



## WOJEWODA ŁÓDZKI

Łódź, 12 lipca 2024 r.

GPB-III.7721.125.2024

AD

### DECYZJA Nr 186/2024

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

#### po rozpatrzeniu

odwołania Pani (...) oraz Pana (...), od decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-II.703.2024, z dnia 15 kwietnia 2024 r., zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielającej (...), pozwolenia na budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (pięć budynków B1, B2, B3, C1, C2) z uzupełniającą funkcją usługową, garażami podziemnymi, wiatami śmietnikowymi i parkingowymi, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Zgierskiej b.n., działki nr ewid. 64/9, 64/10, 64/11 oraz fragment 64/7 w obrębie B-5,

#### o r z e k a m

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

### UZASADNIENIE

W dniu 24 listopada 2023 r. inwestor, tj. (...), reprezentowany przez Pana (...), wystąpił z wnioskiem o pozwolenie na budowę przedmiotowej inwestycji.

Prezydent Miasta Łodzi, pismem z dnia 6 grudnia 2023 r., wezwał inwestora do przedłożenia ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy. W dniu 28 grudnia 2023 r. inwestor udzielił odpowiedzi na ww. wezwanie i przedłożył kopię ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy.

#### ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

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

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

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

Prezydent Miasta Łodzi, pismem z dnia 15 stycznia 2024 r., zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się z dokumentacją oraz wniesienia uwag.

Z akt sprawy organu I instancji wynika, że Pani (...) w dniu 26 stycznia 2024 r. zapoznała się z aktami sprawy.

Prezydent Miasta Łodzi postanowieniem nr DPRG-UA-II.128.2024, z dnia 24 stycznia 2024 r., nałożył na inwestora obowiązek usunięcia występujących w przedłożonych projektach nieprawidłowości poprzez:

- 1) doprowadzenie projektu zagospodarowania terenu, zwanego dalej „PZT” i projektu architektoniczno – budowlanego, zwanego dalej „PAB” do zgodności z wymaganiami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 725), zwanej dalej „Prawem budowlanym” w zakresie: przedłożenia skutecznie dokonanego zgłoszenia na budowę sieci wodociągowej z hydrantem p.poż. oraz umowy z Łódzką Spółką Infrastrukturalną, zgodnie z warunkami ZWiK, a także wygaśnięcia części decyzji nr DPRG-UA-II.1874.2022, z dnia 5 października 2022 r., przeniesionej na rzecz inwestora decyzją nr DPRG-UA-II.1024.2023, z dnia 12 czerwca 2023 r., w zakresie obejmującym budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynki A1, A2, A3) z usługami i garażami wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na terenie nieruchomości położonej przy ul. Zgierskiej b.n. (dz. nr 64/6, 64/7 i 65 w obrębie B-5),
- 2) doprowadzenie PZT i PAB do zgodności z wymaganiami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225), zwanego dalej „rozporządzeniem WT”, w zakresie m.in. wykazania zgodności projektowanej inwestycji z: § 13 i § 60 - przesłanianie i nasłonecznienie istniejących i ewentualnych, projektowanych budynków na działkach sąsiednich, § 40 ust. 2 w zakresie nasłonecznienia placów zabaw,
- 3) doprowadzenie PZT do zgodności z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1679), w zakresie m.in. uzupełnienia opisu PZT o dostępie inwestycji do drogi publicznej, przedstawienia ukształtowania terenu, z oznaczeniem zmian w stosunku do stanu istniejącego, poprzez przedłożenie

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI**

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

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

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

przekrojów pionowych terenu (§ 14 pkt 3 lit. f i § 15 ust. 2 punkt 8), uzupełnienia części opisowej PZT o analizę oddziaływania projektowanych budynków na działki sąsiednie, o układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej PZT (§ 14 pkt 3 lit. e), uzupełnienia części rysunkowej PZT o czytelne określenie wymiarów oraz odległości od granicy działki lub terenu, wzajemnych odległości obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych w zakresie niezbędnym do sprawdzenia zgodności wymiarów i odległości (oznaczenie wejścia do budynków, odległości od granicy do balkonów i tarasów, zwymiarowanie miejsc postojowych),

W dniu 20 marca 2024 r. wpłynęła odpowiedź pełnomocnika inwestora na ww. postanowienie.

Prezydent Miasta Łodzi, pismem z dnia 22 marca 2024 r., zawiadomił strony postępowania, zgodnie z art. 10 § 1 Kpa, o zebraniu materiału dowodowego oraz możliwości uzyskania informacji i wyjaśnień, a także składania uwag i wniosków w sprawie.

