparowujący o poj. 45 tys. litrów; podziemny wielokomorowy zbiornik na paliwa o poj. 80 tys. litrów; podziemny zbiornik na gaz LPG o poj. 10 tys. litrów; miejsce gromadzenia odpadów (wiata śmietnikowa); pylon cenowy; zbiornik AdBlue o poj. 6 tys. litrów; dwa dystrybutory wielopunktowe, w tym jeden wysokowydajny dystrybutor z satelitą dla pojazdów ciężarowych oraz jeden dystrybutor LPG; panele fotowoltaiczne na dachu budynku stacji paliw o mocy 6 kW; ekrany akustyczne; mur oporowy; kompresor; stacja ładowania pojazdów; miejsca postojowe i drogi wewnętrzne, utwardzone place wewnętrzne (miejsce tankowania, manewrowania pojazdów itp.), nawierzchnia szczelna odseparowana od pozostałych powierzchni odwodnieniem liniowym (miejsce zlewu oraz dystrybucji paliw), na działkach nr ewid. (...), (...), (...) obr. (...) miasto (...).

Obszar, na którym zaprojektowano inwestycję 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 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Burmistrz (...) wydał decyzję z dnia 22 października 2025 r., znak: GPN.6730.238.2025, zwaną dalej „decyzją WZ”, o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie stacji paliw płynnych na terenie miasta (...), przy ul. (...) (DK12) tj. na działkach nr ewid. (...), (...), (...), obręb (...) (...).

W decyzji WZ organ określił rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa, z dokumentacji projektowej wynika, że przedmiotowa inwestycja jest zgodna z rodzajem zabudowy, określonym w decyzji WZ.

W punkcie 2 decyzji WZ określono warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, tj.:

- linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej Nr 12 (ul. (...)) i 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wewnętrznej (ul. (...)) zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1; zgodnie z projektem: budynki usytuowano zgodnie z ww. linią zabudowy,
- maksymalna intensywność zabudowy – do 1,5, oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,04 do 0,15; zgodnie z projektem intensywność zabudowy wynosi 0,10;

- udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – od 0,04 do 0,15 (powierzchnia zabudowy budynku stacji paliw (pawilon handlowo-usługowy) od 150,0 m² do 200 m², wiaty stacji paliw (nad dystrybutorami paliw) od 80,0 m² do 120,0 m²; zgodnie z projektem projektowany udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji wynosi 0,10, powierzchnia zabudowy budynku stacji paliw wynosi 200 m², powierzchnia wiaty stacji paliw wynosi 119,60 m²;
- szerokość elewacji frontowej – dla budynku stacji paliw (pawilon handlowo-usługowy) od 30,0 m do 40,0 m, dla wiaty stacji paliw (nad dystrybutorami paliw) od 7,0 m do 14,0 m; zgodnie z projektem szerokość elewacji frontowej budynku stacji paliw wynosi 31,25 m, a wiaty stacji paliw wynosi 8,90 m;
- wysokość zabudowy – dla budynku stacji paliw (pawilon handlowo-usługowy) od 3,5 m do 6,0 m, dla wiaty stacji paliw (nad dystrybutorami paliw) od 3,5 m do 6,0 m; zgodnie z projektem wysokość budynku stacji paliw wynosi 5,77 m, a dla wiaty stacji paliw wynosi 5,87 m;
- geometria dachu (kąt nachylenia i układ połączeń dachowych) – dla budynku stacji paliw (pawilon handlowo-usługowy) dach jedno-, dwu-, cztero-, wielospadowy, bądź dach płaski, kąt nachylenia połaci od 1° do 30°, dla wiaty stacji paliw (nad dystrybutorami paliw) dach jedno-, dwu-, cztero-, wielospadowy, bądź dach płaski, kąt nachylenia połaci od 1° do 30°; zgodnie z projektem dach budynku stacji paliw jednospadowy o kącie nachylenia połaci 6°, dach wiaty stacji paliw dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 4°;
- powierzchnia sprzedaży budynku stacji paliw (pawilon handlowo-usługowy) – do 100,0 m², zgodnie z projektem powierzchnia sprzedaży budynku stacji paliw wynosi 72,27 m²;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%; zgodnie z projektem udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 25,33%;
- minimalna liczba miejsc do parkowania – 4; zgodnie z projektem zaprojektowano 5 miejsc postojowych, w tym jedno miejsce postojowe przystosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
- w skład stacji paliw płynnych wchodzi następujące urządzenia i obiekty budowlane:
 - posadowienie wielokomorowego zbiornika podziemnego na paliwa płynne o poj. od 50000 litrów do 80000 litrów; zgodnie z projektem podziemny zbiornik wielokomorowy na paliwa o pojemności 80000 litrów;
 - posadowienie podziemnego zbiornika LPG o pojemności od 10000 litrów do 11000 litrów; zgodnie z projektem podziemny zbiornik LPG o pojemności 10000 litrów;
 - budowa zbiornika na wody opadowe (zbiornik odparowujący) o pojemności od 37000 litrów do 45000 litrów; zgodnie z projektem zbiornik na wody opadowe, odparowujący o pojemności

