



WOJEWODA ŁÓDZKI

Łódź, [redacted] lipca 2025 r.

GPB-III.7721 [redacted] 2025
PF

DECYZJA Nr [redacted] / 2025

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2024 roku, poz. 572), zwanej dalej „Kpa”,

po rozpatrzeniu

odwołania spółki [redacted] z siedzibą w [redacted]
reprezentowanej przez P. [redacted], od decyzji Prezydenta [redacted]
Nr DPRG-UA-I [redacted] 2025, z dnia [redacted] lutego 2025 roku, odmawiającej zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego oraz udzielenia pozwolenia na budowę sieci wodociągowej w [redacted]
od [redacted]

orzekam

utrzymać w mocy zaskarżoną decyzję organu I instancji.

Uzasadnienie

W dniu [redacted] października 2024 roku do Prezydenta N. [redacted] wpłynął wniosek spółki

[redacted] reprezentowanej przez pana P. [redacted]

[redacted], o udzielenie pozwolenia na budowę sieci wodociągowej w [redacted]

[redacted]).

Do wniosku inwestor dołączył: oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane; ostateczną decyzję Prezydenta N. [redacted]

[redacted] z dnia [redacted] sierpnia 2024 roku, o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

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

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

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

publicznego; pełnomocnictwo udzielone panu [REDACTED]
do reprezentowania Inwestora oraz po trzy egzemplarze projektów zagospodarowania terenu
i architektoniczno-budowlanego.

Pismem z dnia [REDACTED] października 2024 roku organ I instancji zawiadomił strony
o toczącym się postępowaniu, a także o możliwości zapoznania się z dokumentami oraz
wniesienia uwag, w terminie 7 dni od dnia doręczenia ww. zawiadomienia.

Prezydent [REDACTED] postanowieniem z dnia [REDACTED] października 2024 roku, Nr [REDACTED]
[REDACTED] 4, wydanym na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo
budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 roku, poz. 418), zwanej dalej „Prawem budowlanym”,
nałożył na inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości występujących w załączonym
do wniosku projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno-budowlanym
w zakresie:

1. prawidłowego określenia zamierzenia budowlanego zgodnego z przedsięwzięciem
wskazany w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego Nr [REDACTED]
[REDACTED] z dnia [REDACTED] sierpnia 2024 roku;
2. przedłożenia oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
dla działek nr ewid. [REDACTED]
[REDACTED];
3. przedłożenia decyzji Prezydenta M. [REDACTED] o środowiskowych uwarunkowaniach
realizacji przedsięwzięcia Nr [REDACTED], z dnia [REDACTED] maja 2024 roku, znak sprawy: I [REDACTED]
[REDACTED];
4. przedłożenia zgód właścicieli działek nr ewid. [REDACTED],
[REDACTED] 5, w obrębie [REDACTED] na prowadzenie robót
budowlanych w zakresie budowy sieci kanalizacyjnej;
5. przedłożenia projektu zagospodarowania terenu zatwierdzonego decyzją dla zamierzenia
budowlanego polegającego na budowie sieci kanalizacji sanitarnej z odejściami bocznymi,
sieci wodociągowej, przeznaczonego do realizacji w [REDACTED] przy ul. [REDACTED],
na działkach nr ewid. 2 [REDACTED]
[REDACTED];
6. przedłożenia mapy do celów projektowych opracowanej w zakresie zgodnym z załącznikiem
graficznym do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego Nr I [REDACTED]
[REDACTED], z dnia [REDACTED] sierpnia 2024 roku;

LÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

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

<https://www.gov.pl/web/urw-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/urw-lodzki> w zakładce ochrona danych
osobowych

7. doprowadzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego do zgodności z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku, w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. z 2022 roku, poz. 1679), poprzez:

a) określenie na stronie tytułowej projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego nazwy zamierzenia budowlanego zgodnego z przedsięwzięciem wskazanym w decyzji Prezydenta [REDAKTOWANE], z dnia [REDAKTOWANE] sierpnia 2024 roku, o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zwanej dalej „decyzją lokalizacyjną”, zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 1;

b) uzupełnienie części opisowej i graficznej projektu zagospodarowania terenu o:

