



WOJEWODA ŁÓDZKI

Łódź, 27 stycznia 2022 r.

GPB-III.7721.357.2021
PK

DECYZJA Nr 27/2022

Na podstawie art. 138 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.), zwanej dalej Kpa,

po rozpatrzeniu

odwołań: Pani [REDAKTOWANE], Pana [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE] s.p. z o.o. i [REDAKTOWANE] – pełnomocnika Pani [REDAKTOWANE] i Pana [REDAKTOWANE], na decyzję Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-XIII.3090.2021 z dnia 1 grudnia 2021 r., zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi przewidzianej do realizacji w pięciu etapach i projekt architektoniczno-budowlany budynków mieszkalnych oznaczonych literami ABC oraz udzielającej [REDAKTOWANE] Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, pozwolenia na budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych ABC przewidzianych do realizacji w I etapie inwestycji i urządzeń budowlanych niezbędnych dla całości inwestycji, na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. [REDAKTOWANE], działki nr ewid. [REDAKTOWANE], w obrębie G-11,

o r z e k a m

uchylić zaskarżoną decyzję w całości i przekazać sprawę organowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia.

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

W dniu 17 września 2021 r. Inwestor: [REDAKTOWANE] z siedzibą w Łodzi reprezentowany przez Pana [REDAKTOWANE], wystąpił do Prezydenta Miasta Łodzi z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi – etap I budynki ABC, z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, urządzeniami budowlanymi wraz z wewnętrznym układem komunikacyjnym – etap I-V, do realizacji w Łodzi przy ul. [REDAKTOWANE], działki nr ewid. [REDAKTOWANE], w obrębie G-11.

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

W dniu 8 października 2021 r., do organu pierwszej instancji wpłynął wniosek [REDAKTOWANE] Sp. z o.o. z siedzibą w [REDAKTOWANE] o uznanie za stronę postępowania administracyjnego, z uwagi na to, że spółka jest użytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr ewid. [REDAKTOWANE], o powierzchni 0,1572 ha oraz właścicielem budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, a która bezpośrednio graniczy z terenem, na którym Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję. Jednocześnie [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] z o.o. z siedzibą w [REDAKTOWANE] wskazała, że w następstwie przeprowadzonych, przez Spółkę [REDAKTOWANE], prac rozbiórkowych na nieruchomości, na której realizowana ma być inwestycja, doszło do skażenia gruntów bezpośrednio sąsiadujących z tą nieruchomością. Wobec tego zdarzenia Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Łodzi w maju 2021 r. podjęła postępowanie wyjaśniające. W tej sytuacji, jak podnosi [REDAKTOWANE] p. z o.o., są uzasadnione obawy, że w trakcie kolejnych prac budowlanych, prowadzonych przez Inwestora, może dojść do kolejnego skażenia sąsiednich nieruchomości substancjami szkodliwymi.

Prezydent Miasta Łodzi pismem z dnia 14 października 2021 r., zawiadomił strony postępowania o jego wszczęciu oraz poinformował o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz zgłoszenia uwag i wniosków dotyczących przedmiotowej inwestycji.

Inwestor: [REDAKTOWANE] z o.o. z siedzibą w Łodzi, reprezentowany przez Pana [REDAKTOWANE], pismem z dnia 20 października 2021 r., odniósł się do wniosku o uznanie za stronę postępowania [REDAKTOWANE] Sp. z o.o. z siedzibą w [REDAKTOWANE] wskazując m.in., że nieuzasadnione jest stanowisko Spółki, iż jej nieruchomość znajduje się w obszarze oddziaływania przedmiotowej inwestycji, tylko z tego względu, iż planowana inwestycja jest "tak duża". Podnoszone przez [REDAKTOWANE] Sp. z o.o. zarzuty, dotyczące zanieczyszczenia gruntów sąsiadujących z terenem planowanej inwestycji, wynikającego z przeprowadzonych przez [REDAKTOWANE] Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi prac rozbiórkowych, są nieuzasadnione i bezprzedmiotowe w postępowaniu, mającym na celu wydanie dla [REDAKTOWANE] Sp. z o.o. decyzji o pozwoleniu na budowę. Pełnomocnik Inwestora wyjaśnił, iż prace rozbiórkowe na terenie planowanej inwestycji dotyczyły swoim zakresem wyłącznie części nadziemnych znajdujących się tam obiektów i nie mogły mieć jakiegokolwiek związku przyczynowo – skutkowego z rzekomym skażeniem sąsiedniego terenu. Ponadto, zasadniczy zakres robót wyburzeniowych Inwestor rozpoczął na swojej nieruchomości w dniu 7 czerwca 2021 r., na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę, natomiast wskazane przez [REDAKTOWANE] p. z o.o. postępowanie

wyjaśniające zostało wszczęte przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Łodzi w maju 2021 r. i Inwestor nie ma wiedzy czego dotyczyło postępowanie wyjaśniające, ani jaki jest jego wynik. Odnosząc się z kolei do kwestii potencjalnego zanieczyszczenia nieruchomości [REDAKTED] Sp. z o.o. w związku z kolejnymi pracami budowlanymi prowadzonymi na nieruchomości [REDAKTED] Sp. z o.o. wyjaśniono, iż mając świadomość potencjalnego skażenia, jakie mogło występować na terenach przemysłowych, Inwestor po nabyciu nieruchomości w celu budowy osiedla mieszkaniowego, w pierwszej kolejności podjął działania mające na celu uzyskanie pełnej wiedzy o rzeczywistym stanie zanieczyszczenia gruntu. Planując zabudowę, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, zlecił przeprowadzenie odpowiednich badań sprawdzających, na podstawie których w kwietniu 2020 r. powstała "Dokumentacja badań szczegółowych stanu środowiska". Na podstawie wniosków zawartych w powyższej dokumentacji, Inwestor opracował projekt planu remediacji i w dniu 2 kwietnia 2021 r. uzyskał decyzję Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakresie koniecznych do wykonania prac remediacyjnych na nieruchomościach objętych badaniami. Decyzja o zakresie remediacji jest załączona do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę niniejszej inwestycji. W tym stanie rzeczy, w postępowaniu w sprawie wniosku [REDAKTED] Sp. z o.o. o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, nie może być mowy o jakichkolwiek dodatkowych obowiązkach zabezpieczających sąsiednie nieruchomości przed przenikaniem zanieczyszczeń z terenu Inwestora, gdyż zanieczyszczone grunty wskazane w decyzji remediacyjnej zostaną w całości usunięte, co zostanie potwierdzone powtórными badaniami sprawdzającymi i ujęte w sprawozdaniu z przeprowadzonej remediacji, złożonym do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Ponadto, Inwestor wskazał, że jedyną siecią "obsługującą" przyszłą zabudowę nieruchomości spółki [REDAKTED] Sp. z o.o. i znajdującą się na terenie nieruchomości [REDAKTED] Sp. z o.o. jest sieć ciepłownicza, obecnie już przebudowana, a której status jest uregulowany porozumieniem podpisanym z udziałem spółki Veolia Energia Łódź S.A. będącej właścicielem tej sieci oraz Zakładów Chemicznych "Organika" S.A.

Pismem z dnia 21 października 2021 r., w odpowiedzi na otrzymane zawiadomienie o wszczęciu postępowania, Pan [REDAKTED] wniósł o wydanie decyzji odmawiającej udzielenia pozwolenia na budowę. Uzasadniając zajęte stanowisko, Wnoszący wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. [REDAKTED] w Łodzi, a planowana inwestycja nie uwzględnia zastanego na tym obszarze ładu przestrzennego. Budowa

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

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

10-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego spowoduje ingerencję w sposób korzystania z nieruchomości sąsiednich. Jak podniósł Pan [REDAKTOWANO], mieszkańcy wyższych kondygnacji budynku ze swoich okien i balkonów będą widzieć co dzieje się na terenie jego działki, co stanowi niedopuszczalną ingerencję w życie prywatne i spowoduje znaczny dyskomfort w korzystaniu z ogrodu i spędzaniu w nim czasu wolnego. Wnoszący wskazał również, że osiedle domków jednorodzinnych wzdłuż ulicy Karpackiej jest spokojną okolicą, o niewielkim natężeniu ruchu samochodowego, oddzieloną od głównych arterii komunikacyjnych miasta. Rejon ten cechuje się wysokim poziomem bezpieczeństwa dla pieszych i rowerzystów, a w szczególności dzieci korzystających z pobliskiego parku u zbiegu ulic Chocimskiej i Karpackiej. Planowana inwestycja oznacza rewolucyjną zmianę w tym zakresie i spowoduje, że ulica Karpacka stanie się ulicą przelotową, służącą obsłudze komunikacyjnej nowych bloków, jak i funkcjonalnym połączeniem pomiędzy ulicą Pabianicką a ulicą Paderewskiego. Wątpliwe jest, aby obecne parametry tej drogi były w stanie przyjąć taki ruch samochodowy, co z kolei doprowadzi do konieczności jej poszerzenia kosztem nieruchomości sąsiednich, w tym Wnoszącego. Dodatkowo Pan [REDAKTOWANO] wskazał, że projekt budowlany może nie zapewnić wystarczającej liczby miejsc parkingowych dla tak wielu mieszkańców, co spowoduje parkowanie samochodów na okolicznych uliczkach osiedlowych. W ocenie Wnoszącego, bezpośrednie sąsiedztwo wysokich bloków i związana z tym ingerencja w prywatność użytkowników działek z domami parterowymi, doprowadzi do obniżenia atrakcyjności rynkowej tych działek.