Z akt sprawy wynika, że Pani (...) i Pan (...) zapoznali się z aktami sprawy w siedzibie organu I instancji, w dniu 5 kwietnia 2024 r.

Prezydent Miasta Łodzi decyzją nr DPRG-UA-II.703.2024, z dnia 15 kwietnia 2024 r., zwaną dalej „decyzją Pnb”, zatwierdził projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielił (...) pozwolenia na budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (pięć budynków B1, B2, B3, C1, C2) z uzupełniającą funkcją usługową, garażami podziemnymi, wiatami śmietnikowymi i parkingowymi, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Zgierskiej b.n., działki nr ewid. 64/9, 64/10, 64/11 oraz fragment 64/7 w obrębie B-5.

W ustawowo przewidzianym terminie, odwołanie od powyższej decyzji wnieśli Pani (...) oraz Pan (...), występując o uchylenie zaskarżonej decyzji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. W treści odwołania skarżący wskazali, iż „decyzja dotyczy przedsięwzięcia będącego częścią większego zamierzenia budowlanego. Całość inwestycji obejmuje budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – budynki A1, A2, A3 – B1, B2, B3 – C1, C2 oraz przebudowę skrzyżowania ul. Zgierskiej i Bema w Łodzi, która ma umożliwić zjazd z drogi publicznej – ul. Zgierskiej do planowanej zabudowy mieszkaniowej. Skarżona decyzja dotyczy kolejnego etapu tej inwestycji i polega na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (budynki B1, B2, B3 oraz C1, C2) na działkach nr ewid. 64/9, 64/10, 64/11 oraz fragmencie działki nr 64/7 w obrębie B-5 w

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI**

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

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

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

Łodzi przy ul. Zgierskiej b.n.”. Ponadto skarżący wskazali, iż planowana inwestycja ma być skomunikowana z drogą publiczną od strony ul. Zgierskiej. Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 320), zwanej dalej „ustawą o drogach”, budowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu. Stosownie do art. 29 ust. 3a ustawy o drogach, zezwolenie, o którym mowa w ust. 1, dołącza się do wniosku o pozwolenie na budowę. W ocenie skarżących „zezwolenie na lokalizację zjazdu nie zostało dotąd udzielone w przedmiotowej sprawie, mimo wydania dwóch decyzji udzielających pozwoleń na budowę i obejmujących łącznie całość planowanej inwestycji”. Zdaniem wnioskujących „brak zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu nasuwa poważne wątpliwości co do prawidłowości wydanej decyzji w zakresie zdolności projektowanej inwestycji do samodzielnego funkcjonowania, co jest warunkiem etapowania inwestycji zgodnie z art 33 ust. 1 Prawa budowlanego”. Ponadto zastrzeżenia skarżących wzbudza również kompletność projektu budowlanego w zakresie dotyczącym opinii geotechnicznej.

W dniu 7 maja 2024 r., w siedzibie tutejszego organu, z odwołaniem zapoznała się (...), działająca w imieniu inwestora. Następnie, pismem z dnia 27 maja 2024 r., pełnomocnik inwestora odpowiedział na odwołanie oraz wniósł o umorzenie postępowania odwoławczego, ewentualnie utrzymanie w mocy zaskarżonej decyzji. W ocenie pełnomocnika inwestora odwołanie zostało wniesione przez strony, którym nie przysługuje status strony w rozumieniu art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego, a organ pierwszej instancji błędnie przyjął, że Pani (...) i Pan (...) mają status strony. Ponadto w ww. piśmie wskazano, iż „decyzja dotyczy dalszej części terenu tego samego inwestora, tj. terenu, który ma już dostęp do drogi publicznej, na podstawie decyzji zezwalającej na lokalizację zjazdu, co wskazane jest w projekcie zagospodarowania terenu. Natomiast w kwestii zarzutu niekompletności projektu budowlanego pełnomocnik inwestora wyjaśnił, iż przepis art. 34 ust. 3 pkt 2 lit. d Prawa budowlanego stanowi, iż projekt architektoniczno – budowlany obejmuje opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego, co zostało spełnione w części opisowej w ust. 4.2, Tom 2/3.

**Organ odwoławczy, nie będąc związany granicami odwołania – po przeanalizowaniu akt sprawy - stwierdza, co następuje.**

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI**

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

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

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

Odwołanie zostało złożone przez Panią (...) oraz Pana (...), współwłaścicieli działki nr ewid. (...)