[REDAKTOWANE] nie przedmiotu zamierzenia budowlanego zgodnego z przedsięwzięciem wskazanym w decyzji lokalizacyjnej, zgodnie z § 14 pkt 1;

- określenie projektowanego zagospodarowania terenu zgodnego z przedsięwzięciem wskazanym w decyzji lokalizacyjnej, zgodnie z § 14 pkt 3;

- układ sieci i urządzeń uzbrojenia terenu przedstawiony z przyłączami do odpowiednich sieci zewnętrznych kanalizacyjnych z podaniem niezbędnych spadków, przekrojów przewodów oraz charakterystycznych rzędnych, wymiarów i odległości, wraz z usytuowaniem przyłączy, urządzeń i punktów pomiarowych, celem wykazania możliwości rozbudowy sieci kanalizacyjnej i połączenia projektowanej sieci kanalizacyjnej z siecią istniejącą, zgodnie z § 15 ust. 2 pkt 11;

c) uzupełnienie części opisowej i graficznej o:

- określenie rodzaju i kategorii obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego, zgodnego z przedsięwzięciem wskazanym w decyzji lokalizacyjnej, zgodnie z § 20 ust. 1 pkt 1;

- określenie długości sieci kanalizacyjnej oraz średnicy rur, zgodnie z § 20 ust. 1 pkt 4 lit. c.

Termin uzupełnienia dokumentacji wyznaczono na dzień [REDAKTOWANE] stycznia 2025 roku. Pełnomocnik Inwestora pismem z dnia [REDAKTOWANE] stycznia 2025 roku, które wpłynęło do organu I instancji w dniu [REDAKTOWANE] stycznia 2025 roku, udzielił odpowiedzi na postanowienie Nr [REDAKTOWANE], z dnia [REDAKTOWANE] października 2024 roku, oraz dokonał uzupełnień w projektach zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanych.

LÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-936 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel. (+48) 42 664 10 00, Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: Łódź.uw.SkrzynkaESP

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

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

Pełnomocnik Inwestora w ww. piśmie wskazał, że:

- „prawidłowo określono zamierzenie budowlane, które jest zgodne z wydaną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, gdyż zaprojektowana sieć wodociągowa na działkach [REDAKTOWANE], będąca przedmiotem złożonego projektu i wniosku o pozwolenie na budowę znajduje się w granicach terenu objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz na działkach wymienionych w treści ww. decyzji, czyli jest zgodne z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego”;
- „drugi odcinek sieci wodociągowej w działkach o numerach ewidencyjnych [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] wg wniosku o pozwolenie na budowę skierowanego nr sprawy [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] 4 ma odrębne włączenie do istniejącej sieci wodociągowej w ul. [REDAKTOWANE] i może funkcjonować samodzielnie. Odcinki sieci kanalizacji sanitarnej z odejściami bocznymi w zakresie obowiązującej decyzji celu publicznego stanowią oddzielne projekty, które będą zatwierdzane w oddzielnych, późniejszych postępowaniach administracyjnych. Taki podział wniosków kierowanych do organu administracji architektoniczno-budowlanej wynika z podziału zadania inwestycyjnego na mniejsze odcinki, na które inwestor chce dysponować oddzielnymi decyzjami o pozwolenie na budowę w celu realizacji inwestycji etapami na osiedlu [REDAKTOWANE];
- „zgodnie z obowiązującymi przepisami oświadczenie o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane winno dotyczyć działek zajętych przez inwestycję i wchodzących w skład wniosku o pozwolenie na budowę, dlatego nie załącza się oświadczenia o dysponowaniu dla działek wymienionych w punkcie 2 postanowienia”;
- „nie jest uzasadnione przedłożenie zgód na prowadzenie robót w zakresie sieci kanalizacyjnej jeśli w skład wniosku o pozwolenie na budowę nie wchodzi budowa sieci kanalizacyjnej”;
- „zgodnie z obowiązującym orzecznictwem na wniosek inwestora pozwolenie na budowę może dotyczyć wybranego obiektu, a takim obiektem jest projektowana sieć wodociągowa. Projektowana sieć wodociągowa może samodzielnie funkcjonować, gdyż posiada zaprojektowane włączenie do istniejącej sieci wodociągowej. Na dołączonym projekcie zagospodarowania rysunek 1 (po uzupełnieniach) przedstawiono zagospodarowanie dla całego zamierzenia budowlanego w granicach obowiązującej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z zastrzeżeniem, że projektem podlegającym zatwierdzeniu i pozwoleniu