45000 litrów;

- budowa miejsc postojowych i dróg wewnętrznych, utwardzonych placów wewnętrznych (miejsca tankowania, manewrowania pojazdów, miejsca postojowe itp.) o powierzchni ok. 2600 m², w ramach tej powierzchni wykonanie nawierzchni szczelnej, odseparowanej od pozostałych powierzchni odwodnieniem liniowym (miejscu zlewu oraz dystrybucji paliw) o powierzchni ok. 105 m²; zgodnie z projektem miejsca postojowe i drogi wewnętrzne oraz utwardzone place wewnętrzne o powierzchni 2088,20 m², w tym miejsce zlewu oraz dystrybucji paliw jako nawierzchnie szczelne betonowe o powierzchni ok. 105 m²;
- budowa miejsca tymczasowego gromadzenia odpadów (wiata śmietnikowa): powierzchnia od 5,0 m² do 25,0 m², szerokość od 2,0 m do 5,0 m, wysokość od 2,5 m do 3,5 m; zgodnie z projektem wiata śmietnikowa o wymiarach 2,50 m x 3,00 m i wysokości 2,50 m, powierzchnia wiaty 7,5 m²;
- budowa pylonu cenowego: szerokość od 1,0 m do 2,0 m, wysokość od 4,0 m do 8,0 m; zgodnie z projektem pylon cenowy o szerokości 1,41 m i wysokości 4,00 m;
- budowa zbiornika AdBlue o pojemności od 4000 litrów do 6000 litrów; zgodnie z projektem zbiornik AdBlue o pojemności 6000 litrów;
- wyposażenie stacji paliw w dwa dystrybutory wielopunktowe, w tym jeden wysokowydajny dystrybutor z satelitą dla pojazdów ciężarowych oraz jeden dystrybutor LPG; zgodnie z projektem dwa dystrybutory wielopunktowe, w tym jeden wysokowydajny dystrybutor z satelitą dla pojazdów ciężarowych oraz jeden dystrybutor LPG;
- montaż paneli fotowoltaicznych na dachu planowanego budynku stacji (produkcja energii elektrycznej na potrzeby stacji paliw); zgodnie z projektem panele fotowoltaiczne na dachu budynku stacji paliw o mocy 6 kW;
- budowa ekranów akustycznych we wschodniej i zachodniej części terenu: ekran dźwiękochłonny po wschodniej stronie: długość od 30,0 m do 40,0 m, wysokość od 3,0 m do 6,0 m; ekran dźwiękochłonny po zachodniej stronie: długość od 10,0 m do 25,0 m, wysokość od 3,0 m do 6,0 m; zgodnie z projektem we wschodniej części terenu inwestycji projektuje się ekran akustyczny o długości 32,37 m i wysokości 5,0 m, a po stronie zachodniej ekran akustyczny o długości 20,0 m i wysokości 5,0 m;
- likwidację istniejących zjazdów z drogi krajowej Nr 12 - w ramach odrębnej procedury, likwidacja zjazdów nieobjęta niniejszym opracowaniem projektowym;
- budowa zjazdu publicznego z zieloną wysepką od strony południowej (droga krajowa Nr 12)
- w ramach odrębnej procedury; zgodnie z projektem budowa zjazdu z drogi krajowej Nr 12 wg odrębnego opracowania (do akt załączono decyzję Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 17 maja 2023 r., znak: O/ŁO.z-3.4241.52.2023.2.VK, zezwalającą na

lokalizację zjazdu zwykłego z drogi krajowej nr 12).

Ponadto, zgodnie z pkt 2.4 decyzji WZ, ustalono następujące warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami na warunkach zarządców sieci, dróg,

b) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej na warunkach podanych przez Miejski Zarząd Komunalny w (...), ul. (...) po uzyskaniu stosownych opinii, uzgodnień i decyzji; warunki techniczne nr 145/2021, z dnia 13 listopada 2024 r., znak: MZK.WK.7021.145.2021.SM, wydane przez Miejski Zarząd Komunalny w (...);

c) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej na warunkach podanych przez Miejski Zarząd Komunalny w (...), ul. (...) po uzyskaniu stosownych opinii, uzgodnień i decyzji; warunki techniczne nr 145/2021, z dnia 13 listopada 2024 r., znak: MZK.WK.7021.145.2021.SM, wydane przez Miejski Zarząd Komunalny w (...);

d) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej na warunkach podanych przez dysponenta energii elektrycznej i sieci tj. PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź, Rejon Energetyczny (...), warunki przyłączenia Nr 25-D1/WEP/01636, z dnia 9 czerwca 2025 r. wydane przez PGE Dystrybucja Oddział Łódź Rejon Energetyczny (...);