Jak wynika z akt sprawy, w dniu 27 października 2021 r. Pani [REDAKTOWANO] i Pan [REDAKTOWANO], posiadający status stron w przedmiotowym postępowaniu, zapoznali się z aktami sprawy i wskazali, że w terminie 7 dni wniosą uwagi w sprawie. W dniu 3 listopada 2021 r. [REDAKTOWANO], pełnomocnik Pani [REDAKTOWANO] i Pana [REDAKTOWANO], zapoznał się z aktami sprawy. Jednocześnie w dniu 3 listopada 2021 r. Pan [REDAKTOWANO], pełnomocnik [REDAKTOWANO] Sp. z o.o., również zapoznał się z aktami sprawy i wskazał, że ewentualne uwagi w sprawie zgłosi w terminie 7 dni.

Pismem z dnia 5 listopada 2021 r., Pani [REDAKTOWANO] i Pan [REDAKTOWANO] oznajmili, że są zmuszeni do powołania pełnomocnika, występującego w ich imieniu, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo inwestycji i wniesli o odroczenie terminu wniesienia uwag o dwa tygodnie.

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

Prezydent Miasta Łodzi, w piśmie z dnia 9 listopada 2021 r., skierowanym do Pani [REDAKTOWANE] i Pana [REDAKTOWANE], poinformował, że jako strony postępowania mogą składać uwagi i wnioski w sprawie do dnia wydania decyzji. W przypadku gdyby strona nie zdążyła przed wydaniem decyzji zgłosić swoich uwag, może to zrobić po wydaniu decyzji administracyjnej w formie odwołania w terminie 14 od dnia doręczenia decyzji. Organ pierwszej instancji wskazał, że termin wydania decyzji w sprawie pozwolenia na budowę określony jest w ustawie Prawo budowlane i wynosi maksymalnie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. W związku z powyższym, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może, bez uzasadnionej w przepisach prawa przyczyny, przedłużać prowadzonego postępowania, narażając się takim działaniem na kary finansowe.

W dniu 12 listopada 2021 r., do organu pierwszej instancji wpłynęło pismo [REDAKTOWANE] Sp. z o.o. z siedzibą w [REDAKTOWANE] z wnioskiem o nałożenie obowiązku przedłożenia nowej, aktualnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia oraz przedłożenia nowego planu remediacji środowiska gruntowego, uzgodnionego z RDOŚ w Łodzi. Uzasadniając zajęte stanowisko, Wnoszący wskazał, że Inwestor do wniosku z dnia 17 września 2021 r. o pozwolenie na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Łodzi przy ul. [REDAKTOWANE] (działki nr ewid. [REDAKTOWANE]), dołączył m.in. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia wydaną w dniu 31 stycznia 2021 r. oraz uzgodniony z RDOŚ w Łodzi plan remediacji środowiska gruntowego z dnia 2 kwietnia 2021 r. Charakterystyka przedsięwzięcia (załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia) wskazuje że źródłem opisu warunków gruntowo-wodnych jest "Raport o stanie czystości środowiska gruntowo-wodnego na terenie Zakładów Chemicznych Organika S.A. w Łodzi przy ul. [REDAKTOWANE] wykonany w sierpniu 2007 r. W ocenie [REDAKTOWANE] Sp. z o.o., dokumentację tą należy traktować jako archiwalną, nie przedstawiającą właściwych warunków gruntowo-wodnych i powinna ona służyć jako baza porównawcza zmian do wykonanej aktualnej dokumentacji. Wnoszący podnosi, że dokumentację należy wykonać ponownie i na jej podstawie określić wymagane parametry i wyciągać wnioski. Ponadto [REDAKTOWANE] Sp. z o.o., wskazuje, że na początku II połowy 2021 r. podczas prowadzonych prac budowlanych przy realizacji obiektu handlowego przy ul. [REDAKTOWANE] (działki ewid. nr [REDAKTOWANE]), ujawnione zostały zanieczyszczenia, których źródłem są tereny dawnej fabryki zakładów Chemicznych Organika w szczególności działki [REDAKTOWANE] gdzie zlokalizowana była zabudowa produkcyjna. We wrześniu 2021 roku wykonane zostały badania sozologiczne na terenie budowy,

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

a zanieczyszczony grunt i substancje szkodliwe zostały usunięte i zutylizowane. Istnieje jednak poważna groźba, że w trakcie jakichkolwiek prac na terenie działek [REDAKTED] nastąpią poważne wycieki substancji szkodliwych które obserwowane były na sąsiednich działkach. Wnoszący nadmienia, że fakt wycieków nie znajduje żadnych potwierdzeń w dokumentacji sporządzonej w 2007 r., będącej podstawą do rozpoznania stosunków gruntowo-wodnych i jest istotną zmianą, konieczną do uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia i planu remediacji środowiska gruntowego. Dodatkowo, ważnym elementem jest fakt występowania odkrytych zanieczyszczeń na głębokości kilku metrów co jest rozbieżne z przedłożonym planem remediacji ze względu na przyjętą rekultywację gruntu do poziomu 1 m p.p.t. poza jednym niewielkim miejscem o pow. około 100 m². Zdaniem [REDAKTED] Sp. z o.o., istotnym aspektem w sprawie jest również fakt, że charakter planowej zabudowy wielorodzinnej, w przypadku jakichkolwiek problemów z zanieczyszczeniem gruntu i niedostatecznym wyjaśnieniem całości, będzie ogromnym obciążeniem dla potencjalnych nabywców mieszkań na tym terenie.

Pismem z dnia 16 listopada 2021 r., Pani [REDAKTED] i Pan [REDAKTED] wnieśli swoje uwagi w sprawie, wskazując m.in., że planowana inwestycja w żaden sposób nie uwzględnia zastanego na tym terenie ładu przestrzennego. Zgodnie z projektem, dokładnie naprzeciwko domu Wnoszących, ma zostać wzniesiony jeden z zespołu wysokich 10-kondygnacyjnych wieżowców, co spowoduje nierozzerwalną ingerencję w sposób korzystania z sąsiednich nieruchomości położonych po południowej stronie ulicy Karpackiej oraz znaczny dyskomfort w korzystaniu z ogrodu i spędzania w nim czasu wolnego. Pani [REDAKTED] i Pan [REDAKTED], wskazali również, że osiedle domków jednorodzinnych wzdłuż ulicy Karpackiej jest spokojną okolicą o niewielkim natężeniu ruchu samochodowego, oddzieloną od głównych arterii komunikacyjnych miasta. Rejon ten cechuje się wysokim poziomem bezpieczeństwa dla pieszych i rowerzystów, a w szczególności dzieci korzystających z pobliskiego parku u zbiegu ulicy Chocimskiej i ulicy Karpackiej. Nowe osiedle mieszkaniowe spowoduje zwiększony ruch kołowy, dla którego istniejące skrzyżowania nie zapewnią odpowiedniej przepustowości. Ponadto, Wnoszący zwrócili również uwagę na niewystarczającą komunikację miejską dla obsługi planowanej inwestycji, niewystarczającą ilość zaprojektowanych miejsc parkingowych oraz wskazali, że bezpośrednie sąsiedztwo wysokich bloków i związana z tym ingerencja w prywatność użytkowników działek z domami parterowymi doprowadzi do obniżenia atrakcyjności

LÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

rynkowej tych działek. Jednocześnie, Pani [REDACTED] i Pan [REDACTED] wnieśli o uznanie za stronę postępowania w sprawie wydania warunków zabudowy oraz podkreślili, że na etapie procedur środowiskowych również winni być uznani za stronę postępowania.

Kolejnym pismem z dnia 16 listopada 2021 r. Pani [REDACTED] i Pan [REDACTED] wnieśli o natychmiastowe zawieszenie postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, do czasu weryfikacji decyzji o warunkach zabudowy oraz wnieśli o wznowienie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy, ze względu na skandaliczne ustalenia parametrów nowej zabudowy.