na budowę dotyczy projektowanej sieci wodociągowej zlokalizowanej na działkach nr [REDAKTOWANE];

- „zgodnie z obowiązującymi przepisami do wniosku o pozwolenie na budowę ani do projektu zagospodarowania lub projektu architektoniczno-budowlanego nie załącza się mapy do celów projektowych. Projekt zagospodarowania został opracowany na mapie dc projektowych zewidencjonowanej w [REDAKTOWANE], co zostało poświadczane przez projektanta, dlatego nie ma uzasadnienia do okazywania mapy do celów projektowych w granicach obowiązującej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego”;

- „nie zmienia się na stronie tytułowej projektu zagospodarowania i projektu architektoniczno-budowlanego nazwy zamierzenia budowlanego obejmującego wszystkie obiekty wyszczególnione w wydanej DLCP, gdyż przedmiotem projektu i wniosku o pozwolenie na budowę jest sieć wodociągowa zlokalizowana na działkach o numerach ewidencyjnych [REDAKTOWANE] 1 (...); nie zmienia się przedmiotu zamierzenia budowlanego ani jego lokalizacji (...); nie zmienia się zakresu projektowanego terenu, gdyż teren zajęty przez projektowaną sieć wodociągową znajduje się w granicach terenu określonego w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (...); nie zamieszcza się szczegółów dotyczących sieci kanalizacji sanitarnej nie będącej przedmiotem projektu i wniosku o pozwolenie na budowę (...); nie wnosi się uzupełnień na temat rodzaju i kategorii obiektu budowlanego w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej niebędącej przedmiotem opracowania i wniosku o pozwolenie na budowę (...); nie określa się w projekcie długości sieci kanalizacyjnej oraz średnicy rur sieci kanalizacji sanitarnej, gdyż sieć kanalizacji sanitarnej nie jest przedmiotem opracowania projektowego i wniosku o pozwolenie na budowę”.

Prezydent [REDAKTOWANE] zaskarżoną decyzją Nr [REDAKTOWANE], z dnia [REDAKTOWANE] lutego 2025 roku, zwaną dalej „decyzją Prezydenta”, odmówił zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego oraz udzielenia pozwolenia na budowę sieci wodociągowej w ul. [REDAKTOWANE] od ul. [REDAKTOWANE] 6 [REDAKTOWANE]).

W uzasadnieniu decyzji Prezydenta, organ I instancji wskazał przede wszystkim, iż przedmiotem przedsięwzięcia, dla którego wydano decyzję lokalizacyjną jest budowa odcinków sieci kanalizacji sanitarnej z odejściami bocznymi oraz odcinków sieci wodociągowej, przeznaczonego do realizacji w [REDAKTOWANE]

LÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

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

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

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

na działkach o numerach ewidencyjnych 2 [REDACTED]
[REDACTED] I w ramach inwestycji pod nazwą: "Rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w [REDACTED] – II etap". Jednocześnie w pkt I decyzji lokalizacyjnej określającym jej rodzaj wskazano, że inwestycja obejmuje: „budowę odcinków sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o średnicy od 160 mm do 200 mm i długości do 765 m z odejściami bocznymi o średnicy od 150 mm do 200 mm i długości do 230 m oraz odcinków sieci wodociągowej o średnicy od 80 mm do 200 mm i długości do 170 m z armaturą i hydrantami ppoż, przeznaczonej do realizacji w [REDACTED], będącej elementem uzbrojenia uzupełniającym istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu”.