Jak stanowi art. 28 Kpa, stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Uprawnienie to oparte jest na przepisach prawa materialnego i przysługuje jedynie podmiotom, których interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie. O tym więc, czy dany podmiot posiada przymiot strony w konkretnym postępowaniu decyduje norma prawna, z której dla tego podmiotu wynikają wprost określone prawa i obowiązki.

Interes prawny pojawia się wówczas, gdy istnieje związek między obowiązującą normą prawa materialnego a sytuacją prawną konkretnego podmiotu prawa polegający na tym, że akt stosowania tej normy może mieć wpływ na sytuację tego podmiotu w zakresie prawa materialnego (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 grudnia 2018 r., sygn. akt II GSK 4645/16). Cechami interesu prawnego jest to, że jest on indywidualny, konkretny, aktualny i sprawdzalny obiektywnie, a jego istnienie znajduje potwierdzenie w okolicznościach faktycznych, będących przesłankami stosowania przepisu prawa materialnego (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia: 15 stycznia 2020 r., sygn. akt I OSK 1445/18; 17 maja 2019 r., sygn. akt I OSK 1966/17)

Od tak rozumianego interesu prawnego należy odróżnić interes faktyczny, czyli sytuację, w której dany podmiot jest co prawda bezpośrednio zainteresowany rozstrzygnięciem sprawy administracyjnej, jednakże nie może tego zainteresowania poprzeć przepisami prawa, mającego stanowić podstawę skierowanego żądania w zakresie podjęcia stosownych czynności przez organ administracji (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 grudnia 2007 r., sygn. akt VII SA Wa 1550/07). Jak zauważył Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, w wyroku z dnia 9 listopada 2007 r., sygn. akt VII SA Wa 550/07, podmiot, dla którego z przepisów prawa materialnego nie wynikają żadne uprawnienia ani obowiązki, nie ma przymiotu strony w świetle art. 28 Kpa i nie jest legitymowany do żądania wszczęcia postępowania, czy też kwestionowania zapadłych w tym postępowaniu rozstrzygnięć.

W postępowaniu w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę krąg stron postępowania ustala się w oparciu o przepis art. 28 ust. 2 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725), zwanej dalej „Prawem budowlanym”, zgodnie z którym stronami w

postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Z kolei obszar oddziaływania obiektu definiuje art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, jako teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu

Jednocześnie należy zauważyć, że - jak zostało wskazane w uzasadnieniu projektu ustawy z 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Sejm RP IX Kadencji, Nr druku 121) - „(...) ustalanie obszaru oddziaływania obiektu budowlanego staje się niezwykle trudne, gdyż w ocenie różnych wyroków pojęcie to odnosi się do różnych wartości i bliżej niedookreślonych oddziaływań (wibracje, zanieczyszczenia), w tym immisji, co do których granice nie mogą być ustalone jednoznacznie zwłaszcza przez organy administracji architektoniczno - budowlanej czy projektantów. Z uwagi na to, że obszar oddziaływania obiektu jest podstawą ustalania stron w postępowaniu o pozwolenie na budowę, pojęcie to musi być jednoznaczne. (...) Dlatego też w przepisie pozostanie jedynie wyrażenie "w zabudowie". Ograniczenia w zabudowie są jednoznaczne do ustalenia. Ograniczenia w zabudowie odnoszą się do takiego wpływu na nieruchomość, który uniemożliwia lub ogranicza wykonywanie robót budowlanych (w tym budowę obiektów budowlanych) z uwagi na niespełnianie przepisów techniczno-budowlanych i innych przepisów szczególnych, które stawiają wprost wymogi dotyczące zabudowy (przede wszystkim wymogi dotyczące odległości jednych obiektów budowlanych od innych obiektów budowlanych). Tym samym uznano, że konieczne jest doprecyzowanie definicji obszaru oddziaływania obiektu, aby dostosowana była do materii regulowanej przez Prawo budowlane. Inne formy ograniczenia zagospodarowania terenu niż zabudowa (np. hałas, spaliny) wykraczają poza zakres przedmiotowy Prawa budowlanego”.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 16 stycznia 2019 r., sygn. akt II OSK 848/18, podkreślił, że wyznaczenie obszaru oddziaływania obiektu następuje w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę, na potrzeby każdej konkretnej sprawy, biorąc pod uwagę funkcję, formę, konstrukcję projektowanego obiektu i inne jego cechy charakterystyczne oraz sposób zagospodarowania terenu znajdującego się w otoczeniu projektowanej inwestycji budowlanej. Niezbędne jest więc wyraźne sprecyzowanie konkretnego przepisu prawa administracyjnego, wykluczającego bądź ograniczającego zagospodarowanie (użytkowanie) działki sąsiedniej ze względu na powstanie projektowanej zabudowy. Nie wystarczy więc

