



## WOJEWODA ŁÓDZKI

Łódź, 28 października 2022 r.

GPB-III.7721.206.2022  
RK

### DECYZJA NR 285/2022

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U z 2022 r., poz. 2000) – zwanej dalej Kpa

#### po rozpatrzeniu

odwołania Wspólnoty Mieszkaniowej , reprezentowanej przez radcę prawnego , od decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UAXIV.1405.2022 z dnia 27 lipca 2022 r., odmawiającej uchylenia ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-II.468.2021 z dnia 25 lutego 2021 r., zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Łodzi pozwolenia na budowę zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych C i D z garażami podziemnymi, układu komunikacji wewnętrznej z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, wiaty śmietnikowej, zewnętrznych instalacji: elektrycznej, telekomunikacyjnej, wodociągowej, ze zbiornikiem wody przeciwpożarowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym, placu zabaw oraz ukształtowanie terenu i zieleni, na terenie nieruchomości położonej przy ul. b.n. w Łodzi, działka nr i w obrębie B-8,

#### orzekam

**utrzymać w mocy zaskarżoną decyzję organu I instancji.**

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

Decyzją Nr DPRG-UA-II.468.2021 z dnia 25 lutego 2021 r. Prezydent Miasta Łodzi zatwierdził projekt budowlany i udzielił Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Łodzi pozwolenia na budowę dla ww. inwestycji przewidzianej do realizacji na terenie obejmującym działki o następujących nr ewid.: i w obrębie B-8 (Łódź-Bałuty), położonych przy ul. Łososiowej w Łodzi.

W postępowaniu zakończonym wyżej wymienioną decyzją Wspólnota Mieszkaniowa nie była stroną. Działkami inwestycyjnymi zgodnie z wnioskiem są działki nr ewid.: i , a działkami graniczącymi z terenem inwestycyjnym są: od strony północnej działka nr ewid. obręb B-8, od strony

#### 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/SkrzynkaESP

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

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

zachodniej działki nr ewid. i obręb B-8, od strony południowej działki ewid. nr ,  
, i obręb B-9, od strony wschodniej strony działka nr ewid. obręb B-8,  
którą stanowi „Park Łódzkich Harcererek”. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów na dzień  
27 lipca 2022 r. właścicielem działek inwestycyjnych o nr ewid.: i , a także  
działki nr ewid. jest - Deweloper Sp. z o.o. Sp. k. Natomiast, właścicielem  
działek o nr ewid. obręb B-9 jest Gmina Łódź z użytkownikiem wieczystym, a działek  
, i obręb B-9 są osoby prywatne. Działka nr ewid. , granicząca  
bezpośrednio z działką inwestycyjną stanowi własność Gminy Miasto Łódź, której  
użytkownikiem wieczystym są osoby prywatne. Z kolei działka nr ewid. , nie granicząca  
bezpośrednio z ww. działkami inwestycyjnymi, stanowi własność osób prywatnych.  
Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. w Łodzi posiada tytuł prawny do tych  
nieruchomości i nie była uznana przez organ I instancji za stronę postępowania zakończonego  
wydaniem ostatecznej decyzji Prezydent Miasta Łodzi Nr DPRG-UA-II.468.2021 z dnia  
25 lutego 2021 r.

W dniu 16 lutego 2022 r. do Urzędu Miasta Łodzi wpłynął wniosek radcy prawnego  
, datowany na dzień 8 lutego 2022 r. reprezentującego Wspólnotę  
Mieszkaniową przy ul. w Łodzi o wznowienie postępowania zakończonego  
ostateczną decyzją Nr DPRG-UA-II.468.2021 z dnia 25 lutego 2021 r.

Wnioskodawca wniósł o uznanie za stronę w postępowaniu rozstrzygniętym  
ww. decyzją, z uwagi iż, cyt.:” (...) *nieruchomość przy ul. w Łodzi znajduje  
się w bezpośrednim sąsiedztwie z działkami o nr ewid. i* ”. Zdaniem  
Wnioskodawcy cyt.:” *Zgodnie z art. 28 ustęp 2 Prawo budowlane „Stronami w postępowaniu  
w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości  
lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu”. W związku  
z powyższym Wspólnota Mieszkaniowa jest podmiotem, który może występować jako strona,  
gdyż mieści się w katalogu wymienionych podmiotów, a także, co najbardziej istotne, znajduje  
się w obszarze oddziaływania obiektu, ponieważ wydanie decyzji w przedmiocie pozwolenia  
na budowę ma bezpośredni, ujemny i szkodliwy wpływ na nieruchomość położoną przy ulicy  
, która jest obiektem sąsiadującymi z nową inwestycją. Pozwolenie na budowę  
na działkach o nr ewid. i wpłynie również na uwarunkowania komunikacyjne,  
dostęp do środowiska naturalnego oraz widok mieszkańców nieruchomości  
przy ul. . Dodatkowo, w przedmiocie ustalenia kręgu osób będących stroną*

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

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

w powyższej sprawie pominięto całkowicie, iż planowa inwestycja wpłynie na lokalny krajobraz, a także komfort życia dotychczasowych mieszkańców przy ulicy . Zamierzona inwestycja spowoduje ograniczenia oraz uciążliwości dla terenów w bezpośrednim sąsiedztwie, czyli przede wszystkim nieruchomości przy ul. ”.