Jak wskazano, organ I instancji jest związany postanowieniami decyzji lokalizacyjnej, co oznacza, że nie może wydać pozwolenia na budowę dla inwestycji, której warunki nie odpowiadałyby warunkom ustalonym w tej decyzji. Zgodnie z art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego. W przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt, pozwolenie na budowę może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem jednakże inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego, dla całego zamierzenia budowlanego. Zgromadzona dokumentacja jednoznacznie wskazuje, iż przedmiotem wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę uczyniono jedynie wybraną część inwestycji objętej decyzją lokalizacyjną tj. budowę sieci wodociągowej w [REDACTED] do posesji ul. [REDACTED], zaś w części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu przedstawiono przebieg zarówno odcinka sieci wodociągowej objętej niniejszym wnioskiem, jak i odcinków sieci wodociągowych i sieci kanalizacji grawitacyjnej - "proj. według odrębnego opracowania". Jako, że w przedłożonym projekcie zagospodarowania terenu, a także w projekcie architektoniczno-budowlanym nie przedstawiono rozwiązań projektowych dotyczących zarówno sieci kanalizacji sanitarnej, jak i pozostałych odcinków sieci wodociągowej objętych ustaleniami decyzji lokalizacyjnej, to nie może on być uznany za opracowanie dotyczące całości zamierzenia budowlanego, w rozumieniu art. 34 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego.

Inwestor - [REDAKTOWANE]
pełnomocnika [REDAKTOWANE], złożył w dniu [REDAKTOWANE] marca 2025 roku odwołanie od powyższej decyzji Prezydenta zarzucając jej:

1. rażące naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez przyjęcie, iż w przypadku przedsięwzięcia obejmującego inwestycję dotyczącą kilku obiektów wystąpienie o wydanie pozwolenia na wykonanie tylko części objętych tą inwestycją stanowi niezgodność z treścią z warunkami wynikającymi z decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
2. rażące naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia poprzez naruszenie art. 7, 77, 80, 107 Kpa, „a to poprzez niewszzechstronne wyjaśnienie okoliczności sprawy, polegające na pominięciu przez Organ wyjaśnień złożonych przez Odwołującą się i nie odniesienie się do tychże wyjaśnień, co po stronie Odwołującej zmusza ją do uruchomienia kontroli instancyjnej”.

Wobec powyższego Inwestor wnosi o uchylenie zaskarżonej decyzji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

W toku postępowania odwoławczego, w piśmie z dnia [REDAKTOWANE] maja 2025 roku, Wojewoda [REDAKTOWANE] i wezwał inwestora do doprowadzenia wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę ww. inwestycji oraz dokumentacji do zgodności z zapisami decyzji lokalizacyjnej, tj. wskazania etapu inwestycji, który jest objęty wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę oraz przedłożenia projektu zagospodarowania terenu dla całości zamierzenia inwestycyjnego, obejmującego wszystkie obiekty/etapy (odcinki) planowanej inwestycji. Na zadośćuczynienie powyższemu Wojewoda [REDAKTOWANE] i wyznaczył termin 10 dni od dnia otrzymania wezwania, informując jednocześnie, iż brak zadośćuczynienia przedmiotowemu wezwaniu w wyznaczonym terminie skutkować będzie rozpatrzeniem przedmiotowej sprawy w oparciu o zgromadzony dotychczas materiał dowodowy. Ponadto, zgodnie z art. 79a Kpa wskazano, że niewypełnienie przez Inwestora ww. obowiązków, może skutkować wydaniem decyzji niezgodnej z żądaniem strony.