e) zaopatrzenie w gaz - nie dotyczy,

f) zaopatrzenie w energię ciepłą - z indywidualnego źródła ciepła,

g) odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowe na terenie własnej nieruchomości lub na własny teren inwestycji, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych. Zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późno zm.) właściciel gruntu nie może: zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich; odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie. W projekcie budowlanym należy uwzględnić sposób odprowadzenia lub gromadzenia wód opadowych i roztopowych. Zabrania się odprowadzania wód opadowych z terenu posesji na drogę publiczną, zgodnie z art. 39 ust. 1 pkt. 9 ustawy o drogach publicznych. W aktach sprawy znajduje się kopia umowy Nr 97/2026, z dnia 2 kwietnia 2026 r., na wywóz nieczystości płynnych m.in. wód opadowych ze zbiornika retencyjnego;

h) sposób gospodarowania odpadami - gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na własnej działce z zapewnieniem ich wywożenia na podstawie umowy z podmiotami, prowadzącymi zbiór i wywóz odpadów na terenie gminy,

i) obsługa komunikacyjna - poprzez budowę zjazdu zwykłego z drogi krajowej Nr 12 oraz poprzez istniejący zjazd od strony północnej (droga wewnętrznej - ul. (...)). Generalny Dyrektor

Dróg Krajowych i Autostrad decyzją z dnia 17.05.2023 r. (O/ŁO.Z3.4241.52.2023.2.VK) udzielił zezwolenia na lokalizację na czas nieokreślony, zjazdu zwykłego z drogi krajowej Nr 12 do działki nr ewid. (...), obr. (...) (...) (lokalizacja zmienna) dla obsługi komunikacyjnej działek nr ewid. (...), (...) i (...) obr. (...) (...), na których planowana jest stacja paliw. Ponadto, zgodnie z zapisami decyzji WZ, Inwestor przedłożył do akt sprawy:

- pismo Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Łodzi z dnia 13 lutego 2026 r., znak: OŁO.Z-3.4350.12.2026.AS, o akceptacji rozwiązań projektowych przedłożonych w projekcie zagospodarowania terenu;

- pismo Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Łodzi z dnia 13 stycznia 2026 r., znak: OŁO.Z-3.4350.106.2025.JP, pozytywnie opiniujące lokalizację pylonu cenowego.

Zgodnie z art. 71 ust 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 670), uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Katalog przedsięwzięć, o których mowa powyżej, zawiera rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839). W myśl § 3 ust. 1 pkt 34 ww. rozporządzenia, do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zaliczają się instalacje do dystrybucji: ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin, w rozumieniu odpowiednio art. 3 pkt 1 i 2 rozporządzenia nr 1907/2006, niebędących produktami spożywczymi – z wyłączeniem stacji paliw gazu płynnego lub sprężonego. Jednocześnie, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 35 ww. rozporządzenia, do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zaliczają się instalacje do podziemnego magazynowania: ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin, w rozumieniu odpowiednio art. 3 pkt 1 i 2 rozporządzenia nr 1907/2006, niebędących produktami spożywczymi, gazów łatwopalnych, kopalnych surowców energetycznych innych niż wymienione w lit. a-d - inne niż wymienione w § 2 ust.1 pkt 22, z wyłączeniem instalacji do magazynowania paliw wykorzystywanych na potrzeby gospodarstw domowych, zbiorników na gaz płynny o łącznej pojemności nie większej niż 20 m³ oraz zbiorników na olej o łącznej pojemności nie większej niż 3 m³.

Mając na uwadze ww. przepisy, do akt sprawy załączona została decyzja Burmistrza (...) z dnia 24 grudnia 2024 r., znak: OŚ.6220.3.2023, o środowiskowych uwarunkowaniach, zwana dalej „decyzją środowiskową”, dla przedmiotowej inwestycji. Decyzja środowiskowa została sprostowana postanowieniem Burmistrza (...) z dnia 5 marca 2025 r., znak: OŚ.6220.3.2023.MN. W decyzji środowiskowej określono warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji

i eksploatacji ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony wartości przyrodniczych zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia dla uciążliwości dla terenów, m.in. budynek usługowy stacji paliw ogrzewać poprzez projektowaną pompę ciepła; wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych i dystrybucji paliw (w tym z płyt szczelnych wokół dystrybutorów) po podczyszczeniu w separatorach węglowodorów ropopochodnych odprowadzać do zbiornika retencyjno-odparowującego; miejsca tankowania pojazdów i przeładunku paliw z cysterny do zbiorników magazynowych uszczelnić celem ochrony środowiska gruntowo-wodnego. Jak wynika z projektu budowlanego, inwestycja spełnia powyższe wymogi decyzji środowiskowej.