Prezydent Miasta Łodzi uznając, iż termin złożenia wniosku o wznowienie postępowania został zachowany, postanowieniem nr DPRG-UA-XIV.429.2022 z dnia 14 marca 2022 r. wznowił postępowanie w przedmiotowej sprawie. Następnie, decyzją z dnia 27 lipca 2022 r., nr DPRG-UA-XIV.1405.2022, znak: DPRG-UA-XIV.6740.74.2022, orzekł o odmowie uchylenia ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-II.468.2021 z dnia 25 lutego 2021 r., z uwagi na brak podstaw do jej uchylenia, na podstawie art. 145 § 1 pkt 4 Kpa.

W uzasadnieniu decyzji Prezydent Miasta Łodzi podkreślił, iż realizacja przedmiotowej inwestycji, której dotyczy ostateczna decyzja nr DPRG-UA-II.468.2021 z dnia 25 lutego 2021 r., nie wprowadza ograniczeń w możliwości zabudowy działek nr ewid. i obręb B-8. Organ I instancji stwierdził, iż zaprojektowane dwa budynki mieszkalne wielorodzinne C i D z garażami podziemnymi, na terenie działki nr ewid. w obrębie B-8, usytuowane są zarówno zgodnie z warunkami określonymi w § 12 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 ze zm.) jak i ich usytuowanie nie spowoduje ograniczenia możliwości dostępu światła dziennego do okien ewentualnej przyszłej zabudowy na terenie działek nr ewid. i w obr. B-8. Zdaniem organu I instancji, dalsza analiza wykazała, że zespół 45 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w odległości 6,0 m od granicy z działką nr ewid. w obręb B-8 został zaprojektowany zgodnie z wymaganiami § 19 ww. rozporządzenia, w zakresie odległości od granicy działki sąsiedniej. Ponadto, organ I instancji w uzasadnieniu podkreślił, że przedmiotowe zamierzenie budowlane ma zapewniony dostęp do drogi publicznej (ul. ) przez drogę wewnętrzną (ul. , stanowiącą własność - Miasta Gminy Łódź) przez dojazd z ww. drogi tj. z działki nr ewid. w obręb B-8 do nieruchomości położonej przy ul. b.n. - działka nr ewid. w obręb B-8. Dodatkowo, lokalizacja ww. dojazdu została pozytywnie uzgodniona przez zarządcę drogi tj. Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi (pismo znak: ZDiT-UU.40122.6.148.2020 z dnia 22 października 2020 r.). W ocenie organu

**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.

I instancji Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. \_\_\_\_\_ w Łodzi nie przysługuje przymiot strony w postępowaniu zakończonym wydaniem ww. decyzji Prezydenta Miasta Łodzi, a tym samym nie zachodzi przesłanka do wznowienia postępowania, o której mowa w art. 145 § 1 pkt 4 Kpa i odmówił uchylenia własnej ostatecznej decyzji Nr DPRG-UA-II.468.2021 z dnia 25 lutego 2021 r.

W ustawowym terminie, odwołanie od tej decyzji złożył pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. „\_\_\_\_\_” w Łodzi - radca prawny \_\_\_\_\_, zarzucając jej:

1. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść zapadłego rozstrzygnięcia, tj.:
  - a. art. 145 § 1 pkt 4 Kpa w zw. z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, poprzez niewłaściwe zastosowanie i ustalenie, że nie było podstawy do uchylenia ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę nr DPRG-UA-II.468.2021 dla \_\_\_\_\_ Domy Sp. z o.o. Sp. k. w zakresie „Budowy zespołu dwóch budynków wielorodzinnych „c”, „d” z garażami podziemnymi, układem komunikacji wewnętrznej, miejscami postojowymi, wiatą śmietnikową i instalacjami zewnętrznymi ul. Łososiowa b.n. dz. nr \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.” (zwanej dalej „Inwestycją”), gdyż odwołujący zdaniem organu nie jest stroną postępowania o wydanie pozwolenia na budowę, podczas gdy odwołując reprezentuje mieszkańców nieruchomości bezpośrednio sąsiadującej z inwestycją,
  - b. art. 149 § 2 Kpa, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i niedokonanie pełnego postępowania wyjaśniającego w celu rozpoznania i rozstrzygnięcia we wznowionym postępowaniu,
  - c. art. 7 i 77 §1 Kpa oraz 80 Kpa poprzez ich nieprawidłowe zastosowanie i tym samym oparcie rozstrzygnięcia na nieprawidłowo ustalonym stanie faktycznym i w konsekwencji ustalenie, że nieruchomość położona przy ul. \_\_\_\_\_ nie znajduje się w obszarze oddziaływania obiektu, którego dotyczy decyzja o pozwoleniu na budowę, podczas gdy inwestycja ta będzie wpływać na uwarunkowania komunikacyjne, dostęp do środowiska naturalnego oraz widok mieszkańców nieruchomości,
2. naruszenie przepisów prawa materialnego mające wpływ na treść zapadłego rozstrzygnięcia, tj. art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie i ustalenie, że obszar oddziaływania obiektu nie obejmuje działki bezpośrednio sąsiadującej z inwestycją, gdyż inwestycja