Z akt sprawy wynika, iż przedmiotowe wezwanie doręczone zostało w dniu [REDAKTOWANE] czerwca 2025 roku, zatem termin na zadośćuczynienie wezwaniu upływał w dniu [REDAKTOWANE] czerwca 2025 roku. W wyznaczonym terminie inwestor nie udzielił odpowiedzi na przedmiotowe pismo. W dniu [REDAKTOWANE] czerwca 2025 roku Wojewoda [REDAKTOWANE] skierował do inwestora kolejne pismo zawiadaniające o możliwości zapoznania się z aktami sprawy przed wydaniem decyzji

LÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

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

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

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

(art. 10 Kpa), informujące, iż niezadośćuczynienie wezwaniu z dnia [REDAKCYJA] maja 2025 roku może skutkować wydaniem decyzji niezgodnej z żądaniem strony (art. 79a § 1 Kpa), a także zawierające informację, iż w terminie wyznaczonym na wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, strona może przedłożyć dodatkowe dowody celem wykazania spełnienia przesłanek, o których mowa w § 1 (art. 79a § 2 Kpa).

Z akt sprawy wynika, iż przedmiotowe pismo zostało skutecznie doręczone pełnomocnikowi inwestora w dniu [REDAKCYJA] pca 2025 roku. Do dnia wydania przedmiotowej decyzji inwestor nie uzupełnił materiału dowodowego.

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

Odwołanie zostało złożone przez stronę postępowania z zachowaniem ustawowego terminu, zatem podlega rozpatrzeniu przez organ odwoławczy.

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. Przepis art. 7 Kpa stanowi, że w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności i podejmują wszelkie kroki niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. W myśl art. 8 § 1 Kpa, organy administracji publicznej prowadzą postępowanie w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej, kierując się zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania. Organ administracji publicznej jest zobowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy, o czym stanowi art. 77 § 1 Kpa.

Na wstępie wyjaśnić należy, że zabudowa nieruchomości może nastąpić zgodnie z warunkami określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku w decyzji o warunkach zabudowy. 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 posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o czym stanowi art. 32 ust. 4 pkt 2 Prawo budowlanego.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu 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 roku 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: kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
- 3a) dołączenie: wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10,
- c) 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.

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

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

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. 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. Jednocześnie, jak stanowi art. 35 ust. 5 pkt 1 Prawa budowlanego, 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 w przypadku niewykonania w wyznaczonym terminie postanowienia, o którym mowa w ust. 3.

Nakładając na inwestora obowiązki w trybie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego organ musi nałożone obowiązki jasno wskazać i powiązać z konkretnymi przepisami prawa, których wymogów wniosek inwestora nie spełnia. Ogólnikowe sformułowanie postanowienia wydanego na podstawie ww. regulacji stawia inwestora w sytuacji niepewności co do żądania organu, a tym samym podważa zaufanie do organu administracji.

W niniejszej sprawie decyzja Prezydenta została wydana z uwagi na niewykonanie w wyznaczonym terminie warunków postanowienia. W ocenie organu odwoławczego, wezwanie przez organ I instancji o uzupełnienie braków wskazanych w postanowieniu Prezydenta [REDAKTOWANO] w zakresie przedłożenia projektu zagospodarowania terenu dla całości zamierzenia inwestycyjnego należało uznać za zasadne. Przedmiotem niniejszego postępowania jest inwestycja polegająca na budowie sieci wodociągowej w ul. [REDAKTOWANO]

[REDAKTOWANO]. Do dokumentacji projektowej dołączono decyzję lokalizacyjną ustalającą lokalizację celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego na budowie odcinków sieci kanalizacji sanitarnej z odejściami bocznymi, sieci wodociągowej, przeznaczonego do realizacji w [REDAKTOWANO] na działkach o numerach ewidencyjnych [REDAKTOWANO]

[REDAKTOWANO] w obrębie [REDAKTOWANO] w ramach inwestycji pod nazwą: „Rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w os. J [REDAKTOWANO]”. Jednocześnie, jak słusznie zwrócił uwagę organ I instancji w uzasadnieniu zaskarżonej decyzji, w części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu przedstawiono przebieg zarówno odcinka sieci

wodociągowej objętej wnioskiem, jaki i odcinków sieci wodociągowych i sieci kanalizacji grawitacyjnej - "proj. według odrębnego opracowania".

Zgodnie z art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego, pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego. W przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt, pozwolenie na budowę może na wniosek inwestora dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Jeżeli pozwolenie na budowę dotyczy wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1, dla całego zamierzenia budowlanego.