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI**

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

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

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

subiektywne przekonanie właściciela nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością, na której ma być realizowana inwestycja, że ma on interes prawny uzasadniający jego udział jako strony w postępowaniu administracyjnym w sprawie. Potencjalna możliwość oddziaływania projektowanej inwestycji, aby mogła uzasadniać występowanie interesu prawnego uprawniającego do udziału w postępowaniu, musi w każdym przypadku wiązać się z potrzebą zbadania w postępowaniu administracyjnym zakresu tego oddziaływania w powiązaniu z konkretnymi przepisami regulującymi dopuszczalne granice oddziaływania danej inwestycji

Analiza akt przedmiotowej sprawy wykazała, że skarżący tj. Pani (...) oraz Pan (...) brali udział w postępowaniu zakończonym wydaniem kwestionowanej decyzji PnB.

W ocenie organu odwoławczego, obszar oddziaływania projektowanej inwestycji, w rozumieniu art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, obejmuje swym zakresem zabudowaną działkę o nr ewid. 93. Biorąc pod uwagę przepis § 19 ust. 1 rozporządzenia WT, zgodnie z którym odległość stanowisk postojowych, w tym również zadaszonych, oraz otwartych garaży wielopoziomowych od: placu zabaw dla dzieci, boiska dla dzieci i młodzieży, okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku opieki zdrowotnej, w budynku oświaty i wychowania, w budynku mieszkalnym, w budynku zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem: hotelu, motelu, pensjonatu, domu wypoczynkowego, domu wycieczkowego, schroniska młodzieżowego i schroniska, nie może być mniejsza niż 10 m w przypadku parkingu od 11 do 60 stanowiska postojowych łącznie oraz 20 m w przypadku parkingu powyżej 60 stanowisk łącznie. W przedmiotowej sprawie budynek skarżących usytuowany jest w odległości mniejszej niż 20 m od stanowisk postojowych. W ocenie organu odwoławczego doszło w sprawie do naruszenia ww. przepisu i może on stanowić podstawę interesu skarżących do uczestniczenia w postępowaniu, w rozpatrywanej sprawie, w charakterze stron.

Biorąc powyższe pod uwagę uznać należy, iż odwołanie zostało przez strony postępowania z zachowaniem ustawowego terminu, a zatem wymagają one rozpatrzenia.

Jedną z naczelnych zasad postępowania administracyjnego jest załatwienie sprawy zgodnie z przepisami prawa. 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.

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI**

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

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

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

Rozpoczynając analizę niniejszej sprawy wskazać 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 zgodnie z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego, właściwy organ 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 9 i 10;
- 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.

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (pięć budynków B1, B2, B3, C1, C2) z uzupełniającą funkcją usługową, garażami podziemnymi, wiatami śmietnikowymi i parkingowymi, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Zgierskiej b.n., działki nr ewid. 64/9, 64/10, 64/11 oraz fragment 64/7 w obrębie B-5.

Obszar przedmiotowej inwestycji nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego Prezydent Miasta Łodzi decyzją nr DPRG-UA-VIII.1341.2023, z dnia 20 listopada 2023 r., zwaną dalej „decyzją WZ”, ustalił warunki zabudowy dla inwestycji obejmującej zespół budynków A (realizowany na podstawie odrębnego pozwolenia na budowę), oraz zespoły budynków B i C (objęte niniejszym wnioskiem).

Organ II instancji rozpoznając przedmiotową sprawę, zbadał zgodność planowanej inwestycji z ustaleniami decyzji WZ, w której określono następujące warunki i zasady zabudowy terenu:

- rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (warunek spełniony);
- linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Zgierskiej w granicy z działką drogową (warunek spełniony);
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy istniejącej i nowej w stosunku do powierzchni terenu (działki nr ewid. 64/6, 64/7, 64/9, 64/10, 64/11, 65 obr. B-5) – od 0,25 do 0,30 (warunek spełniony – wskaźnik powierzchni zabudowy będzie wynosił 0,28);