Dodatkowo, w piśmie z dnia 16 listopada 2021 r. [REDACTED], pełnomocnik Pani [REDACTED] i Pana [REDACTED], zajął stanowisko w przedmiotowej sprawie, wskazując m.in., że strony pismem z dnia 12 listopada 2021 r. złożyły odwołanie od decyzji nr DPRG-UAX.1482.2020 z dnia 1 października 2020 r. o warunkach zabudowy, wraz z wnioskiem o przywrócenie terminu na złożenie odwołania, jako że uchybienie terminowi na złożenie odwołania było przez strony niezawinione w związku z niepowiadomieniem ich o wszczęciu postępowania i o możliwości doręczenia decyzji w trybie art. 49a Kpa. Strony złożyły wniosek o uchylenie zaskarżonej decyzji i przekazanie sprawy organowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. W związku ze złożeniem odwołania, [REDACTED], na podstawie art. 97 § 1 pkt 4, wnosi o zawieszenie niniejszego postępowania, z uwagi na to, że rozstrzygnięcie w sprawie uzależnione będzie od rozpatrzenia odwołania od decyzji o warunkach zabudowy. Pełnomocnik Pani [REDACTED] i Pana [REDACTED] wskazał również, że nieruchomość jego mocodawców położona przy ul. [REDACTED] w Łodzi, stanowi bezpośrednie sąsiedztwo z planowaną inwestycją, która nie uwzględnia wpływu na sąsiednie osiedle domów jednorodzinnych. [REDACTED], z uwagi na błędną w dokumentacji informację, że na nieruchomości należącej do Mocodawców, nie ma okien skierowanych na przedmiotową inwestycję, wnosi o przeprowadzenie oględzin nieruchomości położonej przy ul. [REDACTED] w Łodzi, na okoliczność istnienia okien wychodzących na ulicę Karpacką i na potrzeby zbadania wpływu planowanej inwestycji na stopień oświetlenia światłem naturalnym pomieszczeń z oknami wychodzącymi na ulicę Karpacką. Wnoszący wskazał, że zbadanie wpływu inwestycji na stopień nasłonecznienia stanowi obowiązek organu rozpoznającego wniosek o udzielenie pozwolenia na budowę, wynikający z § 13 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065). Zdaniem pełnomocnika Pani [REDACTED] i Pana [REDACTED]

LÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

██████████ z dokumentacji projektowej, załączonej do akt postępowania nie wynika, że warunki te zostały spełnione i nie zostały sporządzone przez Inwestora opracowania w tym zakresie. Zdaniem Wnoszącego, Inwestor winien zostać wezwany do zmodyfikowania projektu lub wykonania analizy wpływu inwestycji na stopień naświetlenia światłem naturalnym nieruchomości sąsiedniej, należącej do Pani ██████████ i Pana ██████████. ██████████ podniósł również, że drogi sąsiadujące z terenem inwestycji oraz obsługa komunikacji zbiorowej, nie będą w stanie zapewnić odpowiedniej przepustowości uczestnikom ruchu drogowego.

Prezydent Miasta Łodzi, działając na podstawie art. 98 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, postanowieniem nr DPRG-UA-XIII.1965.2021 z dnia 17 listopada 2021 r., odmówił zawieszenia postępowania w sprawie pozwolenia na budowę I etapu inwestycji (budynki A, B, C) polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, do realizacji w pięciu etapach, na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. ██████████ na działkach nr ewid. ██████████ w obrębie G-11. W ocenie organu, zgodnie z art. 98 § 1 Kpa, tylko Inwestor może wystąpić o zawieszenie postępowania, gdyż na jego żądanie postępowanie to zostało wszczęte. Ponadto, w sprawie nie zachodzą przesłanki do zawieszenia postępowania z urzędu wobec faktu, że przedłożona z wnioskiem o pozwolenie na budowę decyzja o warunkach zabudowy nr DPRG-UA-X.1482.2020 z dnia 1 października 2020 r. jest ostateczna, a złożone przez strony wnioski nie są zagadnieniem wstępnym w rozumieniu przepisu art. 97 § 4 Kpa.

Jednocześnie, organ pierwszej instancji, działając na podstawie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego, postanowieniem nr DPRG-UA-XIII.1966.2021 z dnia 17 listopada 2021 r., nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości występujących w złożonym projekcie budowlanym, poprzez wykazanie zgodności projektowanej inwestycji z § 13 i § 60 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w stosunku do budynku usytuowanego na działce ewid. ██████████, wobec zgłoszonych w toku postępowania uwag stron postępowania reprezentowanych przez ██████████

W wyznaczonym terminie, pełnomocnik Inwestora odpowiedział na postanowienie Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-XIII.1966.2021 z dnia 17 listopada 2021 r., informując, że projekt pt. „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi budynki ABC - etap I, z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, urządzeniami budowlanymi wraz z wewnętrznym układem komunikacyjnym - etap I-V”,

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzw/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.

przy ul. [REDACTED] w Łodzi, działka nr ewid. [REDACTED] obręb G-11 poddano weryfikacji i w jej następstwie nastąpiły zmiany w ilości kondygnacji planowanego budynku E (etap III). Ponadto, Pan [REDACTED] wskazał, że na analizie przesłania (rysunek nr PZT.AB1B2C.01/03) wykazano spełnienie zapisów § 13 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w zakresie wymaganej odległości budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od projektowanych obiektów. W odniesieniu do § 60 rozporządzenia, projektowana zabudowa nie ogranicza nasłonecznienia istniejącego budynku. Przepis ten wskazuje na wymóg zapewnienia czasu nasłonecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny w dniach równonocy dla pokoi mieszkalnych w godzinach 7-17. W przypadku mieszkań wielopokojowych powyższy wymóg dotyczy przynajmniej jednego pokoju. Projektowana zabudowa znajduje się od strony północnej w stosunku do rozpatrywanej działki nr [REDACTED] przy ul. [REDACTED], zatem nowa inwestycja nie wpływa na warunki nasłonecznienia dla istniejącego domu jednorodzinnego.

W dniu 1 grudnia 2021 r. do Urzędu Miasta Łodzi wpłynęło pismo [REDACTED] z dołączonymi listami z podpisami mieszkańców osiedla 1-go Maja i osiedla Kurak. W złożonym piśmie Wnosząca wyraża swój sprzeciw wobec planowanej inwestycji, w szczególności wobec ilości projektowanych budynków wielorodzinnych i ich wysokości, co spowoduje m.in.: zacienienie, obniżone nasłonecznienie, niedoświetlenie na terenach bloków leżących przy ul. Astronautów, zanieczyszczenie powietrza spowodowane brakiem jego cyrkulacji, nadmierną liczbę samochodów, które będą blokowały ulicę Karpacką. Ponadto, w ocenie Pani [REDACTED], inwestycja będzie potęgowała hałas emitowany przez tysiące pojazdów, a okoliczna infrastruktura drogowa nie jest przystosowana do zwiększenia natężenia ruchu wynikającego ze stłoczenia wielu tysięcy mieszkańców na tak małym obszarze. Wnosząca podnosi również, że infrastruktura osiedla Kurak jest już maksymalnie obciążona i funkcjonuje na krawędzi wytrzymałości lub jest niewystarczająca zważywszy tylko na aktualną liczbę mieszkańców osiedla Kurak, dotyczy to dostępu do publicznych żłobków, przedszkoli, szkół, jednostek ochrony zdrowia itd. Wobec powyższego, Pani [REDACTED] żąda natychmiastowego wstrzymania dalszego projektowania i budowy inwestycji oraz ograniczenia liczby mieszkań, które mają powstać na terenach po Organice co najmniej o 80%.

Prezydent Miasta Łodzi decyzją nr DPRG-UA-XXIII.3090.2021 z dnia 1 grudnia 2021 r., zatwierdził projekt zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi przewidzianej do realizacji w pięciu etapach i projekt architektoniczno-budowlany budynków mieszkalnych oznaczonych literami ABC oraz udzielił spółce [REDAKTURA], z o.o. z siedzibą w Łodzi, pozwolenia na budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych ABC przewidzianych do realizacji w I etapie inwestycji i urządzeń budowlanych niezbędnych dla całości inwestycji, na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. [REDAKTURA], działki nr ewid. [REDAKTURA], w obrębie G-11. W uzasadnieniu podjętego rozstrzygnięcia organ pierwszej instancji wskazał, że projekt budowlany został sporządzony zgodnie z ostateczną decyzją nr DPRG-UA-X.1482.2020 z dnia 1 października 2020 r. o warunkach zabudowy oraz decyzją nr 2/U/2020 r. z dnia 30 stycznia 2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji. Projekt zagospodarowania terenu został wykonany na kopii aktualnej mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Organ pierwszej instancji wskazał również, że projekt został uzgodniony z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz z rzeczoznawcą ds. sanitarno-higienicznych i spełnia wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ponadto, projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany spełniają wymagania dotyczące zawartości projektu określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Prezydent Miasta Łodzi, nadmienił również, że obsługa komunikacyjna inwestycji została pozytywnie zaopiniowana przez zarządcę drogi zarówno na etapie wydawania warunków zabudowy, jak i przed wystąpieniem Inwestora o pozwolenie na budowę, tj. w decyzji z dnia 11 sierpnia 2021 r. zezwalającej na lokalizację czterech zjazdów z pasa drogowego ul. Karpackiej.