W tym miejscu należy wskazać, że: *W przypadku etapowania inwestycji inwestor jest obowiązany do pierwszego wniosku obejmującego pierwszy etap dołączyć projekt zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia budowlanego. Tylko wówczas bowiem organ może prawidłowo ocenić zgodność całego zamierzenia budowlanego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego czy decyzją o warunkach zabudowy. Z projektu zagospodarowania działki dla całego zamierzenia budowlanego wynikają zasady rozmieszczenia wszystkich obiektów w terenie, a więc również obiektów realizowanych w następnych etapach inwestycji. W razie wątpliwości organ powinien zatem wezwać inwestora do prawidłowego sformułowania wniosku przez dokładne określenie całego zamierzenia inwestycyjnego i poszczególnych etapów jego realizacji. W sprawach dotyczących poszczególnych etapów zamierzenia inwestycyjnego projekt zagospodarowania dla całego zamierzenia budowlanego nie może podlegać wielokrotnemu zatwierdzeniu decyzją administracyjną. Nie można byłoby bowiem akceptować sytuacji, iż dana kwestia w części obejmującej projekt zagospodarowania terenu podlegałaby kilkakrotnemu rozstrzygnięciu administracyjnemu, wobec możliwości podniesienia zarzutu z art. 156 § 1 pkt 3 KPA (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 stycznia 2018 roku, sygn. akt: II OSK 878/16). Ponadto, jak wskazano w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 lipca 2020 roku, sygn. akt II OSK 908/20, przepis art. 33 ust. 1 ustawy Prawo budowlane dotyczy obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę obejmującego całe zamierzenie budowlane, natomiast tzw. etapowanie zamierzenia budowlanego jest możliwe wówczas, gdy całe zamierzenie obejmuje więcej niż jeden obiekt, a objęte danym etapem zamierzenie może samodzielnie funkcjonować zgodnie ze swoim przeznaczeniem, a ponadto inwestor przedstawił projekt zagospodarowania działki dla całego zamierzenia budowlanego.*

LÓDZKI 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.uow.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych

Należy zwrócić uwagę, że przedstawienie projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia budowlanego ma na celu zweryfikowanie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej zgodności rozwiązań z wymaganiami ochrony środowiska zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy (decyzji o lokalizacji celu publicznego). Projekt ten podlega zatwierdzeniu już na pierwszym etapie postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę.

Mając na uwadze powyższe rozważania, zdaniem Wojewody [REDAKTOWANE], Inwestor etapując realizację zamierzenia inwestycyjnego winien zarówno we wniosku, jak i w dokumentacji projektowej prawidłowo określić zamierzenie inwestycyjne oraz wskazać etapy jego realizacji. Nadto, Inwestor winien przedłożyć projekt zagospodarowania terenu dla całości zamierzenia inwestycyjnego, który będzie podlegał zatwierdzeniu w postępowaniu dotyczącym pierwszego etapu inwestycji. W przedmiotowej sprawie Inwestor wskazał na przedłożonym projekcie zagospodarowania terenu przebieg całego odcinka projektowanej sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacyjnej, jednakże wskazał, iż sieć kanalizacji sanitarnej jest „proj. według odrębnego opracowania”, oraz nie wskazał etapów realizacji całości zamierzenia inwestycyjnego.

W celu realizacji inwestycji Inwestor może wystąpić z wnioskiem o pozwolenie na budowę dla pierwszego etapu całego zamierzenia budowlanego, prawidłowo określając przedmiot wniosku, określić etapy realizacji tej inwestycji, przedkładając projekt zagospodarowania terenu obejmujący wszystkie obiekty/etapy (odcinki) planowanej inwestycji.