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

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

spełnia wymogi określone w przepisach § 12 ust. 1 i § 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 1225), podczas gdy organ winien zbadać z urzędu zgodność decyzji ze wszystkimi przepisami odrębnymi ustanawiającymi ograniczenia w zabudowie obiektu na terenie sąsiadującej działki.

Z uwagi na powyższe, Skarżąca wnosi o uchylenie zaskarżonej decyzji w całości oraz uchylenie decyzji o pozwoleniu na budowę nr DPRG-UA-11.468.202t dla Domy Sp. z o.o. Sp. k.

### **Rozpatrując przedmiotową sprawę organ odwoławczy zważył, co następuje.**

Przedmiotem niniejszego postępowania odwoławczego jest ocena legalności decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UAXIV.1405.2022 z dnia 27 lipca 2022 r., którą odmówiono uchylenia decyzji ostatecznej zatwierdzającej projekt budowlany udzielającej pozwolenia na budowę obejmującego budowę zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych C i D z garażami podziemnymi, układu komunikacji wewnętrznej z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, wiaty śmietnikowej, zewnętrznych instalacji: elektrycznej, telekomunikacyjnej, wodociągowej, ze zbiornikiem wody przeciwpożarowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym, placu zabaw oraz ukształtowanie terenu i zieleni, na terenie nieruchomości położonej przy ul. b.n. w Łodzi, działka nr i w obrębie B-8.

Wskazać należy, iż każda decyzja ostateczna, zgodnie z zasadą trwałości ostatecznych decyzji administracyjnych, wyrażoną w art. 16 § 1 Kpa, może być wzruszona jedynie w przypadkach ściśle określonych w przepisach prawa. Zgodnie z art. 151 § 1 pkt 2 Kpa, organ administracji publicznej uchyla decyzję dotychczasową, gdy stwierdzi istnienie podstaw do jej uchylenia na podstawie art. 145 § 1, art. 145a lub art. 145b Kpa, oraz wydaje nową decyzję rozstrzygającą o istocie sprawy. Wznowienie postępowania w sprawie zakończonej decyzją ostateczną jest możliwe, jeśli postępowanie, w którym ona zapadła, dotknięte jest nieprawidłowościami wymienionymi wyczerpująco w art. 145 § 1 pkt 1-8 Kpa.

W pierwszej kolejności organ odwoławczy sprawdził, czy w niniejszej sprawie, wniosek o wznowienie postępowania, wniesiono w terminie określonym w art. 148 § 2 Kpa. Zgodnie z przywołanym przepisem Wojewoda Łódzki, pismem z dnia 15 września 2022 r. wezwał Wnioskodawcę o podanie stosownych informacji, w celu ustalenia czy i kiedy Wnioskodawca dowiedział się o okolicznościach stanowiących podstawę do wznowienia