Odnosząc się do zarzutów stron postępowania, Prezydent Miasta Łodzi w uzasadnieniu zaskarżonej decyzji stwierdził, że dotyczą one głównie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, co wykracza poza przedmiot postępowania organu administracji architektoniczno – budowlanej. Ostateczna decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ przy rozpatrywaniu wniosku o pozwolenie na budowę, zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W odniesieniu do żądania [REDAKTURA], organ pierwszej instancji nadmienił, że nie znalazł podstawy do przeprowadzenia oględzin nieruchomości przy [REDAKTURA], z uwagi na to, że w dniu 29 listopada 2021 r. Inwestor przedłożył nową analizę przesłania, z której

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

wynika, że dla budynku tam zlokalizowanego nie zachodzi przesłanianie przez obiekt projektowany (budynek E). Dodatkowo Prezydent Miasta Łodzi zwrócił uwagę, że na całej długości elewacji północnej (zwróconej w stronę ul. Karpackiej) zlokalizowane jest zadaszenie (o spadku w kierunku ul. Karpackiej), przesłaniające okna położone na parterze budynku od strony projektowanej inwestycji. Natomiast elewacje budynków zlokalizowanych wzdłuż ul. Karpackiej zwrócone są na północ, wobec czego nie podlegają analizie nasłonecznienia. Odnosząc się do wniosków zawartych w piśmie spółki [REDAKTED] Sp. z o.o., o nałożenie obowiązku przedłożenia nowej, aktualnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia oraz o przedłożenie nowego, uzgodnionego w RDOŚ w Łodzi planu remediacji środowiska gruntowego, organ pierwszej instancji nadmieniał, że nie znalazł podstaw do żądania nowych dokumentów w tym zakresie. Zgodnie z art. 32 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane pozwolenie na budowę może być wydane po uprzednim przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000, jeżeli jest ona wymagana przepisami ustawy z dnia 30 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Dla przedmiotowej inwestycji, w dniu 31 stycznia 2020 r., została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, która jest ostateczna i czas jej obowiązywania nie wygaś. W decyzji tej stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz ustalono środowiskowe uwarunkowania dla realizacji przedsięwzięcia w fazie realizacji i eksploatacji, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich. Organ wydający decyzję środowiskową, w przypadku stwierdzenia w trakcie realizacji robót, występowania w którymkolwiek miejscu zanieczyszczenia gleby lub ziemi w stopniu przekraczającym określone prawem normy, nałożył na Inwestora, obowiązek wykonania remediacji gruntu, po wcześniejszym uzgodnieniu warunków remediacji z RDOŚ w Łodzi. Inwestor, pomimo iż w trakcie procedowania wniosku o pozwolenie na budowę nie był zobowiązany do przedstawienia decyzji o remediacji gruntu, przedłożył decyzję, wydaną przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi w dniu 2 kwietnia 2021 r. ustalającą plan remediacji środowiska gruntowego na działkach objętych niniejszej inwestycji. W odniesieniu do utraty wartości sąsiednich nieruchomości przez realizację inwestycji, Prezydent Miasta Łodzi w zaskarżonej decyzji, zwrócił uwagę, że kwestia ta nie może być brana pod uwagę przez organ rozpatrujący wniosek o pozwolenie na budowę

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

w świetle obowiązujących regulacji prawnych. Okoliczność ta ma charakter cywilnoprawny i wszelkie spory w tym zakresie może rozstrzygać sąd powszechny. Dodatkowo, organ zwrócił uwagę, że przedmiotem zaskarżonej decyzji jest udzielenie pozwolenia na budowę dla I etapu inwestycji, tj. trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych po zachodniej stronie terenu inwestycji. Budynki projektowane naprzeciwko nieruchomości Państwa [REDAKTOWANE] i Państwa [REDAKTOWANE] przewidziane są do realizacji w kolejnych (III i IV) etapach, a więc wykraczają poza zakres wniosku o pozwolenie na budowę. Kwestia zacieniania i nasłonecznienia budynku Państwa [REDAKTOWANE] będzie przedmiotem szczegółowej analizy przy rozpatrywaniu odrębnego wniosku o pozwoleniu na budowę budynku E.

W ustawowo przewidzianym terminie, Pani [REDAKTOWANE] – strona przedmiotowego postępowania, wniosła odwołanie od decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-XIII.3090.2021 z dnia 1 grudnia 2021 r. Skarżąca w złożonym odwołaniu wskazuje, że zgoda na zagospodarowanie terenu i budowę osiedla została wydana przez Urząd Miasta Łodzi bez konsultacji społecznych. Zdaniem Skarżącej, brak obiektywnej oceny zanieczyszczeń gleby i wód gruntowych na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. [REDAKTOWANE] po zakładach Chemicznych Organika, potencjalnie przyczyni się do zagrożenia zdrowia i życia ewentualnych mieszkańców osiedla Karpacka - Invest. Pani [REDAKTOWANE] wskazała również, że nie godzi się na degradację osiedla i powstanie 9-10-cio piętrowych wieżowców zakłócających ład przestrzenny, zaciemniających domostwa w sąsiedztwie inwestycji, przy niewystarczającej infrastrukturze, m.in. drogowej.

Odwołanie od decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-XIII.3090.2021 z dnia 1 grudnia 2021 r. wniósł Pan [REDAKTOWANE], również posiadający przymiot strony w postępowaniu zakończonym ww. decyzją, wnosząc o jej uchylenie i wydanie decyzji odmawiającej uwzględnienia wniosku Inwestora. Skarżący wskazał, że nie zgadza się z wymienioną decyzją i podtrzymuje zarzuty dotyczące inwestycji opisane w piśmie z dnia 21 października 2021 r. Ponadto, Pan [REDAKTOWANE] podnosi, że zaskarżona decyzja została wydana przedwcześnie, z uwagi na złożone wnioski o wznowienie postępowania w przedmiocie decyzji o warunkach zabudowy, będącej postawą wydania zaskarżonej decyzji. Skarżący podniósł również, że organ pierwszej instancji wadliwie odstąpił od określenia w treści decyzji terminu przewidzianego w art. 34 ust. 5 ustawy Prawo budowlane.

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

Odwołanie od decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-XIII.3090.2021 z dnia 1 grudnia 2021 r. wniosła również [REDAKTOWANE] Sp. z o.o., zarzucając wydanej decyzji naruszenie:

- 1) art. 32 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, poprzez wydanie decyzji na podstawie wadliwie (pozornie) przeprowadzonej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- 2) art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c i lit. d Prawa budowlanego, poprzez wydanie pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mimo istnienia ryzyka, co do braku spełnienia przez tę zabudowę podstawowych wymagań dotyczących higieny, zdrowia ludzi i środowiska oraz bezpieczeństwa użytkowania obiektu,
- 3) art. 7 Kodeks postępowania administracyjnego, poprzez brak podjęcia przez organ czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz załatwienia sprawy, w oparciu o interes społeczny i słuszny interes obywateli wobec wątpliwości odnośnie „Raportu o stanie czystości środowiska gruntowo-wodnego na terenie Zakładów Chemicznych Organika S.A. w Łodzi przy ul. [REDAKTOWANE]”,
- 4) art. 107 § 3 Kpa, poprzez brak merytorycznego odniesienia się przez organ do zarzutów dotyczących braku aktualności dokumentacji, na podstawie której organy ochrony środowiska oparły swoje rozstrzygnięcia w sprawie oraz dotyczących możliwości występowania skażenia środowiska gruntowo-wodnego na nieruchomościach, na których ma być zrealizowana przedmiotowa inwestycja.

Wobec powyższego, na podstawie art. 138 § 2 oraz art. 136 § 1 Kpa, Skarżący wnosi o uchylenie zaskarżonej decyzji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji oraz o zlecenie organowi pierwszej instancji przeprowadzenia dodatkowego postępowania w celu uzupełnienia dowodów i materiałów w sprawie, w zakresie omówionym przez Skarżącego w złożonym odwołaniu.