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI**

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

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

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

- szerokość elewacji frontowej od ul. Zgierskiej od 30,00 m do 77,00 m, dopuszcza się zwiększenie szerokości elewacji frontowej w zachodniej części działki nr 64/10 w obr. B-5 do 90,0 m (warunek spełniony – szerokość elewacji frontowej max 90 m);
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki w przedziale od 13 m do 16,5 m (warunek spełniony – projektowane budynki są czterokondygnacyjne o wysokości 13,70 m, na fragmentach uzupełnione antresolami z tarasami widokowymi – max. wysokość: 16,40 m);
- dach płaski, wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 0° do 10° (warunek spełniony - zaprojektowano dachy płaskie zagłębione z atykami);
- kierunek głównych gzymsów/atyki równoległy lub prostopadły do granicy pomiędzy działką nr ewid. 49/16 a działką nr ewid. 49/44 obr. B-9, dopuszcza się w zachodniej części działki nr ewid. 64/10 w obr. B-5 usytuowanie głównych gzymsów/atek równoległe lub prostopadle do granicy pomiędzy działką nr ewid. 64/10 a działką nr ewid. 63/22 w obr. B-5 (warunek spełniony);
- w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji: zaopatrzenie w c.o., energię elektryczną, odprowadzanie ścieków do kanalizacji miejskiej na warunkach określonych przez gestorów sieci (warunek spełniony);
- obsługa komunikacyjna inwestycji ma być realizowana za pomocą projektowanego zjazdu z projektowanej drogi serwisowej ul. Zgierskiej wraz z projektowanym pełnym skrzyżowaniem z sygnalizacją świetlną naprzeciw ul. Bema wraz z przebudową chodnika i drogi rowerowej, realizowana wg odrębnego opracowania zgodnie z porozumieniem z dnia 25 maja 2022 r. określającym zasady współpracy przy realizacji inwestycji drogowej, polegającej na przebudowie skrzyżowania ulic Zgierska – Bema, w Łodzi w granicach działek nr ewid. 49/44 i 49/16 w obr. B-9 wraz z zawartymi w dniu 31 sierpnia 2023 r. Aneksm nr 1 do ww. porozumienia.

W projekcie budowlanym dostęp do drogi publicznej wskazano przez drogę wewnętrzną i zjazd zatwierdzony decyzją Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-II.1874.2022 z dnia 5 października 2022 r. o pozwoleniu na budowę zespołu budynków A1, A2, A3 – warunek został spełniony.

Zgodnie z art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt, pozwolenie na budowę może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów. Przy czym podkreślić należy, iż na rysunku PZT należy pokazać wszystkie obiekty i urządzenia, bez których obiekt objęty

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI**

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

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

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

wnioskiem nie może funkcjonować. Jednocześnie, jeśli Prawo budowlane dopuszcza realizację danego obiektu/urządzenia na podstawie zgłoszenia – jak przyłącza czy sieci – organ administracji architektoniczno – budowlanej nie może wymagać od inwestora objęcia ich wnioskiem, pod warunkiem jednak pokazania ich przebiegu/lokalizacji na rysunku PZT oraz szczegółowego opisanie w legendzie, jakim uproszczonym trybem będą realizowane. W takiej sytuacji, inwestycja nie może być oddana do użytkowania bez zrealizowania wszystkich obiektów/urządzeń pokazanych i opisanych na zatwierdzonym PZT.

Z projektu budowlanego wynika, że wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji obejmuje obiekty kubaturowe (budynki) oraz instalacje, natomiast poza jego zakresem pozostają sieci, przyłącza oraz zjazd.

Na rysunku PZT wskazano projektowany zjazd i w legendzie ten zjazd oznaczono: wg odrębnego opracowania. Ponadto Prezydent Miasta Łodzi zawarł z inwestorem porozumienie z dnia 25 maja 2022 r., w trybie art. 16 ustawy o drogach, zgodnie z którym dostęp do drogi odbywać się będzie z drogi technicznej powstałej w wyniku przebudowy skrzyżowania ul. Zgierska – Bema.

Wobec powyższego, w ocenie tutejszego organu, warunek zawarty w decyzji WZ, dotyczący obsługi komunikacyjnej inwestycji, został spełniony i za niezasadny należy uznać zarzut skarżących w tym zakresie.

Dla obsługi planowanej inwestycji, w decyzji o warunkach zabudowy, nałożono obowiązek zapewnienia miejsc postojowych/garażowych dla samochodów na terenie inwestycji w liczbie:

- dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej 1 - 2 mp / na każde 60 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- dla funkcji usługowej i handlowej min. 1,5 – 2 mp / na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej.

(warunek spełniony, dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej o powierzchni użytkowej 17 606,82 m<sup>2</sup> - zaprojektowano 368 miejsc postojowych zlokalizowanych zarówno w garażu, jak na terenie inwestycji).