W przedmiotowej sprawie organ I instancji po stwierdzeniu naruszeń w dokumentacji projektowej w zakresie określonym w przepisie art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, postanowieniem Nr [REDAKTOWANE], z dnia [REDAKTOWANE] października 2024 roku, nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości określając termin ich usunięcia. W wyznaczonym terminie Inwestor udzielił odpowiedzi na ww. postanowienie. Po uzupełnieniu dokumentacji przez inwestora organ I instancji wydał decyzję odmowną bez uprzedniego zawiadomienia Inwestora w oparciu o art. 79a § 1 Kpa. Tym samym Prezydent [REDAKTOWANE] naruszył art. 79a § 1 Kpa, uniemożliwiając inwestorowi uzyskanie wiedzy, że zdaniem organu I instancji nadal nie uzupełniono w sposób wystarczający oraz

w jakim zakresie dokumentacji projektowej, co mogło skutkować wydaniem przez organ decyzji niezgodnej z żądaniem strony. Podkreślenia wymaga fakt, iż organ I instancji niewątpliwie naruszył przepisy postępowania administracyjnego. W sytuacji stwierdzenia, że Inwestor nie uzupełnił w wyczerpujący sposób dokumentacji w sprawie, organ I instancji winien był zawiadomić inwestora zgodnie z art. 79a Kpa i umożliwić inwestorowi wypowiedzenie się oraz przedłożenie dodatkowych dowodów, a następnie wydać stosowne rozstrzygnięcie, uzasadniając je zgodnie z art. 107 § 3 Kpa.

Jak już wcześniej wskazano, w toku postępowania odwoławczego, Wojewoda [REDAKT] pismem z dnia [REDAKT] maja 2025 r. wezwał inwestora do doprowadzenia wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę oraz dokumentacji do zgodności z przepisami, oraz pismem z dnia [REDAKT] czerwca 2025 r., zgodnie z art. 79a Kpa, wskazał przesłanki zależne od strony, które nie zostały na dzień wysłania informacji spełnione lub wykazane, co może skutkować wydaniem decyzji niezgodnej z żądaniem strony. Jak już powyżej wskazano, do dnia wydania przedmiotowego rozstrzygnięcia, inwestor nie zadośćuczynił wezwaniu organu wojewódzkiego ani nie udzielił odpowiedzi.

Biorąc pod uwagę powyższe, decyzję Prezydenta odmawiającą zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego oraz udzielenia pozwolenia na budowę sieci wodociągowej w [REDAKT] od ul. [REDAKT] do posesji ul. [REDAKT] w Łodzi (dz. nr ewid. [REDAKT] w obrębie B-11), należało utrzymać w mocy z przyczyn wskazanych w niniejszej decyzji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna w administracyjnym toku instancji.

Zgodnie z art. 53 § 1 i art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 935 ze zm.), na decyzję przysługuje stronom prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w [REDAKT], za pośrednictwem Wojewody [REDAKT] w terminie 30 dni od dnia doręczenia.

Wysokość wpisu od skargi wynosi 500 zł.

Strona ma możliwość ubiegania się o zwolnienie od kosztów albo przyznanie pomocy prawnej. Stronie może być przyznane prawo pomocy na jej wniosek złożony przed wszczęciem postępowania lub w toku postępowania. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych (art. 243 § 1). Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego (art. 244 § 1).

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

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

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

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

W myśl art. 254 § 1 wniosek o przyznanie prawa pomocy oraz wniosek o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej składa się do właściwego wojewódzkiego sądu administracyjnego. Strona, która nie ma miejsca zamieszkania, pobytu lub siedziby na obszarze właściwości sądu, o którym mowa w § 1, może złożyć wniosek, w innym wojewódzkim sądzie administracyjnym. Wniosek ten przesyła się niezwłocznie do sądu właściwego (§ 2).

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

**[Redacted]
Dyrektor Wydziału**

[Redacted]
(podpisano elektronicznie)

Otrzymują:

1. **[Redacted]**
2. **[Redacted]** Dyrektora Zarządu Dróg i Transportu w **[Redacted]**
3. **[Redacted]**
4. Aa **[Redacted]**

Do wiadomości:

1. Powiatowy Urząd Nadzoru Budowlanego dla **[Redacted]**

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePU/AP - Łódź w: SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/ww-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/ww-lodzki>, w zakładce ochrona danych osobowych.