Odwołanie od decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-XIII.3090.2021 z dnia 1 grudnia 2021 r. wniósł także a [REDAKTOWANE], pełnomocnik Pana [REDAKTOWANE] i Pani [REDAKTOWANE], zarzucając jej:

- 1) naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść zaskarżonej decyzji tj. art. 10 § 1 Kpa, poprzez niezapewnienie Skarżącym, jako Stronom postępowania możliwości wypowiedzenia się co do materiałów postępowania przed wydaniem decyzji, a zgromadzonych przez organ po złożeniu przez pełnomocnika Skarżących pisma z dnia 16 listopada 2021 r.,

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodz/w/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/wcb/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/wcb/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

- 2) naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść zaskarżonej decyzji tj. art. 75 § 1 Kpa, poprzez nieprzeprowadzenie przez organ pierwszej instancji dowodu z oględzin nieruchomości należącej do Skarżących, w szczególności okien wychodzących na stronę ulicy Karpackiej, mimo że ta okoliczność ma zasadnicze znaczenie dla określenia stopnia nasłonecznienia i zacieniania przez przedmiotową inwestycję,
- 3) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), poprzez niezapewnienie przez zaskarżoną decyzję naturalnego oświetlenia pomieszczeń w nieruchomości sąsiedniej wskutek umożliwienia posadowienia budynku na inwestycji o takiej wysokości, która będzie przesłaniała dostęp do naturalnego światła,
- 4) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że na nieruchomości sąsiedniej, położonej przy ul. [REDAKTOWANA] w Łodzi nie będzie dochodziło do nadmiernego zacienienia pomieszczeń w nieruchomości przyjęcie, że zacienienie powoduje zadaszenie budynku, mimo nieprzeprowadzenia w tym zakresie oględzin, a poprzestanie na analizie obrazu satelitarnego budynku.

W związku z podniesionymi zarzutami [REDAKTOWANA] wnosi o uchylenie zaskarżonej decyzji i przekazanie sprawy organowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, zgodnie z art. 138 § 2 Kpa oraz dodatkowo zobowiązanie organu pierwszej instancji do przeprowadzenia kompleksowego zgromadzenia materiału dowodowego, także poprzez przeprowadzenie dowodów wnioskowanych przez Skarżących.

Wojewoda Łódzki, w odrębnym postępowaniu, po rozpatrzeniu zażalenia Państwa [REDAKTOWANA] oraz zażalenia wniesionego przez [REDAKTOWANA] – ich pełnomocnika, na postanowienie Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-XIII.1965.2021 z dnia 17 listopada 2021 r. o odmowie zawieszenia postępowania w sprawie pozwolenia na budowę I etapu inwestycji (budynki A,B,C) polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, przewidzianej do realizacji w pięciu etapach, na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. [REDAKTOWANA] działki nr [REDAKTOWANA] w obrębie G11. postanowieniem nr 3/2022 z dnia 18 stycznia 2022 r. orzekł o niedopuszczalności zażalenia.

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

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

Podstawową zasadą postępowania odwoławczego jest to, iż organ drugiej instancji nie ogranicza się jedynie do oceny zarzutów zawartych w odwołaniu, lecz rozpoznaje sprawę, co do istoty. W myśl art. 7 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, 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, zgodnie z art. 10 § 1 ww. ustawy, organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. 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.

W tym miejscu warto odnieść się do zarzutu podniesionego w złożonym odwołaniu przez ██████████ w zakresie naruszenia przez organ pierwszej instancji art. 10 § 1 Kpa. W ocenie Wojewody Łódzkiego ww. zarzut pozostaje uzasadniony. Prezydent Miasta Łodzi, po udzieleniu przez Inwestora odpowiedzi na postanowienie nr DPRG-UA-XIII.1966.2021 z dnia 17 listopada 2021 r., w zakresie istotnych dla stron i wielokrotnie podnoszonych przez strony w toku prowadzonego postępowania zagadnień, dotyczących m.in. wysokości projektowanych budynków wielorodzinnych i ich oddziaływania na nieruchomości sąsiednie, pod względem ich przesłania, nie zawiadomił stron o możliwości zapoznania się

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

z uzupełnioną dokumentacją, tym samym uniemożliwiając stronom wypowiedzenie się co do zebranego materiału dowodowego. Zgodnie z przyjętą linią orzecznictwa sądowo-administracyjnego, naruszenie przepisu zawartego w art. 10 § 1 Kpa, jest przesłanką do uchylenia zaskarżonego aktu i przekazanie do ponownego rozpoznania organowi pierwszej instancji.

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 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351), 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:
 - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b,
 - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

- d) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10,
- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Organ winien dokonać sprawdzenia projektu budowlanego w trybie art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane oraz w razie konieczności, stosownie do treści art. 35 ust. 3 ww. ustawy, wydać postanowienie nakładające obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie, w myśl art. 35 ust. 5 pkt 1 ww. ustawy, wydać decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę. Zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Planowana inwestycja obejmuje budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, przewidzianą do realizacji w pięciu etapach. Zaskarżona decyzja zatwierdza projekt zagospodarowania terenu dla terenu całej inwestycji i zatwierdza projekt architektoniczno-budowlany budynków mieszkalnych oznaczonych literami ABC oraz udziela spółce [REDAKTED] z o.o. z siedzibą w Łodzi, pozwolenia na budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych ABC przewidzianych do realizacji w I etapie inwestycji i urządzeń budowlanych niezbędnych dla całej inwestycji, na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. [REDAKTED], działki nr ewid. [REDAKTED], w obrębie G-11. Jak wynika z projektu budowlanego, dostęp do planowanych budynków A, B, C, D, E, F, G i H jest zapewniony poprzez 4 projektowane zjazdy zatwierdzone decyzją Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi znak: ZDiT-UU.40122.2.134.2021 z dnia 11 sierpnia 2021 r. o zezwoleniu na lokalizację zjazdów indywidualnych z pasa drogowego ulicy Karpackiej na teren nieruchomości przy ul. [REDAKTED] w Łodzi. Droga o parametrach drogi przeciwpożarowej została poprowadzona wzdłuż dłuższych boków budynków, okalając całe zamierzenie, zapewniając tym samym wjazd i wyjazd dla samochodów interwencyjnych, bez konieczności zawracania. Wzdłuż projektowanych dróg wewnętrznych rozmieszczone są miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Ponadto, jak wskazano w projekcie, budynki są podpiwniczone i posiadają garaże podziemne ze zjazdami, za pomocą pochylni zewnętrznych. Zaprojektowane budynki są budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi o zróżnicowanej wysokości od IV do X kondygnacji naziemnych. We wszystkich budynkach zaprojektowano

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

łącznie 1044 mieszkań. W części południowej terenu inwestycji, projektowane budynki B, E, F i H, na podstawie zapisów decyzji o warunkach zabudowy, zlokalizowane zostały wzdłuż wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy (tj. 8 m od krawędzi jezdni) równoległe do linii rozgraniczających ulicę Karpacką. Zgodnie z projektem, zagospodarowanie terenu przewiduje, że osiedle będzie stanowiło otwarty, nieogrodzony teren dostępny dla pieszych także spoza osiedla. Na terenie będzie bogata oferta placów zabaw dostosowanych dla różnych grup wiekowych oraz innych urządzeń rekreacyjnych na dużym, zielonym terenie.

Obszar objęty zaskarżoną decyzją nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego, zgodnie z art. 59 ust. 1 oraz art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293), decyzją nr DPRG-UA-X.1482.2020 z dnia 1 października 2020 r. Prezydent Miasta Łodzi ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wraz z uzbrojeniem terenu, urządzeniami budowlanymi, układem komunikacji oraz czterech zjazdów z ulicy Karpackiej, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ulicy [REDAKTOWANE], na działkach nr ewid. [REDAKTOWANE] oraz na w części na działkach drogowych nr ewid. [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] w obrębie G-11. Jak wynika z pisma Prezydenta Miasta Łodzi znak DPRG-UA-X.6730.87.25.2020 z dnia 25 listopada 2020 r., niniejsza decyzja stała się ostateczna w dniu 3 listopada 2020 r. Organ, postanowieniem nr DPRG-UA-X.363.2021 z dnia 30 sierpnia 2021 r., na podstawie art. 113 § 1 Kpa, sprostował z urzędu oczywistą omyłkę polegającą na nieprecyzyjnym określeniu szerokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, znajdującym się w załączniku nr 2 do decyzji nr DPRG-UA-X.1482.2020 z dnia 1 października 2020 r.

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

- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym (warunek spełniony),

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

- wskaźnik zabudowy wyrażony stosunkiem wielkości powierzchni istniejącej oraz nowej zabudowy łącznie do powierzchni działek nr 99/2 i 99/10 od 0,14 do 0,26 (warunek spełniony: wskaźnik zabudowy – 0,25),
- szerokość elewacji frontowej każdego z budynków mieszkalnych wielorodzinnych od strony ulicy Karpackiej od 48 m do 72 m (warunek spełniony: szerokość elewacji frontowej budynków – od 48,1 m do 69 m),
- wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich gzymsów lub attyk od strony ulicy Karpackiej od 12 m do 32 m (warunek spełniony: projektowana wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków od 12,90 do 30,85 m),
- geometrię dachów budynków mieszkalnych wielorodzinnych: dachy dwu lub wielospadowe, płaskie o kątach nachylenia głównych połaci od 1° do 10° o równoległych lub prostopadłych kierunkach głównych kalenic lub attyk w stosunku do południowej granicy działki nr [REDAKTOWANE] oraz wysokościach głównych kalenic od 13 m do 32 m (warunek spełniony dla budynków A, B i C realizowanych w I etapie – dachy płaskie o nachyleniu połaci 2% i wysokości od 18,77 m do 30,815 m).