Powyższe jest zgodne z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy.

W projekcie wskazano, że planowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, spełniając następujące warunki:

- § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r.,

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI**

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

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

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

poz. 1839), zwanego dalej „rozporządzeniem ooś”, tj. zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze;

- § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia ooś, tj. garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.

Wobec powyższego dla przedmiotowej inwestycji, na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), Prezydent Miasta Łodzi wydał decyzję nr 2/U/2022, z dnia 12 stycznia 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, w której stwierdzono: brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia oraz określono warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Z uwagi na powyższe, w ocenie Wojewody Łódzkiego, przedmiotowa inwestycja jest zgodna z wymaganiami ochrony środowiska, zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b Prawa budowlanego.

W następnej kolejności, organ odwoławczy poddał analizie zgodność przedstawionej inwestycji z przepisami: rozporządzenia WT. Zgodnie z § 12 ust. 1 rozporządzenia WT, generalną zasadą jest, że budynek powinien być usytuowany na działce budowlanej w odległości 4 m od jej granicy, gdy w najbliższej usytuowanej ścianie znajdują się okna lub drzwi, bądź w odległości co najmniej 3 m od takiej granicy, gdy w najbliższej usytuowanej ścianie brak jest okien lub drzwi.

Projektowane budynki B1, B2, B3, znajdujące się na działkach nr ewid. 64/7 i 64/10, usytuowane są w odległościach od granicy działki:

- od strony północnej (działka nr ewid. 237/8) - od 4,1 m do 4,9 m,
- od strony północno – zachodniej (działka nr ewid. 62/3) - od 4,2 m do 7 m,

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI**

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

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

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

- od strony południowo – zachodniej (działka ewid. 63/22) - od 6,4 m do 6,5 m,

Projektowane budynki C1, C2, znajdujące się na działkach nr ewid. 64/7 i 64/10 usytuowane są w odległościach od granicy działki:

- od strony południowo – zachodniej (działka nr ewid. 63/22) - od 24,45 m do 29,29 m,

- od strony południowo – wschodniej (działki nr ewid. 92/2, 66/1) - od 24,10 m do 24,52 m,

Jednocześnie, jak stanowi § 12 ust. 6 pkt 1 rozporządzenia WT, odległość od granicy działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 1,5 m do okapu lub gzymsu zwróconego w stronę tej granicy, a także do balkonu, daszku nad wejściem, galerii, tarasu, schodów zewnętrznych, rampy lub pochylni – z wyjątkiem pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych. Z rysunku PZT wynika, że odległość projektowanych balkonów spełnia ww. warunek.

Zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 1 lit. a rozporządzenia WT, odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów, powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń. Powyższe uznaje się za spełnione, jeżeli między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż wysokość przesłaniania – dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m.

Mając powyższe na uwadze, wskazać należy, że z załączonego rysunku PZT oraz z załączonej analizy nasłonecznienia projektowanego zespołu budynków wynika, że budynki nie będą powodowały zacinienia ani przesłaniania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Ponadto, nie stwierdzono zmniejszenia czasu nasłonecznienia, poniżej dopuszczalnego, tj. 3 godzin, w dniach równonocy dla mieszkania (z dopuszczeniem przynajmniej jednego pokoju w mieszkaniach wielopokojowych). Zatem wymagania § 60 ww. rozporządzenia zostały spełnione.

Analizując natomiast zgodność przedłożonego projektu budowlanego z § 22 i § 23 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia WT, wskazać należy, że odpady stałe mają być zbierane selektywnie i gromadzone czasowo na zewnątrz budynku, w odległości (odpowiednio) 16,20 m i 10,57 m od granic nieruchomości, co nie powoduje ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości sąsiednich i spełnia warunki określone w ww. przepisach.

Przedłożony projekt jest zgodny z § 40 ust. 3 rozporządzenia WT, stanowiącym o odległości od placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc

**LÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI**

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

<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.

rekreacyjnych od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów, która to odległość powinna wynosić co najmniej 10 m, przy zachowaniu wymogów § 19 ust 1 rozporządzenia WT. Projektowany w ramach inwestycji plac zabaw znajduje się w odległości co najmniej 10 m od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz powyżej 10 m od miejsca gromadzenia odpadów stałych. W ocenie tutejszego organu, inwestycja jest zgodna z rozporządzeniem w ww. zakresie.