#### **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.

postępowania. Jednocześnie, pismem tego samego dnia, tutejszy organ wezwał Inwestora do przedłożenia stosownych dokumentów świadczących o rozpoczęciu budowy przedmiotowej inwestycji, w tym dziennika budowy, celem potwierdzenia daty rozpoczęcia wycinki drzew, którą przywołała strona Skarżąca we wniosku o wznowienie. Na podstawie przedłożonego przez pełnomocnika Wnioskodawcy, pisma z dnia 26 września 2022 r. (data wpływu do organu 30 września 2022 r.), w którym wskazano że o okolicznościach stanowiących podstawę do wznowienia postępowania na podstawie art. 148 § 2 Kpa, mianowicie cyt.: *”pierwsze informacje na temat tego, że w sąsiedztwie nieruchomości zarządzającej przez Wspólnotę Mieszkaniową „ , zaczyna się budowa, Wspólnota otrzymała 20 stycznia 2022 r. gdy mieszkańcy zobaczyli, że na sąsiedniej nieruchomości zaczęła się wycinka. Po 4 dniach udało się ustalić numer decyzji na pozwolenie na budowę”*. Na potwierdzenie daty tj. 24 stycznia 2022 r. załączono korespondencję e-mailową. Natomiast, w dniu 28 września 2022 r., z uwagi na wezwanie z dnia 15 września 2022 r., w tut. urzędzie Inwestor przedłożył kopię pisma datowanego na dzień 19 stycznia 2022 r. adresowanego do Straży Miejskiej Oddziału dzielnicowego Łódź-Bałuty, w którym zawiadamia, że od dnia 20 stycznia 2022 r. na ul. , obręb B-8, na działkach nr ewid. i , będzie prowadzona wycinka drzew zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Łodzi nr ZZ/541/21 z dnia 19 października 2021 r. oraz decyzją nr ZZ/10/22 z dnia 10 stycznia 2022 r. Jak wynika z analizy powyższych dokumentów i uzyskanych przez organ wojewódzki w postępowaniu wyjaśniającym informacji, termin, na który powołuje się Wnioskodawca, a więc wycinka drzew został potwierdzony ww. pismem z dnia 19 stycznia 2022 r. o rozpoczęciu wycinki drzew w dniu 20 stycznia 2022 r. Mając powyższe na uwadze, organ I instancji, prawidłowo uznał, że Wnioskodawca dochował terminu określonego w art. 148 § 2 Kpa. Jednak należy przy tym nadmienić, jak wynika z wpisu w dzienniku budowy z dnia 23 sierpnia 2021 r. zarówno geodety jak i kierownika budowy zostały wytyczono osie konstrukcyjne budynku mieszkalnego wielorodzinnego pod roboty ziemne oraz, że ogrodzono teren budowy i rozpoczęto prace przygotowawcze do robót ziemnych (kserokopia dziennika w aktach sprawy).

Zgodnie z art. 145 § 1 Kpa jedną z przesłanek do wznowienia postępowania, którą wskazuje pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej „ , ” w złożonym wniosku i odwołaniu, jest wymieniona w sprawie w pkt 4 powyższego artykułu, dotycząca braku udziału strony bez własnej winy w postępowaniu. Prezydent Miasta Łodzi wznowił

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

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



postępowanie postanowieniem nr DPRG-UA-XIV.429.2022 z dnia 14 marca 2022 r., które stanowiło podstawę do przeprowadzenia dalszego postępowania odnoszącego się do przyczyn wznowienia oraz rozstrzygnięcia sprawy co do istoty.

Wznowienie postępowania administracyjnego nie jest zatem równoznaczne z ponownym merytorycznym rozpoznaniem sprawy, gdyż w pierwszej kolejności polega na zbadaniu, czy w konkretnej sprawie wystąpiła przesłanka wznowienia postępowania. Dopiero ustalenie przez organ zaistnienia przesłanki wznowienia upoważnia organ do ewentualnego uchylecia decyzji ostatecznej i wydania nowej decyzji rozstrzygającej o istocie sprawy. Wyjątek od powyższego stanowią okoliczności określone w art. 146 Kpa oraz art. 151 § 2 Kpa. Jednocześnie, ustalenia organu w zakresie braku wystąpienia ustawowej przesłanki wznowienia postępowania uniemożliwiają merytoryczne rozpatrzenie sprawy.

Decyzja o odmowie uchylecia decyzji dotychczasowej nie stanowi rozstrzygnięcia co do istoty sprawy. Takie rozstrzygnięcie stanowi bowiem konsekwencję ustalenia przez organ prowadzący postępowanie braku przesłanki wznowienia, co wyłącza dopuszczalność rozstrzygnięcia o istocie sprawy. Tym samym stwierdzenie, że nie zaistniała w konkretnej sprawie przesłanka wznowieniowa kończy jej badanie.

Kluczowe dla oceny zaskarżonej decyzji pozostaje zatem ustalenie, czy zaistniała przesłanka wznowienia postępowania, wskazana przez radcę prawnego we wniosku z dnia 8 lutego 2022 r. (data wpływu 16 lutego 2022 r., data nadania korespondencji 10 luty 2022 r.).

Kategoria interesu prawnego, na której oparty jest przymiot strony w postępowaniu administracyjnym, należy do prawa materialnego i powinna być rozważana wnikliwie z uwzględnieniem okoliczności konkretnej, indywidualnej sprawy oraz przepisów mających w niej zastosowanie. W toku wznowionego postępowania organ winien zatem zbadać, czy osoba składająca wniosek jest stroną postępowania i czy faktycznie przyczyny wznowienia postępowania miały miejsce.

Kwestię ustalenia kręgu stron w postępowaniu o pozwolenie na budowę reguluje art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020 r, poz. 1333 z późn. zm. - w brzmieniu na dzień wydania decyzji o pozwoleniu na budowę), który jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 28 Kpa, określającym pojęcie strony w postępowaniu administracyjnym. Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane,

**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.

stronami postępowania w sprawie pozwolenia na budowę są inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Ustalenia art. 3 pkt 20 powołanej ustawy stanowią, iż przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy tego terenu.