Ponadto, w decyzji środowiskowej określono również wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, a w szczególności w projekcie budowlanym, m.in.: budynek stacji paliw o powierzchni ok. 162,5 m² (w południowej części terenu inwestycji); zadaszona wiatra stacji paliw o powierzchni ok. 105 m²; kontener techniczny o powierzchni ok. 30 m²; zbiornik retencyjno-odparowujący o pojemności minimum 37,0 m³; powierzchnie utwardzone o powierzchni ok. 2 600 m²; podziemne zbiorniki na paliwa, tj.: jeden zbiornik wielokomorowy o pojemności ok. 75 000 dm³ na paliwa płynne, jeden zbiornik na gaz LPG o pojemności ok. 10000 dm³; do podczyszczania ścieków pochodzących z tacy szczelnej zaprojektować separator węglowodorów ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem o nominalnej przepustowości 5,0 dm³/sek.; zaprojektować ekran akustyczny na całej długości granicy z działką o nr ewid. (...) o długości ok. 37,5 m i wysokości ok. 5 m oraz przy granicy z działką nr ewid. (...) na długości ok. 20 m i wysokości ok. 5 m; rurociągi oddechowe wyprowadzić wzdłuż słupa wiaty na wysokość ok. 7,0 m n.p.t. oraz wyposażyć je w zawory oddechowe z zabezpieczeniami ogniowymi. Jak już wyżej wskazano, zgodnie rysunkiem zagospodarowania terenu/działki oraz częścią opisową do projektu zagospodarowania terenu, przedłożonymi na etapie postępowania odwoławczego, od strony wschodniej terenu inwestycyjnego zaprojektowano ekran akustyczny o długości 32,37 m i wysokości 5,0 m, a z kolei po stronie zachodniej ekran akustyczny o długości 20,0 i wysokości 5,0 m.

Jak już wyżej wskazano, Wojewoda Łódzki pismem z dnia 30 lipca 2026 r. zwrócił się do Burmistrza (...) o zajęcie i wypowiedzenie się, czy: zaprojektowane urządzenie, tj. podziemny zbiornik wielokomorowy na paliwa o pojemności 80 000 litrów mieści się w parametrach określonych ww. decyzją środowiskową i spełnia warunki ochrony środowiska ustalone w ww. decyzji środowiskowej dla przedmiotowej inwestycji; za spełniające wymagania decyzji środowiskowej będzie można uznać zaprojektowanie dźwiękochłonnego ekranu akustycznego od strony działki nr ewid. (...) o długości mniejszej niż przewidziane 37,5 m w decyzji

środowiskowej. W dniu 5 sierpnia 2026 r. do tutejszego organu wpłynęła odpowiedź na ww. pismo Wojewody Łódzkiego z dnia 30 lipca 2026 r., w której Burmistrza (...) wyjaśnił, że: „pojemność projektowanego zbiornika wielokomorowego na paliwo określona została w sposób niedookreślony jako wartość około 75000 litrów. Nadmieniam, że wartość ta doprecyzowana została w następującej po decyzji środowiskowej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 22 października 2025 r. znak GPN.6730.238.2025 na przedział od 50000 do 80000 litrów”. Z kolei, w zakresie ekranu akustycznego Burmistrz (...) wskazał, że: „Za spełniające wymagania decyzji środowiskowej jw. uznać można również zaprojektowanie dźwiękochłonnego ekranu akustycznego usytuowanego od strony działki nr ewid.: (...) o długości wynoszącej 31,85 m. Parametr długości ekranu określony został bowiem w decyzji środowiskowej jako wartość niedookreślona około 37,5m, co tożsame było z długością granicy pomiędzy działką nr ewid.: (...) i działką nr ewid.: (...). Wartość ta doprecyzowana została następnie, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych na przedział od 30,0m do 40,0m w decyzji Burmistrza (...) z dnia 22 października 2025 r. znak GPN.6730.238.2025 o ustaleniu warunków zabudowy dla przedmiotowego przedsięwzięcia”.

Mając na względzie powyższe, Wojewoda Łódzki pismem z dnia 7 sierpnia 2026 r., na podstawie art. 136 § 1 Kpa, wezwał Inwestora do wyjaśnień w zakresie długości i wysokości zaprojektowanych dwóch ekranów akustycznych, na które Inwestor odpowiedział pismem z dnia 13 i 28 sierpnia 2026 r. przedkładając skorygowane rysunki: projektu zagospodarowania działki nr Z-01 i strony 11-12 oraz 19-20 części opisowej tego projektu. W związku z powyższym, należało uchylić zaskarżoną decyzję Starosty (...) w części i zatwierdzić projekt zagospodarowania terenu w zakresie rysunku projektu zagospodarowania terenu i części opisowej- str. 11-12 oraz 19-20.