Z uwagi na powyższe, warto jednak zwrócić uwagę, że brak jest szczegółowych danych o budynkach realizowanych w etapach: II-V, m.in. w zakresie nachylenia głównych połaci dachowych. Jak wynika z opisu do projektu zagospodarowania terenu, wysokość projektowanego budynku G wynosi od 12,90 do 18,77 m. Z uwagi na brak przekrojów tego budynku, na obecnym etapie organ odwoławczy nie może również zweryfikować, czy wysokość, o której mowa w powyższym punkcie, tj. od 13 m do 32 m dla wszystkich projektowanych budynków jest zgodna z decyzją o warunkach zabudowy.

Dla przedmiotowej inwestycji, spełnione zostały warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, ustalone w pkt 3.1 ww. decyzji dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, wodę, ciepło oraz odprowadzenie ścieków bytowych i wód opadowych – w oparciu o sieci miejskie na warunkach określonych przez gestorów tych sieci. Jednocześnie w pkt 3.2 decyzji o warunkach zabudowy określono warunki obsługi terenu inwestycji w zakresie komunikacji, ustalając obsługę komunikacyjną terenu inwestycji z drogi publicznej (powiatowej) ulicy Karpackiej poprzez cztery projektowane zjazdy. Dla obsługi planowanej inwestycji należy również zapewnić miejsca postojowe (garażowe) dla samochodów osobowych poza terenem drogi publicznej ulic: Zaolziańskiej i Karpackiej w ilości minimum

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

1 miejsce postojowe (garażowe) /1 lokal mieszkalny, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe/60 m² pow. mieszkań.

W ocenie tutejszego organu, warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej inwestycji zostały spełnione. Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy, obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie poprzez 4 projektowane zjazdy z ulicy Karpackiej. Jednocześnie zaprojektowano łącznie 1056 miejsc postojowych, co spełnia warunek konieczności zapewnienia min. 1 miejsce parkingowe/garażowe na 1 lokal mieszkalny. Jednakże, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy konieczne jest łączne spełnienie warunku zapewnienia miejsc postojowych/garażowych nie mniej niż 1 miejsce parkingowe/60m² powierzchni mieszkań. Z uwagi na brak w załączonej do wniosku o pozwolenie na budowę dokumentacji, przekrojów i rzutów mieszkań dla budynków projektowanych w etapach II-V, tutejszy organ nie może zweryfikować zgodności przedmiotowej inwestycji w tym zakresie. W projekcie brak jest również informacji o spełnieniu tego warunku.

Wobec powyższego, zdaniem Wojewody Łódzkiego, z analizy projektu budowlanego wynika, iż planowane przedsięwzięcie obejmujące budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wraz z uzbrojeniem terenu, urządzeniami budowlanymi, układem komunikacji oraz zjazdami z ulicy Karpackiej, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ulicy [REDAKTOWANE], na terenie oznaczonym, jako działki nr ewid. [REDAKTOWANE] oraz części działek drogowych nr ewid. [REDAKTOWANE] w obrębie G-11, jest zgodne z cytowanymi powyżej ustaleniami decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-X.1482.2020 z dnia 1 października 2020 r. o warunkach zabudowy, w myśl art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy Prawo budowlane. Jednocześnie, kwestie, których nie można zweryfikować na obecnym etapie, powinny być wyjaśnione w postępowaniu prowadzonym przez organ pierwszej instancji.

Odnosząc się do zarzutów Skarżących w zakresie decyzji o warunkach zabudowy, należy nadmienić, że słusznie wskazał organ pierwszej instancji, że wniesienie przez strony wniosku o przywrócenie terminu na wniesienie odwołania od tej decyzji, bądź wniosku o wznowienie postępowania w sprawie tej decyzji, nie stanowi zagadnienia wstępnego dla organu administracji architektoniczno – budowlanej. Ponadto zarzuty w sprawie niewłaściwego sposobu ustalenia parametrów w decyzji o warunkach zabudowy, pozostają bez wpływu na rozstrzygnięcie organu administracji architektoniczno – budowlanej i nie mogą być przedmiotem rozpoznania w postępowaniu w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Organ w takim postępowaniu bada zgodność inwestycji z decyzją

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

o warunkach zabudowy, a nie poprawność określonych w tej decyzji warunków i parametrów dla planowanych obiektów.

Dodatkowo, w odniesieniu do zarzutów dotyczących niewystarczającej infrastruktury w obrębie projektowanej inwestycji, tutejszy organ stwierdza, że również one pozostają bez wpływu na niniejsze rozstrzygnięcie. Warto zauważyć, że to w postępowaniu w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy, właściwy organ ustala, czy na danym obszarze, mogą powstać konkretne obiekty budowlane.

W następnej kolejności organ odwoławczy, w myśl art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy Prawo budowlane, poddał analizie zgodność projektowanej inwestycji z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2081 –stan prawny na dzień wydania decyzji środowiskowej). Przedmiotowa inwestycja, obejmująca budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839), tj.: „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 50, 52-55 i 57, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a - przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego”. Z uwagi na powyższe, Prezydent Miasta Łodzi wydał decyzję nr 2/U/2020 z dnia 31 stycznia 2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. W niniejszej decyzji, organ stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz ustalił środowiskowe uwarunkowania dla realizacji przedsięwzięcia w fazie realizacji i eksploatacji, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich. Jednocześnie, zgodnie z pkt III ww. decyzji, realizacja przedsięwzięcia przed uzyskaniem pozwolenia na budowę obiektu nie wymaga przeprowadzenia ponownej

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

oceny oddziaływania na środowisko oraz nie wymaga postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko. Jak wynika z projektu budowlanego, projektowana inwestycja jest zgodna z ustaleniami ww. decyzji w zakresie m.in.: parametrów technicznych projektowanych obiektów, odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji, zasilania w wodę, odprowadzenia ścieków, ogrzewania budynków, obsługi komunikacyjnej inwestycji, emisji hałasu, gospodarki odpadami. Dodatkowo, zgodnie z pkt 28 w części IIa ww. decyzji, ustalono, że w przypadku stwierdzenia w trakcie budowy występowania w którymkolwiek miejscu zanieczyszczenia gleby lub ziemi w stopniu przekraczającym określone prawem normy, podczas realizacji inwestycji powinna być wykonana remediacja zanieczyszczonego gruntu w celu doprowadzenia go do obowiązujących norm dla substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi po wcześniejszym uzgodnieniu warunków remediacji z RDOŚ w Łodzi. Jak wynika z akt sprawy, dla przedmiotowej inwestycji, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi, w decyzji znak WSI.515.5.2020.MG.15 z dnia 2 kwietnia 2021 r. ustalił plan remediacji środowiska gruntowego na działkach nr ewid. [REDAKTOWANE], obr. G-11, zlokalizowanych przy ul. [REDAKTOWANE] w Łodzi, na podstawie przedłożonego Projektu planu remediacji historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi, na terenie działek nr ewid. [REDAKTOWANE], obr. G-11.

Warto zauważyć, że w pkt 3.3 projektu zagospodarowania terenu zatwierdzonego zaskarżoną decyzją wskazano różnice między zapisami zawartymi w decyzji środowiskowej, a projektem budowlanym, np. w zakresie powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości budynków, liczby mieszkań, liczby miejsc postojowych. Co prawda różnice te są nieznaczne, jednak z zaskarżonej decyzji nie wynika, że w prowadzonym postępowaniu organ pierwszej instancji przeprowadził analizę w tym zakresie. Z uwagi na powyższe, w ocenie Wojewody Łódzkiego, wyjaśnienia wymaga zgodność przedmiotowej inwestycji z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Należy nadmienić, że organ administracji architektoniczno-budowlanej, w postępowaniu w sprawie decyzji o pozwoleniu na budowę nie ma podstaw prawnych, żeby kwestionować decyzje wydane przez organ właściwy do spraw środowiskowych, lub dokumenty na podstawie których takie decyzje wydano. W niniejszej sprawie brak

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

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

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

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

jest również podstawy prawnej do żądania dodatkowych dokumentów lub uzgodnień w tym zakresie. Z uwagi na to, że decyzja środowiskowa stała się ostateczna i nie upłynął jeszcze termin jej obowiązywania, należy stwierdzić, że zarzuty wniesione przez Skarżących w tym zakresie są bezzasadne.