Zgodnie z definicją obszaru oddziaływania obiektu, aby móc zostać uznanym za stronę w postępowaniu o pozwolenie na budowę, planowana inwestycja musi wprowadzać, choćby potencjalne, ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, terenu sąsiedniego. Cytując fragment uzasadnienia wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 sierpnia 2014 r., sygn. akt II OSK 391/13,; *„Właściciel sąsiedniej nieruchomości (użytkownik wieczysty, zarządca) nie w każdym bowiem przypadku będzie uznany za stronę postępowania w sprawie pozwolenia na budowę. Dopiero wówczas, gdy nieruchomość znajduje się w obszarze oddziaływania danego obiektu właścicielowi tej nieruchomości, jej użytkownikowi wieczystemu lub ewentualnie jej zarządcy przysługuje przymiot strony we wskazanym postępowaniu.”* Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, możliwość posiadania przymiotu strony – nawet w przypadku nieruchomości sąsiadującej bezpośrednio z terenem inwestycji - może być związana z przysługującym jej prawem własności, jednakże jedynie w przypadku wystąpienia w obrębie tej nieruchomości ograniczeń lub utrudnień w jej użytkowaniu, powstałych na skutek inwestycji objętej pozwoleniem na budowę.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 2 grudnia 2009 r., sygn. akt VII SA/Wa 1216/09: *„Celem art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego jest niewątpliwie zawężenie kręgu stron w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę jedynie do wymienionych tam podmiotów, dla których planowana inwestycja może powodować ograniczenia w zagospodarowaniu ich nieruchomości, przy czym ograniczenie to, wynikając z przepisów odrębnych, musi godzić w konkretne uprawnienia tych podmiotów do zagospodarowania ich nieruchomości. W świetle tego artykułu nie wystarczy przekonanie właściciela sąsiedniej nieruchomości, że ma on interes prawny uzasadniający udział jako strony w postępowaniu o pozwoleniu na budowę. Tylko przepisy prawa materialnego, stanowiąc podstawę interesu prawnego, stwarzają określonemu podmiotowi legitymację*

**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.



*procesową strony, który to - zgłaszając żądanie wszczęcia postępowania - powinien ten interes wykazać”.*

Jednocześnie, podmiot, dla którego z przepisów prawa materialnego nie wynikają żadne uprawnienia ani obowiązki, nie ma przymiotu strony w świetle art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego i nie jest legitymowany do kwestionowania zapadłych w tym postępowaniu rozstrzygnięć: *„Podkreślenia wymaga fakt, iż w świetle art. 28 ust. 2 p.b. nie wystarczy samo przekonanie właściciela danej nieruchomości, że ma on interes prawny uzasadniający udział jako strony w postępowaniu o pozwoleniu na budowę. Wyjaśnić bowiem trzeba, że przez oddziaływanie obiektu, o którym mowa w powołanym przepisie, należy rozumieć takie oddziaływanie, które narusza konkretne normy prawa materialnego, np. przepisy techniczno-budowlane, dające określonemu podmiotowi podstawę do wywodzenia własnego interesu prawnego. Jeżeli projektowana inwestycja nie powoduje naruszenia konkretnych przepisów prawa materialnego, nie wykazuje sprzeczności z normami wynikającymi z przepisów Prawa budowlanego, przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, Prawa wodnego, Prawa ochrony środowiska itp., to spowodowane realizacją inwestycji dolegliwości dla otoczenia nie mogą zostać zakwalifikowane jako naruszające interes prawny innych osób i nie uzasadniają przyznania przymiotu strony. Sam fakt, że dany podmiot jest właścicielem nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością, na której ma być realizowana inwestycja nie jest wystarczającą podstawą do uznania, że stanowi ona obszar oddziaływania obiektu.”* (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 22 listopada 2013 r. sygn. akt VII SA/Wa 1613/13).

Wspólnota Mieszkaniowa „...” nie została uznana za stronę przedmiotowego postępowania o wydanie pozwolenia na budowę. Wspólnota Mieszkaniowa, jako współwłaściciel posiada tytuł prawny do nieruchomości nr ewid. ... i ..., obręb B-9, położonych przy ul. ... w Łodzi. Jak wynika z projektu zagospodarowania terenu na działce inwestycyjnej w odległości 6 m od granicy z działką ... zaprojektowano miejsca postojowe. Miejsca te, usytuowane są w odległość ponad 22 m od istniejącego dziewięciokondygnacyjnego budynku wielorodzinnego znajdującego się na działce nr ewid. .... Zaprojektowany dziewięciokondygnacyjny budynek C zlokalizowano w następujących odległościach: ponad 26 m od granicy z działką nr ewid. ... i ponad 36 m z działką nr ewid. ....