Projekt budowlany spełnia również wymagania ww. rozporządzenia, w zakresie zastosowania wymogów ochrony przeciwpożarowej. Planowana inwestycja została zaprojektowana zgodnie z § 271-273 ww. rozporządzenia w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, co również potwierdza uzgodnienie PZT oraz PAB przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, zgodnie z art. 6b ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2057).

Następnie, organ odwoławczy poddał analizie zgodność przedmiotowej inwestycji z wymaganiami dotyczącymi odległości miejsc postojowych od okien budynków oraz od granicy działki budowlanej, określonym w § 19 rozporządzenia WT.

Zgodnie z § 19 ust 1 pkt 1 rozporządzenia WT, odległość stanowisk postojowych, w tym również zadaszonych, oraz otwartych garaży wielopoziomowych od: placu zabaw dla dzieci, boiska dla dzieci i młodzieży, okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku opieki zdrowotnej, w budynku oświaty i wychowania, w budynku mieszkalnym, w budynku zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem: hotelu, motelu, pensjonatu, domu wypoczynkowego, domu wycieczkowego, schroniska młodzieżowego i schroniska, dla samochodów osobowych, nie może być mniejsza niż:

- 7 m – w przypadku parkingu do 10 stanowisk postojowych włącznie,
- 10 m – w przypadku parkingu od 11 do 60 stanowisk postojowych włącznie,
- 20 m – w przypadku parkingu powyżej 60 stanowisk postojowych.

Z kolei, jak wskazuje przepis § 19 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia WT, stanowiska postojowe, w tym również zadane, oraz otwarte garaże wielopoziomowe należy sytuować na działce budowlanej, dla samochodów osobowych, w odległości od granicy tej działki nie mniejszej niż:

- 6 m - w przypadku parkingu od 11 do 60 stanowisk postojowych włącznie oraz
- 16 m - w przypadku parkingu powyżej 60 stanowisk postojowych.

**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.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

Z załączonego PZT wynika, że na całym terenie inwestycyjnym zaprojektowano miejsca postojowe pogrupowane w zespoły od kilku do kilkudziesięciu miejsc postojowych.

Podstawę obliczania odległości wskazanych w § 19 rozporządzenia WT stanowi skupisko miejsc parkingowych jako całość, a nie jego poszczególne części, o czym stanowi m.in. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 kwietnia 2010 r., sygn. akt VII SA/Wa 2368/09. W tym względzie warto również powołać stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, wyrażone w wyroku z dnia 12 stycznia 2016 r., sygn. akt II SA/Kr 1301/15, w którym wskazano, że wydzielone miejsca postojowe będą tworzyły odrębne grupy takich miejsc tylko wtedy, gdy spełnione zostaną łącznie następujące przesłanki:

- 1) miejsca postojowe nie tworzą zwartych grup, które przylegałyby (bezpośrednio graniczyłyby) ze sobą, albo też znajdowałyby się w bardzo bliskiej od siebie odległości;
- 2) między grupami wydzielonych miejsc postojowych są trwałe przeszkody znacznie utrudniające korzystanie z miejsc postojowych (np. budynki, skarpy, tory kolejowe, itp.) - por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 maja 2012 r., sygn. akt II OSK 438/11;
- 3) miejsca postojowe nie są traktowane przez korzystających z tych miejsc (postojowych) w różnych grupach jako miejsca zamienne do parkowania o identycznej dostępności z tego samego ciągu komunikacyjnego;
- 4) każda odrębna grupa miejsc postojowych stanowi odrębne źródło emisji w stosunku do mieszkańców budynków zlokalizowanych lub mogących być w przyszłości zlokalizowanych na działkach budowlanych.

W ocenie tut. organu, z projektu zagospodarowania terenu a także z uzasadnienia zaskarżonej decyzji Pnb, nie wynika, że usytuowanie miejsc postojowych spełnia wymagania określone w § 19 rozporządzenia WT, tj. miejsc parkingowych jest powyżej 60, zaś odległości od granicy są mniejsze niż 16 m. Miejsca postojowe tworzą grupy, które znajdują się w bardzo bliskiej od siebie odległości, między grupami wydzielonych miejsc postojowych nie ma trwałych przeszkód utrudniających korzystanie z miejsc postojowych, grupy te nie tworzą odrębnych źródeł emisji w stosunku do mieszkańców budynków zlokalizowanych lub mogących być w przyszłości zlokalizowanych na działkach budowlanych.

Organ odwoławczy przeanalizował również przedmiotową dokumentację pod względem zgodności z rozporządzeniem Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI**

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

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

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

zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020 r. (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1679). Projekt budowlany został sporządzony przez osoby posiadające stosowne uprawnienia i spełnia wymagania określone w rozporządzeniu w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz zawiera zaświadczenia, o których mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego.