Reasumując, w ocenie Wojewody Łódzkiego przedmiotowa inwestycja nie jest sprzeczna z zapisami ww. decyzji środowiskowej, tym bardziej, że zapis pkt III decyzji środowiskowej nałożył na Inwestora obowiązek przeprowadzenia porealizacyjnej analizy w zakresie oddziaływania akustycznego na najbliższe tereny chronione, poprzez m.in. wykonanie pomiarów emisji hałasu, powstającego w wyniku eksploatacji przedsięwzięcia, a w przypadku stwierdzenia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu przedstawienia rozwiązań zabezpieczających tereny chronione przed ponadnormatywnym oddziaływaniem akustycznym.

W następnej kolejności Wojewoda Łódzki poddał analizie zgodność inwestycji objętej decyzją Pnb z przepisami techniczno – budowlanymi, w szczególności zawartymi w rozporządzeniu WT oraz rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 lipca 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, bazy i stacje gazu płynnego, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów

naftowych i ich usytuowanie (Dz.U. z 2023 r. poz. 1707), zwanym dalej „rozporządzeniem WT stacji paliw”.

Zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia WT, jeżeli z przepisów § 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 tej działki w odległości nie mniejszej niż: 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy, nie mniejszej niż 3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy. W myśl § 12 ust. 10 rozporządzenia WT zachowanie odległości, o których mowa w ust. 1–9, nie jest wymagane w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową lub publicznie dostępnym placem. Budynek stacji paliw usytuowano w odległościach znacznie przekraczających określone w ww. przepisie od działek budowlanych, natomiast od działki nr ewid. (...) (droga krajowa) w odległości 2,5 m.

Wobec powyższego, usytuowanie budynku stacji na działce inwestycyjnej jest zgodne z warunkami technicznymi.

Jednocześnie mając na uwadze parametry przedmiotowej inwestycji – wysokość projektowanego budynku stacji paliw oraz wiaty, a także ich odległości od granic z działkami sąsiednimi, inwestycja jest zgodna z warunkami w zakresie przesłaniania i nasłonecznienia (§ 13, § 57 i § 60 rozporządzenia WT). Ponadto, odnosząc się do zarzutu przesłaniania poprzez projektowany ekran akustyczny, wskazać należy, iż zgodnie z projektem, projektuje się ekran z wypełnieniem z płyt przezroczystych o wysokości 5 m. W związku z powyższym, ekran akustyczny będzie wykonany z materiału przepuszczającego światło słoneczne, a nadto, jak wynika z pomiarów własnych na rysunku projektu zagospodarowania terenu projektowany ekran będzie usytuowany w odległości ok. 5 m od budynku mieszkalnego znajdującego się na działce nr ewid. (...). Reasumując, brak jest podstaw do stwierdzenia, że w przedmiotowej sprawie dojdzie do naruszenia przepisów dotyczących przesłaniania i nasłonecznienia. Podkreślić przy tym należy, że ww. przepisy dotyczą pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, a nie ogólnie gruntu, czy nieruchomości.

Ponadto, na terenie inwestycji zaprojektowano: miejsca postojowe w tym dla osób niepełnosprawnych w odpowiednich odległościach do granic działek sąsiednich i od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (§ 18, § 19, § 21 rozporządzenia WT); miejsce do czasowego gromadzenia odpadów stałych w postaci wiaty śmietnikowej w odległościach zgodnych ze wskazanymi w przepisach § 22, § 23 rozporządzenia WT. Działka budowlana posiada możliwość przyłączenia do sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej na warunkach przewidzianych przez gestorów sieci (§ 26 rozporządzenia WT).

Inwestycja spełnia również wymagania rozporządzenia WT w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, a projekt został uzgodniony z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych. Projektowany budynek stacji paliw zakwalifikowano do budynków kategorii ZL III wykonany w klasie odporności ogniowej „D”. Dla urządzeń technologicznych przeznaczonych do magazynowania i dystrybucji ropy naftowej i produktów naftowych I i II klasy ustalono strefy zagrożenia wybuchem: strefa 1 i strefa 2. Odległości projektowanego budynku stacji paliw uwzględniają parametry istotne ze względu na bezpieczeństwo pożarowe. Zapewniono dla inwestycji drogę pożarową w postaci układu komunikacyjnego na terenie stacji paliw spełniającego wymagania dla dróg pożarowych.

Zgodnie z § 98 ust. 1 rozporządzenia WT stacji paliw, odległość odmierzacza paliw płynnych, przyłącza spustowego, króćca pomiarowego i przewodu oddechowego stacji paliw płynnych powinna wynosić co najmniej:

1) o metr więcej, niż wynosi zasięg strefy zagrożenia wybuchem - od pawilonu stacji paliw płynnych przeznaczonego do równoczesnego przebywania w nim nie więcej niż 50 osób bez prowadzenia usług hotelarskich;

2) 10 m - od budynków o konstrukcji niepalnej, z wyjątkiem wymienionych w pkt 1;

3) 20 m - od innych budynków niewymienionych w pkt 2;

4) 20 m - od granicy lasu;

5) 5 m - od granicy sąsiadującej niezabudowanej działki;

6) jak przewidziana w przepisach dotyczących wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

Analizując rysunek projektu zagospodarowania terenu należy stwierdzić, iż projektowana inwestycja spełnia ww. wymogi w zakresie odległości zarówno od granic z działkami sąsiednimi jak również od budynków. Przedmiotowa inwestycja nie sąsiaduje ponadto z linią kolejową.