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

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

Jak wynika z zatwierdzonego projektu budowlanego, sporna inwestycja polega na budowie zespołu składającego się z dwóch dziewięciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynek C i D o łącznej ilości mieszkań - 174) z miejscami postojowymi usytuowanymi na terenie inwestycyjnym oraz w garażach podziemnych (o łącznej ilości 182 miejsc postojowych w tym 70 miejsc postojowych w garażach podziemnych) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – przyłączami (objętymi odrębnym opracowaniem), instalacjami doziemnymi po terenie, zbiornikiem retencyjnym na wody deszczowe oraz instalacją wodociągową ze zbiornikiem p.poż. Biorąc pod uwagę przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.: Dz.U. z 2019 poz. 1065), zwanego dalej WT, w tym § 19 ust. 2 pkt 1 określającego minimalne odległości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w przypadku parkingu do 10 stanowisk postojowych włącznie od granicy działki–3 m, a w przypadku parkingu od 11 do 60 stanowisk postojowych włącznie od granicy działki– 6 m oraz przepis § 19 ust. 1 pkt 1 lit. b określający minimalną odległości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w przypadku parkingu od 11 do 60 stanowisk postojowych włącznie od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w m.in. w budynku mieszkalnym- 10 m, oraz § 23 ust. 1 pkt 2 określającego minimalne odległości miejsc do gromadzenia odpadów stałych -3 m od granicy działki budowlanej, projektowana inwestycja jest z nimi zgodna. Wobec powyższego w ww. zakresie , obszar ww. nieruchomości, którą zarządza Wspólnota Mieszkaniowa „ ” tj. działki nr ewid. i nie mieści się w obszarze oddziaływania spornej inwestycji. Projektowane miejsca postojowe obsługujące przedmiotową inwestycję, zlokalizowane po stronie zachodniej inwestycji znajdują się zarówno w odległości ponad 24 m od okien pomieszczeń mieszkalnych jak i w odległości 6,0 m od granicy z działką nr ewid. . Podobnie, obszar oddziaływania wyznaczony na podstawie § 12, 13, czy 271-273, z uwagi na lokalizację w odległości ponad 36 m od wschodniej granicy działki nr ewid. zabudowanej budynkiem wielorodzinnym 9 kondygnacyjnym (mierzonej w najmniej oddalonym miejscu), a w odległości ponad 26 m w stosunku do wschodniej granicy działki nr ewid. z wiatą na samochody, wysokość projektowanego budynku C 28,31 m (mierzoną od poziomu terenu do górnej krawędzi attyki/ogniomuru) i maksymalną możliwą wysokość przesłaniania wynoszącą 28,31 m, a także określoną kategorię zagrożenia ludzi ZL IV projektowanego budynku mieszkalnego,

**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.

nie obejmuje nieruchomości Skarżących. Nie dojdzie także do zacienienia pomieszczeń mieszkalnych na działce Skarżących bowiem inwestycja nie narusza zapisów § 57, ani § 60 ust. 1 rozporządzenia dotyczących nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwagi na zarówno znaczną odległość projektowanego budynku od budynku Skarżących tj. ponad 42 m jak i wysokość projektowanego budynku - 28,31 m.

Podkreślenia również wymaga, że inwestycja, nie emituje szkodliwych wibracji, promieniowania, pola elektromagnetycznego, czy hałasu.

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)- do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się „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 51/U/2019 z dnia 23 marca 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. Z uzasadnienia w ww. decyzji wynika, że oddziaływanie obiektu, który graniczy m.in. z terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ul. \_\_\_\_\_, zarówno w fazie jego budowy jak i eksploatacji nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 112 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973), ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu

**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.

jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, w szczególności poprzez: utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie lub zmniejszanie poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, w przypadku gdy nie jest on dotrzymany. Natomiast rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r. (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 112) w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w stosunku do objętych ochroną przed hałasem budynków na terenach zabudowy mieszkaniowej, związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, przeznaczonych na cele uzdrowiskowe, rekreacyjno-wypoczynkowe czy mieszkalno-usługowe (§ 1 pkt 1 lit. a-f), określa dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynoszące odpowiednio:

- dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego- 55 dB w dzień, a 45 dB w nocy, w przypadku innych źródeł hałasu niż drogi i linie kolejowe.

Dopuszczalny poziom hałasu, dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, jak i dla terenu nieruchomości Wnioskodawcy o tej samej funkcji- zabudowy mieszkalnej wielorodzinnnej, jest na tym samym poziomie. Dopuszczalny zatem poziom hałasu na granicy terenu projektowanej inwestycji oraz na granicy działek sąsiednich musi zostać dotrzymany na tym samym poziomie, co oznacza że zarówno istniejący sposób zagospodarowania jak i projektowana inwestycja nie wprowadzają względem siebie dodatkowych ograniczeń.

Zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą, koniecznymi cechami interesu prawnego jest to, że jest on indywidualny, konkretny, aktualny i sprawdzalny obiektywnie, a jego istnienie znajduje potwierdzenie w okolicznościach faktycznych, będących przesłankami stosowania przepisu materialnego. Od tak rozumianego interesu prawnego należy odróżnić interes faktyczny, czyli sytuację, w której dany podmiot jest co prawda bezpośrednio zainteresowany rozstrzygnięciem sprawy administracyjnej, jednakże nie może tego zainteresowania poprzeć przepisami prawa mającymi stanowić podstawę żądania podjęcia stosownych czynności organu administracji.

Pojęcie obszaru oddziaływania obiektu wyznacza ramy dla ustalenia kręgu stron postępowania i materializuje się wtedy, gdy na podstawie konkretnych, indywidualnych parametrów danej inwestycji konkretyzują się normy wynikające z odrębnych przepisów, które wytyczają strefę ograniczeń w zabudowie z punktu widzenia projektowanego obiektu.

Wobec poczynionych ustaleń, Wojewoda Łódzki stwierdza, że Wspólnota Mieszkaniowa „ ” nie posiada przymiotu strony w postępowaniu o pozwolenie na budowę przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego w rozumieniu art. 28 Kpa

**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 związku z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, gdyż projektowana inwestycja, w postaci budynku zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą w żaden sposób nie ogranicza ani zabudowy i zagospodarowania nieruchomości Skarżących, tj.: działki nr ewid. i ani korzystania z tej nieruchomości.

Powyższa analiza wskazuje, że brak jest przepisu prawa, z którego wynikałby interes prawny Wspólnoty Mieszkaniowej „ ” w sprawie pozwolenia na budowę spornej inwestycji.

Jak wyżej wskazano projektowana inwestycja nie wpływa na środowisko generując obszar oddziaływania przekraczający granice działki inwestycyjnej. Jak wynika z treści wniosku, Skarżąca swojego interesu prawnego w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę upatrują m.in. w tym, że cyt.: *”w przedmiocie ustalenia kręgu osób będących stroną w powyższej sprawie pominięto całkowicie, iż planowa inwestycja wpłynie na lokalny krajobraz, a także komfort życia dotychczasowy mieszkańców przy ulicy*

*. Zamierzona inwestycja spowoduje ograniczenia oraz uciążliwości dla terenów w bezpośrednim sąsiedztwie, czyli przede wszystkim nieruchomości przy ul.*

*.” O istnieniu interesu prawnego, wobec wyżej przeprowadzonej przez organ odwoławczy analizy, nie stanowią również podnoszone przez Skarżących zarzuty dotyczące, że cyt.: ” do wyznaczenia obszaru oddziaływania obiektu nie chodzi o wykazanie negatywnego wpływu inwestycji na działki znajdujące się w otoczeniu projektowanego obiektu, lecz już o możliwość spowodowania szkodliwego oddziaływania inwestycji na teren otaczający działkę inwestora w związku z zamierzeniem budowlanym. Obszar oddziaływania obiektu budowlanego to także teren, gdzie uciążliwości związane z przedsięwzięciem mieszczą się w granicach norm określonych przez przepisy prawa”.*

Stanowisko organu odwoławczego w przedmiotowej sprawie znajduje również potwierdzenie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 16 stycznia 2013 r. (sygn. akt: VII SA/Wa 1680/12), iż w przypadku zamierzenie zaprojektowane jest w określonych prawem odległościach, a wysokość budynku nie przekracza odległości pomiędzy nimi, trudno jest znaleźć podstawę do poszerzenia obszaru oddziaływania obiektu poza granice działki inwestora. W powyższym wyroku, nadmienia się, że sam fakt graniczenia nieruchomości z działką inwestycyjną nie oznacza, że znajduje się ona w obszarze oddziaływania inwestycji, a tym samym że jej właściciel posiada przymiot strony w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę, jak również

**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.

w sprawie stwierdzenia nieważności pozwolenia na budowę. Tylko ograniczenie w zagospodarowaniu nieruchomości wynikające z konkretnego przepisu prawa daje podstawę do uczestniczenia w charakterze strony w postępowaniu administracyjnym.