Odnosząc się do zarzutu skarżących dotyczącego niekompletności projektu budowlanego w zakresie dotyczącym opinii geotechnicznej, organ odwoławczy wyjaśnia, że zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 2d Prawa budowlanego, PAB zawiera opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego. W dołączonym do wniosku o pozwolenie na budowę przedmiotowej inwestycji PAB zawarto opinię geotechniczną (Tom 2/3 w części opisowej w ust. 4.2). Zarzut skarżących w tej kwestii jest zatem niezasadny.

Analizując kwestie formalne, do dokumentacji załączone zostało wymagane oświadczenie inwestora o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, 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.

W niniejszej sprawie, jak wskazano powyżej, nie wszystkie okoliczności istotne dla sprawy, mające wpływ na jej rozstrzygnięcie, zostały ustalone w sposób nie budzący wątpliwości, a przeprowadzenie postępowania jedynie przez organ II instancji stanowiłoby naruszenie zasady dwuinstancyjności postępowania administracyjnego, wyrażonej w art. 15 Kpa. *Postępowanie administracyjne jest dwuinstancyjne, a zatem organ odwoławczy i postępowanie, które przed nim się toczy nie może zastępować postępowania przed organem pierwszej instancji. Postępowanie odwoławcze jest postępowaniem weryfikującym rozstrzygnięcie organu pierwszej instancji i ewentualnie w niezbędnym zakresie uzupełniającym materiał dowodowy zgromadzony przed organem niższej instancji.* (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 29 listopada 2011 r., sygn. akt I OSK 2086/10). *Jak słusznie podnosi się w orzecznictwie sądowoadministracyjnym, jeżeli organ I instancji nie przeprowadził postępowania wyjaśniającego w ogóle albo rozstrzygnął sprawę na podstawie postępowania dowodowego podjętego w nieznaczej części lub przeprowadził postępowanie z naruszeniem przepisów procesowych, organ odwoławczy winien wydać decyzję kasacyjną*

**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.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.



*i przekazać sprawę do rozpoznania w I instancji. Jeżeli zaś w takiej sytuacji organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w całości lub w znacznej części, czego mu czynić nie wolno, narusza zarówno przepisy art. 136 k.p.a. i art. 138 § 2 k.p.a. jak i art. 15 k.p.a., bowiem oznacza to przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego tylko w jednej instancji (w drugiej), a nie w dwóch, który to wymóg wynika z zasady dwuinstancyjności postępowania administracyjnego unormowanej w art. 15 Kpa (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 29 listopada 2023 r., sygn. akt II SA/Łd 618/23).*

Biorąc powyższe pod uwagę, wskazać należy, że przy ponownym rozpatrzeniu sprawy organ I instancji winien sprawdzić zgodność PZT oraz PAB z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi, w szczególności w zakresie dotyczącym § 19 rozporządzenia WT.

Zgodnie z art. 138 § 2 Kpa organ odwoławczy uchyla zaskarżoną decyzję w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji, gdy decyzja ta została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie.

Z uwagi na opisane powyżej uchybienia organu I instancji oraz konieczność zachowania zasady dwuinstancyjności postępowania administracyjnego, należało uchylić zaskarżoną decyzję Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-II.703.2024, z dnia 15 kwietnia 2024 r. i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna w administracyjnym toku instancji.

Zgodnie z art. 64a i 64c § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - dalej p.p.s.a. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1634 ze zm.) na decyzję przysługuje stronom prawo do wniesienia sprzeciwu do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (ul. Piotrkowska 135, 90-434 Łódź), za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie 14 dni od dnia doręczenia stronie decyzji.

Wysokość wpisu od sprzeciwu wynosi 100 zł.

Strona ma możliwość ubiegania się o zwolnienie od kosztów albo przyznanie pomocy prawnej. Stronie może być przyznane prawo pomocy na jej wniosek złożony przed wszczęciem postępowania lub w toku postępowania. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych (art. 243 § 1 p.p.s.a.). Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI**

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

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

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

oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego (art. 244 § 1 p.p.s.a.).

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

**Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO**

(...)

**Dyrektor Wydziału Gospodarki  
Przestrzennej i Budownictwa**

(podpisano elektronicznie)

**Otrzymują:**

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. (...)
5. (...)
6. (...)
7. (...)
8. (...)
9. (...)

**Do wiadomości:**

1. Prezydent Miasta Łodzi
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi
3. a/a

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI**

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

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

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