W następnej kolejności, w myśl art. 35 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, Wojewoda Łódzki poddał analizie zgodność przedstawionej inwestycji z przepisami techniczno – budowlanymi, w szczególności zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.). Z uwagi na zarzuty podnoszone w złożonych odwołaniach w związku z wysokością projektowanych budynków oraz ich usytuowaniem, w szczególności należało sprawdzić zgodność inwestycji w zakresie: usytuowania budynków na działce, przesłaniania, nasłonecznienia budynków mieszkalnych oraz bezpieczeństwa pożarowego.

W myśl § 12 ust. 1 cytowanego rozporządzenia, generalną zasadą jest, iż budynek powinien być usytuowany na działce budowlanej w odległości nie mniejszej niż 4 m od jej granicy, gdy jest zwrócony ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy, bądź w odległości co najmniej 3 m gdy jest zwrócony ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy. Jednocześnie, jak stanowi § 12 ust. 10 ww. rozporządzenia, zachowanie odległości, o których mowa w ust. 1–9, nie jest wymagane w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową. Z projektu zagospodarowania terenu wynika, że wszystkie projektowane budynki, usytuowane są zgodnie z warunkami określonymi w § 12 ww. rozporządzenia.

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

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

przesłanianego do poziomu najwyższej zacieniającej krawędzi obiektu przesłaniającego lub jego przesłaniającej części. Rysunki zawarte w projekcie budowlanym, tj. nr PZT.AB1B2C.01/03 i PZT.AB1B2C.01/04 przedstawiają analizę obszaru oddziaływania projektowanych obiektów ze względu na przesłanianie i nasłonecznienie. W ocenie Wojewody Łódzkiego, projektowana inwestycja nie wiąże się z wprowadzeniem ograniczeń związanych z przesłanianiem innych obiektów, w sposób wykluczający możliwość zagospodarowania działek sąsiednich, o której mowa w ww. przepisie. Jak wynika z projektu budowlanego, budowa budynków wielorodzinnych, w szczególności usytuowanych wzdłuż ulicy Karpackiej, nie spowoduje przesłaniania i zacinienia sąsiednich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zgodnie z § 57 (nasłonecznienie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi) oraz § 60 ust. 1 (m.in. nasłonecznienie pokoi mieszkalnych) cytowanego rozporządzenia. Jednakże w odniesieniu do zarzutów Skarżących, jak słusznie wskazał organ pierwszej instancji, weryfikacja w pełnym zakresie oddziaływania inwestycji na sąsiednie nieruchomości, będzie możliwa przy rozpatrywaniu projektów opracowanych dla budynków realizowanych również w etapach II-V.

Dodatkowo, projekt budowlany jest zgodny ww. rozporządzeniem w zakresie usytuowania miejsc postojowych i miejsc gromadzenia odpadów stałych. Sporna inwestycja jest również zgodna z wymaganiami określonymi w § 271 i § 272 rozporządzenia w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, a projekt został uzgodniony z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych. Z kolei spełnienie wymagań bezpieczeństwa i higieny pracy, jak również higienicznych i zdrowotnych, zostały potwierdzone uzgodnieniem projektu z rzeczoznawcą do spraw sanitarno-higienicznych. Należy również stwierdzić, że przedmiotowa inwestycja nie pozbawia nieruchomości sąsiednich dostępu do drogi publicznej ani dostępu do szeroko rozumianych mediów (woda, ciepło, prąd, telekomunikacja).

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

Po dokonaniu weryfikacji całości materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie organ odwoławczy stwierdza, że przedmiotowy projekt budowlany, jest kompletny poza wyżej wskazanymi kwestiami. Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany spełniają wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

(Dz.U. z 2020 r., poz. 1609). Ponadto, zastosowane rozwiązania zostały zaprojektowane przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane, aktualne na dzień ich opracowania. Projektanci złożyli również oświadczenie, o którym mowa w art. 34 ust. 3d pkt 3 Prawa budowlanego dotyczące sporządzenia projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Dokumentacja projektowa zawiera informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów strony Skarżącej, których nie przeanalizowano w treści niniejszej decyzji, informuję co następuje.

W zakresie zarzutu dotyczącego uciążliwości dla mieszkańców w związku z prowadzeniem robót rozbiórkowych na terenie inwestycji, Wojewoda Łódzki wskazuje, że pozostaje on bez wpływu na niniejsze rozstrzygnięcie. Kwestie kontroli właściwej realizacji prac budowlanych, w tym przypadku robót rozbiórkowych, należą do organu nadzoru, w tym przypadku do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, zgodnie z art. 80 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo budowlane.

W zakresie wadliwego odstąpienia przez organ pierwszej instancji od określenia w treści decyzji terminu przewidzianego w art. 34 ust. 5 ustawy Prawo budowlane, zwracam uwagę, że z ww. przepisu wynika, że Inwestor, spełniający warunki do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, może żądać wydania odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego poprzedzającej wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Zatem wydanie odrębnej decyzji, o której mowa w przywołanym przepisie, nie jest obligatoryjne dla organu, a zależy wyłącznie od żądania Inwestora.

Odnosząc się do zarzutu nieprzeprowadzenie przez organ pierwszej instancji dowodu z oględzin nieruchomości Skarżących, należy wskazać, że zgodnie z art. 75 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem. W szczególności dowodem mogą być dokumenty, zeznania świadków, opinie biegłych oraz oględziny. Powyższy przepis umożliwia organowi przeprowadzenie dowodu z oględzin, jednak w przypadku, gdy organ uzna, że zebrany w toku postępowania materiał dowodowy jest wystarczający do podjęcia rozstrzygnięcia, nie ma obowiązku przeprowadzenia takich oględzin.

W zakresie poszanowania interesów osób trzecich i ingerowania w prywatność Skarżących, tutejszy organ stwierdza, że również one pozostają bezzasadne i bez wpływu na wynik prowadzonego postępowania. Działalność organów administracji publicznej

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

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

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

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

w zakresie udzielania pozwoleń na budowę określają przepisy ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzenia wykonawcze do tej ustawy, a także ustawa Kodeks postępowania administracyjnego i zgodnie z tymi przepisami rozstrzygnięto niniejszą sprawę. W związku z powyższym, podnoszone w toku postępowania zarzuty nie mogą być uznane za ograniczenie w możliwości zainwestowania działek, gdy posadowienie spornego obiektu jest zgodne z obowiązującymi przepisami (wyrok WSA z 1 grudnia 2006 r., sygn. akt VII SA/Wa 1217/06). Należy wskazać, iż w orzecznictwie sądowo – administracyjnym ugruntowany jest pogląd, iż decyzja wydawana w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę nie ma charakteru uznaniowego, bowiem zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego, w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (zob. wyrok WSA w Warszawie z dnia 25 listopada 2008 r., sygn. akt VII SA/Wa 540/08, wyrok NSA z dnia 21 listopada 2008 r., sygn. akt II OSK 1428/07). Warto zauważyć, że każdy ma prawo do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób – art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.). Ochrona tych interesów obejmuje bardzo szeroki wachlarz zagadnień obejmujący oddziaływanie jednej nieruchomości na drugą i to nie tylko z punktu widzenia zachowania wymagań określonych w przepisach techniczno – budowlanych, jednak nie może sięgać tak daleko, by uniemożliwić inwestorowi realizację zamierzenia budowlanego, gdy jest ono zgodne z przepisami. Przepisu art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego nie można rozumieć w ten sposób, że interes osób trzecich nim chroniony może naruszać prawo inwestora wynikające z art. 4 ustawy (por. wyrok WSA w Białymstoku z dnia 8 listopada 2012 r., sygn. akt II SA/Bk 648/12). Nie do zaakceptowania jest bowiem sytuacja, w której pozbawione merytorycznej zasadności argumenty wywodzone przez właścicieli nieruchomości sąsiedniej miałyby ograniczać uprawnienia wnioskodawcy do decydowania o przedmiocie jego własności. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, powołując się na stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 3 września 2008 r., sygn. akt VII SA/Wa 904/08, iż: „Nie ulega wątpliwości, że organ prowadząc postępowanie dotyczące pozwolenia na budowę powinien bardzo często uwzględniać sprzeczne interesy, z jednej strony inwestora, z drugiej zaś osób, których prawa mogą zostać poprzez realizację inwestycji naruszone. Czym innym jest jednak interes prawny, którego granice zakreślają powołane wyżej przepisy Prawa budowlanego, a czym innym postulaty,

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

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

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

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

oczekiwania i życzenia obywateli dotyczące prowadzenia określonej polityki planowania przestrzennego i realizowanych inwestycji. Podkreślenia wymaga, że praktycznie każda inwestycja powoduje uciążliwości i utrudnienia dla najbliższych sąsiadów (...).”

Zgodnie z art. 138 § 2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego 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.