Ponadto, przedmiotowa inwestycji zgodna jest z zapisami rozporządzenia WT stacji paliw m.in. w zakresie: § 100 (stacje paliw płynnych w obszarze zabudowanym należy oddzielać od krawędzi jezdni drogi publicznej wysepką o szerokości co najmniej 3 m, wyniesioną na wysokość 0,15 m ponad poziom drogi. Dopuszcza się rozwiązania bez wysepki, pod warunkiem zastosowania zatoki o szerokości co najmniej 5 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni do odmierzacza paliw płynnych), § 101 (odległości zbiorników i rurociągów technologicznych w stacjach paliw płynnych nie mogą być mniejsze niż: 10 m - od podziemnych elementów budowli ochronnych dla obrony cywilnej; 3 m - od fundamentów budynków; 20 m - od gazociągów wysokiego ciśnienia; 2 m - od przewodów kanalizacyjnych, kabli energetycznych i telekomunikacyjnych niesłużących do obsługi

zbiorników, wodociągów oraz gazociągów niewymienionych w pkt 3); § 102 (odległość między zbiornikami w stacjach paliw płynnych); § 104 (pawilon stacji paliw płynnych powinien być wykonany z elementów nierozprzestrzeniających ognia i usytuowany poza strefą zagrożenia wybuchem); § 114 (rurociągi technologiczne stacji paliw płynnych nie mogą być prowadzone pod budynkami); § 122 (gaz płynny może być magazynowany w stacjach paliw płynnych lub samodzielnych stacjach gazu płynnego w: zbiornikach podziemnych o pojemności do 20 m³ i łącznej pojemności do 40 m³); § 123 i 124 (dotyczącego sytuowania i odległości zbiorników przeznaczonych do magazynowania gazu płynnego).

Biorąc powyższe pod uwagę, organ odwoławczy stwierdza, że projektowana inwestycja jest zgodna z ww. przepisami techniczno – budowlanymi.

Dodatkowo, zdaniem tutejszego organu dołączony do wniosku projekt budowlany jest kompletny i odpowiada wymogom określonym w art. 34 ust. 3 Prawa budowlanego. Zastosowane rozwiązania zostały zaprojektowane przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane, aktualne na dzień ich opracowania, oraz które złożyły oświadczenia, o jakich mowa w art. 34 ust. 3d pkt 3 Prawa budowlanego, dotyczące sporządzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

W ocenie tutejszego organu, projekt budowlany spełnia również wymagania 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).

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b Prawa budowlanego w związku z art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy środowiskowej, poprzez zatwierdzenie projektu budowlanego niezgodnego z decyzją środowiskową w zakresie: parametrów technicznych obiektów - w projekcie zatwierdzono wielokomorowy zbiornik podziemny na paliwa płynne o pojemności 80 000 dm³ (DŚU: ok. 75 000 dm³), wiatę stacji paliw o powierzchni 119,26 m² (DŚU: ok. 105 m²), budynek stacji paliw o powierzchni 200 m² (DŚU: ok. 162,5 m²), oraz pominięcia wymaganego DŚU kontenera technicznego o powierzchni ok. 30 m²; wymiarów ekranów akustycznych - w projekcie zaprojektowano ekran wschodni o długości 30 m i wysokości 3,0 m, zamiast wymaganego DŚU ekranu o długości ok. 37,5 m na całej długości granicy z dz. nr ewid. (...); ekran zachodni o wysokości 3,0 m, tj. wysokości zgodnej z DŚU wynoszącej 5 m; elementów nieujętych w DŚU - w projekcie zatwierdzono mur oporowy oraz stację ładowania pojazdów elektrycznych, dla których DŚU nie określa żadnych warunków realizacji ani lokalizacji, a które - z uwagi na charakter i położenie inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w warunkach znacznych różnic rzędnych terenu - wymagają oceny oddziaływania w postępowaniu środowiskowym, należy wskazać co następuje.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3 ustawy środowiskowej, wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - wydawanej na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto, zgodnie z art. 86 pkt 2 ustawy środowiskowej, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy wydające decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1, tj. m.in. decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o udzieleniu pozwolenia na budowę. Ponadto, organem właściwym do wydania decyzji środowiskowej oraz decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie jest Burmistrz (...). W decyzji środowiskowej zarówno w stosunku do określenia pojemności zbiornika na paliwa płynne jak i powierzchni wiaty stacji paliw użyto określenia „około”. Słowo około przy określaniu parametrów oznacza przybliżenie, czyli wskazuje, że podana wartość nie jest dokładna, lecz szacunkowa. Działa ono jak wykładnik niepewności pomiarowej lub wariancji, co oznacza, że dopuszcza odchylenia od wskazanych wartości zarówno ujemnych jak i dodatnich. Ponadto, brak jest w takim przypadku wskazań do jakich wartości dopuszczalne są maksymalne odchylenia. W kontekście inwestycji zarówno tych nie zaliczających się do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, jak i tych mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wartości odchyleń nie powinny prowadzić przede wszystkim do istotnej zmiany uwarunkowań środowiskowych realizacji inwestycji, czy też do zmiany kwalifikacji takiej inwestycji w zakresie przepisów środowiskowych. Powyższe odchylenia od przybliżonych wartości wskazanych w decyzji środowiskowej nie prowadzą w przedmiotowej sprawie do zmiany kwalifikacji przedsięwzięcia w kontekście przepisów ochrony środowiska, a przede wszystkim pozostają zgodne z decyzją WZ dla przedmiotowej inwestycji, wydaną w oparciu o decyzję środowiskową. Powyższe zostało potwierdzone w piśmie Burmistrza (...) z dnia 4 sierpnia 2026 r., z którego wynika, że zarówno pojemność projektowanego zbiornika wielokomorowego na paliwo, która określona została w sposób niedookreślony jako wartość około 75000 litrów, jak i parametr długości dźwiękochłonnego ekranu akustycznego, który określony został w decyzji środowiskowej jako wartość niedookreślona około 37,5m (co tożsame było z długością granicy pomiędzy działką nr ewid.: (...) i działką nr ewid.: (...)), można uznać za spełniające wymagania decyzji środowiskowej.