Należy nadmienić, że w orzecznictwie sądowo-administracyjnym jednolicie przyjmuje się, że pojęcie uzasadnionych interesów osób trzecich winno być interpretowane w oparciu o przesłanki obiektywne, a więc w oparciu o zgodność z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi i normami obowiązującymi w budownictwie, (por. wyrok NSA z dnia 6 czerwca 2001 r., sygn. IV SA 532/01, wyrok WSA w Warszawie z dnia 26 listopada 2004 r., sygn. IV SA 2427/03, wyrok WSA w Olsztynie z dnia 27 listopada 2012 r. sygn. II SA/Ol 1208/12, wyrok WSA w Gliwicach z dnia 18 maja 2012 r., sygn. II SA/Gl 968/11). W postępowaniu w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę obowiązkiem organów administracji jest zbadanie, czy w wyniku realizacji inwestycji dojść może do naruszenia interesów osób trzecich, ale wyłącznie w zakresie ewentualnego naruszenia norm wynikających z ustawy Prawo budowlane i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki. Jeżeli decyzja o pozwoleniu na budowę nie wykazuje żadnej sprzeczności z powyższymi wymogami, to spowodowane realizacją inwestycji dolegliwości dla otoczenia nie mogą zostać zakwalifikowane jako naruszające uzasadnione interesy osób trzecich. Nie chodzi bowiem o wszelkie utrudnienia, jakie może przynieść planowane przedsięwzięcie, a jedynie o takie, które dotyczyć mogą naruszeń interesów prawnych, a nie interesów faktycznych, innych osób. Ochrona takich interesów w procesie inwestycyjnym nie może prowadzić do sytuacji, w której to osoby trzecie, a nie inwestorzy, decydowali będą o dopuszczalności wybudowania obiektów budowlanych, miejscu posadowienia takich obiektów, rodzaju obiektu budowlanego, tym bardziej zaprojektowanej architektury obiektu (por. wyroki NSA z dnia 1 lutego 2001 r., sygn. IV SA 2085/98, z dnia 17 stycznia 2003 r., sygn. II SA/Ka 1563/02, z dnia 11 marca 2011 r., sygn. II OSK 446/10).

W konkluzji wyjaśnić należy, iż prawo do zabudowy nieruchomości jest podstawowym prawem właściciela nieruchomości. Nie istnieją przepisy prawa zakazujące realizacji inwestycji z tego powodu, że budowa mogłaby spowodować dyskomfort właściciela nieruchomości sąsiedniej, tym bardziej nieruchomości nie wprowadzającej ograniczeń w zabudowie działki Skarżących. Niewątpliwie każde zagospodarowanie terenu wpływa na krajobraz i w zasadzie każda realizacja jakiegokolwiek inwestycji niesie za sobą ryzyko pewnych utrudnień i uciążliwości dla osób funkcjonujących w jej pobliżu. Jednak przyznanie

**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.



statusu strony, z uwagi na odczuwany dyskomfort z powodu projektowanej inwestycji, zgodnej ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności dla nieruchomości budowlanej stałoby w sprzeczności z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, który przecież celowo ogranicza krąg osób będących stronami postępowania. Ochrona osób trzecich w procesie inwestycyjnym nie może zatem prowadzić do sytuacji, w której to osoby trzecie, a nie inwestorzy - właściciele nieruchomości, na której mają powstać planowane inwestycje, decydowali będą o dopuszczalności wybudowania obiektów budowlanych, miejscu posadowienia takich obiektów, rodzaju obiektu budowlanego (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 listopada 2005 r., sygn. akt II OSK 672/05).

W rozpatrywanej sprawie, postępowanie wznawieniowe w sprawie decyzji Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 27 lipca 2022 r., o pozwoleniu na budowę przedmiotowej inwestycji zostało wszczęte i prowadzone na wniosek wspólnoty Mieszkaniowej „ ”, która jak wskazano powyżej, nie posiada przymiotu strony.

Tym samym zaskarżoną decyzję Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-XIV.1405.2022 z dnia 27 lipca 2022 r., należało utrzymać w mocy, gdyż odpowiada ona prawu.

Decyzja niniejsza jest ostateczna w administracyjnym toku instancji.

Zgodnie z art. 53 § 1 i art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 329 ze zm.) na decyzję przysługuje stronom prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, ul. Piotrkowska 135 za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego w terminie 30 dni od dnia doręczenia.

Wysokość wpisu od skargi wynosi 200 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,

**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 innym wojewódzkim sądzie administracyjnym. Wniosek ten przesyła się niezwłocznie do sądu właściwego (§ 2).

**Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO**

**Zastępca Kierownika Oddziału  
Orzecznictwa  
w Wydziale Gospodarki Przestrzennej  
i Budownictwa**

/dokument podpisany kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Radca prawny w Łodzi - pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej ” ”
  2. Sp. z o.o. Sp. k. –Inwestor
  3. Spółdzielnia Mieszkaniowa ” ”
  4. Miasto Łódź Zarząd Zieleni Miejskiej w Łodzi
  5. Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi
  6. Prezydent Miasta Łodzi
  7. Aa
- adresy strony postępowania wg odrębnego wykazu w aktach sprawy

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Łodzi

**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.