Zdaniem organu odwoławczego, Prezydent Miasta Łodzi prowadząc postępowanie, nie zebrał w sposób wyczerpujący i nie rozpatrzył całego materiału dowodowego. W niniejszej sprawie doszło do naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 7, art. 10, art. 77, art. 80 oraz art. 81 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

Wskutek nieprawidłowości, jakimi dotknięta jest złożona przez Inwestora dokumentacja oraz w związku z uchybieniami w postępowaniu prowadzonym przez organ pierwszej instancji, należało na podstawie art. 138 § 2 Kpa, uchylić zaskarżoną decyzję Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-XIII.3090.2021 z dnia 1 grudnia 2021 r., zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi przewidzianej do realizacji w pięciu etapach i projekt architektoniczno-budowlany budynków mieszkalnych oznaczonych literami ABC oraz udzielającą spółce [REDAKTOWANE] z siedzibą w Łodzi, pozwolenia na budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych ABC przewidzianych do realizacji w I etapie inwestycji i urządzeń budowlanych niezbędnych dla całości inwestycji, na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. [REDAKTOWANE], działki nr [REDAKTOWANE], w obrębie G-11 i przekazać sprawę organowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia.

Organ pierwszej instancji ponownie rozpatrując sprawę, winien dokonać analizy wniosku i projektu budowlanego i ustalić strony postępowania na podstawie obowiązujących przepisów prawa. W sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzeć cały materiał dowodowy. W razie stwierdzenia nieprawidłowości, wezwać Inwestora do ich usunięcia w terminie umożliwiającym dokonanie tej czynności. Po upływie wyznaczonego terminu, organ winien umożliwić stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów, a następnie wydać stosowne rozstrzygnięcie.

Biorąc pod uwagę powyższe należało orzec jak w sentencji.

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

Niniejsza decyzja 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 (tj. Dz.U. z 2019 r., poz. 2325 ze zm.) od decyzji skarga nie przysługuje, jednakże strona niezadowolona z treści decyzji może wnieść od niej sprzeciw do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, ul. Piotrkowska 135 za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia. Zgodnie z art. 64 b § 2 sprzeciw od decyzji powinien czynić zadość wymaganiom pisma w postępowaniu sądowym, a ponadto zawierać wskazanie zaskarżonej decyzji, żądanie jej uchylecia oraz oznaczenie organu, który wydał zaskarżoną decyzję. Wysokość wpisu od sprzeciwu od decyzji 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). Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego (art. 244 § 1). W myśl art. 254 § 1 wniosek o przyznanie prawa pomocy oraz wniosek o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej składa się do właściwego wojewódzkiego sądu administracyjnego. Strona, która nie ma miejsca zamieszkania, pobytu lub siedziby na obszarze właściwości sądu, o którym mowa w §1, może złożyć wniosek, w innym wojewódzkim sądzie administracyjnym. Wniosek ten przesyła się niezwłocznie do sądu właściwego (§ 2).

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Agata Urban

**Dyrektor Wydziału Gospodarki
Przestrzennej i Budownictwa**

/dokument podpisany kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED] – pełnomocnik
4. [REDACTED]
5. [REDACTED] – pełnomocnik Inwestora
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]
12. [REDACTED]
13. [REDACTED]
14. [REDACTED]
15. [REDACTED]
16. [REDACTED]
17. aa

Do wiadomości:

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

Adresy stron postępowania wg odrębnego wykazu

Obowiązek informacyjny

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (dalej Rozporządzenie) informujemy, że:

1. Administratorem Twoich danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Siedzibą Wojewody Łódzkiego jest Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź. Kontakt jest możliwy za pomocą telefonu: /42/ 664-10-00; adresu e-mail: kancelaria@lodz.uw.gov.pl; skrytki ePUAP: /lodzuw/skrytka.
2. W sprawach związanych z danymi osobowymi kontaktuj się z Inspektorem ochrony danych poprzez adres e-mail: iod@lodz.uw.gov.pl.
3. Twoje dane osobowe przetwarzane będą dla realizacji zadań wynikających z przepisów prawa¹ w celu:
 - 3.1. wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze w związku z realizowaniem zadań przez Wojewodę Łódzkiego na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c Rozporządzenia oraz
 - 3.2. wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej Administratorowi w związku z realizowaniem zadań przez Wojewodę Łódzkiego na podstawie art. 6 ust. 1 lit. e Rozporządzenia poprzez:
 - prowadzenie postępowań należących do właściwości wojewody jako organu administracji architektoniczno budowlanej wyższego stopnia w stosunku do starosty,
 - prowadzenie kontroli w jednostkach samorządu terytorialnego,
 - rozpatrywanie spraw innych należących do właściwości wojewody jako organu administracji architektoniczno-budowlanej (np. skarg powszechnych, wniosków, petycji, zapytań i interwencji, wniosków o udzielenie informacji publicznej).
4. W związku z przetwarzaniem danych w celach wskazanych powyżej, Twoje dane osobowe mogą być udostępniane innym odbiorcom lub kategoriom odbiorców. Odbiorcami danych mogą być:
 - 4.1. podmioty upoważnione do odbioru Twoich danych osobowych na podstawie odpowiednich przepisów prawa;
 - 4.2. podmioty, które przetwarzają Twoje dane osobowe w imieniu Administratora, na podstawie zawartej umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych (tzw. podmioty przetwarzające).
5. Twoje dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji wskazanych powyżej celów, jednak nie dłużej niż do czasu ostatecznego zakończenia postępowania oraz przechowywane przez wymagany przepisami prawa okres archiwizacji zgodny z kategorią archiwalną, wynikającą z jednolitego rzeczowego wykazu akt organów zespolonej administracji rządowej w województwie i urzędów obsługujących te organy.
6. W związku z przetwarzaniem przez Administratora danych osobowych przysługuje Ci:
 - 6.1. prawo dostępu do treści danych, na podstawie art. 15 Rozporządzenia;
 - 6.2. prawo do sprostowania danych, na podstawie art. 16 Rozporządzenia;
 - 6.3. prawo do usunięcia danych, na podstawie art. 17 Rozporządzenia;
 - 6.4. prawo do ograniczenia przetwarzania danych, na podstawie art. 18 Rozporządzenia;
 - 6.5. prawo do przenoszenia danych, na podstawie art. 20 Rozporządzenia;

¹ ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane oraz rozporządzenia wykonawcze do tej ustawy; ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych; ustawa z dnia 5 lipca 2008 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących; ustawa z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego; ustawa z dnia 14 lipca 2014 roku o petycjach; ustawa z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej; ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 roku – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi; ustawa z dnia 23 stycznia 2009 roku o wojewodzie i administracji rządowej w województwie; ustawa z dnia 15 lipca 2011 roku o kontroli w administracji rządowej

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

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

- 6.6. prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych, na podstawie art. 21 Rozporządzenia.
(Uwaga: realizacja powyższych praw musi być zgodna z przepisami prawa, na podstawie których odbywa się przetwarzanie danych).
7. W związku z art. 84aa ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, informuję, że prawo, o którym mowa w art. 15 ust. 1 lit. g rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1, z późn. zm. – zmiana wymienionego rozporządzenia została ogłoszona w Dz.Urz. UE L 127 z 23.05.2018, str. 2), przysługuje w zakresie, w jakim nie ma wpływu na ochronę praw i wolności osoby, od której dane pozyskano.
 8. W przypadku, w którym przetwarzanie Twoich danych odbywa się na podstawie zgody (tj. art. 6 ust. 1 lit. a Rozporządzenia), przysługuje Ci prawo do cofnięcia jej w dowolnym momencie, bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem.
 9. Masz prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uznasz, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy Rozporządzenia.
 10. Podanie przez Ciebie danych osobowych jest:
 - 10.1. obowiązkowe, jeżeli wynika z przepisów prawa i jest warunkiem załatwienia sprawy w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi;
 - 10.2. dobrowolne, jeżeli odbywa się na podstawie zgody, jednak jest niezbędne do załatwienia sprawy w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi.
 11. Twoje dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany w tym również w formie profilowania.

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	4368591.13555898.12533897
Nazwa dokumentu	Decyzja nr 27_2022 - ZANONIMIZOWANA.pdf
Tytuł dokumentu	Decyzja nr 27_2022 - ZANONIMIZOWANA
Sygnatura dokumentu	GPB-III.7721.357.2021
Data dokumentu	2022-01-27
Skrót dokumentu	15A1519F5A4505CEB711FF4E858D7543B263722D
Wersja dokumentu	1.0
Data podpisu	2022-01-27 15:24:14
Podpisane przez	Agata Katarzyna Urban Dyrektor Wydziału
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.104.37.37.7341

Data wydruku: 2022-02-03

Autor wydruku: Pawlak Kamila (Starszy inspektor wojewódzki)