Biorąc powyższe pod uwagę, organ odwoławczy ponownie podkreśla, iż przedmiotowa inwestycja nie stoi w sprzeczności z zapisami ww. decyzji środowiskowej. Ponadto, należy wskazać, iż zgodnie z zapisami decyzji środowiskowej w pkt III nakładającym obowiązek przeprowadzenia porealizacyjnej analizy w zakresie oddziaływania akustycznego na najbliższe tereny chronione, w tym nieruchomości sąsiednie m.in. Skarżących zawarto m.in. zapis o treści „Na potrzeby analizy porealizacyjnej należy wykonać pomiary dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach sąsiadujących z miejscem realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia, przy których bezpośrednio

występują tereny podlegające ochronie akustycznej, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej (...) Analiza porealizacyjna winna obejmować wykonanie pomiarów emisji hałasu, powstającego w wyniku eksploatacji przedsięwzięcia, w punktach pomiarowych zlokalizowanych na terenach chronionych akustycznie”. Natomiast, pkt III ppkt 5 ww. decyzji środowiskowej stanowi, że „W przypadku niedotrzymania standardów jakości środowiska należy zastosować odpowiednie dodatkowe zabezpieczenia. Przy stwierdzeniu przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu należy przedstawić rozwiązania zabezpieczające tereny chronione przed ponadnormatywnym oddziaływaniem akustycznym”. Powyższe zapisy, co zostało podkreślone w ww. decyzji środowiskowej, mają na celu „weryfikację poprawności przyjętych założeń obliczeniowych oraz sprawdzenia rzeczywistego oddziaływania akustycznego przedmiotowej inwestycji lub sprawdzenia skuteczności zastosowanych środków ochrony akustycznej (...)”. Zatem, w ocenie organu odwoławczego ochrona akustyczna zawarta w ww. decyzji środowiskowej oraz zaprojektowane dźwiękochłonne ekrany akustyczne oraz przyjęte rozwiązania techniczne stanowią o spełnieniu wymagań m.in. dotyczących ochrony interesów osób trzecich tj. nie powoduje ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę w szczególności przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie czy zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

W zakresie zarzutu pominięcia kontenera technicznego należy wskazać, że zgodnie z rozwiązaniami projektowymi, zamiast kontenera technicznego wolnostojącego zaprojektowano w budynku stacji paliw pomieszczenie techniczne o pow. użytkowej 24,72 m² (w decyzji środowiskowej kontener techniczny o pow. ok. 30 m²). Powyższe rozwiązanie projektowe nie zmienia kwalifikacji przedmiotowej inwestycji pod względem ochrony środowiska oraz nie wpływa na zmianę uwarunkowań środowiskowych realizacji przedmiotowej inwestycji. Z uwagi na zaprojektowanie pomieszczenia technicznego w bryle budynku stacji paliw nie można stwierdzić również niezgodności przedmiotowej inwestycji w zakresie powierzchni budynku stacji paliw z decyzją środowiskową w zakresie powierzchni budynku stacji paliw, bowiem w decyzji środowiskowej określono, iż powierzchnia budynku stacji paliw ma wynosić ok. 162,5 m². Powierzchnia budynku stacji paliw wg projektu wynosi 200,0 m², z czego powierzchnia pomieszczenia technicznego wynosi 24,72 m². Reasumując, powyższe odchylenia, czy zmiana koncepcji projektowej w zakresie kontenera technicznego nie przesądza o braku zgodności przedmiotowej inwestycji z decyzją środowiskową.

Należy nadmienić, 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 technicznobudowlanymi i normami obowiązującymi w budownictwie (m.in.: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego

w Warszawie z dnia 28 czerwca 2017 r., sygn. akt VII SA/Wa 1833/16). *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 Prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki. 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 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (...) i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (...). 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.*

Reasumując stwierdzić należy, że w świetle art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego spełnienie przez projekt budowlany warunków wynikających z obowiązujących przepisów prawa obliuguje organ administracji architektoniczno-budowlanej do jego zatwierdzenia i udzielenia pozwolenia na budowę. Inwestor załączył wymagane przepisami prawa dokumenty, w tym oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, a zastosowane rozwiązania zostały zaprojektowane 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. Warto również zauważyć, że za wszystkie rozwiązania projektowe odpowiada projektant, który jest odpowiedzialny za to, że na dzień sporządzenia projektu całość rozwiązań jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Organ administracji architektoniczno-budowlanej związany jest natomiast treścią oświadczenia projektanta, stosownie do art. 34 ust. 3d pkt 3 Prawa budowlanego. *Odpowiedzialność za merytoryczną zawartość projektu budowlanego ponosi wyłącznie projektant oraz - w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu - sprawdzający projekt, którzy mają obowiązek odpowiednio opracowania projektu budowlanego w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej oraz sprawdzenia projektu architektoniczno-budowlanego pod względem zgodności z przepisami, w tym technicznobudowlanymi (art. 20 ust. 1 pkt 1 i ust. 4 p.b.). Ustawodawca przyjął jako zasadę, że organ administracji architektoniczno-budowlanej posiada szczegółowo określone kompetencje kontrolne, które nie obejmują badania zgodności projektu budowlanego pod kątem przyjętych rozwiązań projektowych i możliwości technicznych jego wykonania. Jeżeli zatem projekt*

został zaakceptowany przez projektanta, to poza sferą uprawnień organów, a w ślad za tym i sądu kontrolującego wydane przez nie decyzje, pozostaje kwestia merytorycznej jego oceny i analizy (...). Zarówno projektant, jak i projektant sprawdzający odpowiedzialni za projekt architektonicznobudowlany przedłożony w sprawie, posiadają uprawnienia w specjalności architektonicznej, co oznacza, że ponoszą wyłączną odpowiedzialność za rozwiązania przewidziane w projekcie (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 marca 2025 r., sygn. akt II OSK 2317/22)

Ponadto, należy podkreślić, iż zebrany w rozpatrywanej sprawie materiał dowodowy na etapie postępowania organów obu instancji zawiera elementy i informacje wymagane przez prawo dla prawidłowej oceny planowanej inwestycji. Analiza projektu budowlanego pod względem zgodności z art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego, czyli zapewnienia poszanowania występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich w tym zapewnienia dostępu do drogi publicznej, prowadzi do wniosku, że zamierzenie inwestycyjne przedstawione w załączonej do wniosku o pozwolenie na budowę dokumentacji projektowej nie narusza tego przepisu. Dodatkowo, przedmiotowa inwestycja nie pozbawia Skarżących możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, co również potwierdza brak sprzeczności inwestycji z art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego. Przedmiotowa inwestycja nie ingeruje w sposób istotny w warunki zabudowy działek Skarżących.

Do pozostałych zarzutów tutejszy organ odniósł się w uzasadnieniu niniejszej decyzji.

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

Niniejsza decyzja 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 143 ze zm.)), zwanej dalej „Ppsa”, 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 jej 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 Ppsa). Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego (art. 244 § 1 Ppsa). W myśl art. 254 § 1 Ppsa 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

Kamila Mularczyk
Kierownik Oddziału Orzecznictwa
w Wydziale Gospodarki Przestrzennej
i Budownictwa

Załączniki:

- 1) rysunek nr Z-01 z datą 27.08.2026 r.- projekt zagospodarowania działki, załącznik nr 1;
- 2) część opisowa projektu zagospodarowania działki: strony 11-12 i 19-20, z datą 11 i 27.08.2026 r., załącznik nr 2

Otrzymują:

1. (...), reprezentowana przez adw. (...) (wraz z załącznikami)
2. strony postępowania wg odrębnego wykazu
3. Aa.

Do wiadomości:

1. Starosta Powiatu (...) (wraz z załącznikami)
2. Burmistrz (...)
3. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w (...) (wraz z załącznikami)