



WOJEWODA ŁÓDZKI

Łódź, 20 stycznia 2025 r.

GPB-III.7721.209.2024

RK

DECYZJA Nr 17/2025

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U z 2024 r. poz. 572), zwanej dalej „Kpa”, w związku z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.), zwanej dalej „Prawem budowlanym”,

po rozpatrzeniu

odwołania Pana Marka Celniera od decyzji Starosty Tomaszowskiego Nr 375/2024, z dnia 4 lipca 2024 r., zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla SIM KZN Łódzkie Centrum Sp. z o.o. obejmującego: budowę zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewid. 2/2, 3/1, 2/3, 1, 3/2, 5, położonych w obrębie 7 w Tomaszowie Mazowieckim i na działce o nr ewid. 21, położonej w obrębie 8 w Tomaszowie Mazowieckim,

o r z e k a m:

1. uchylić zaskarżoną decyzję w części zatwierdzenia projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie infrastruktury technicznej:

- dróg wewnętrznych wraz z budową i likwidacją zjazdów,
- przyłączy i wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej

i orzec w tej części o zatwierdzeniu projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie infrastruktury technicznej:

- projektu dróg wewnętrznych wraz z budową i likwidacją zjazdów, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji,
 - projektu przyłączy i wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, stanowiącego załącznik Nr 2 niniejszej decyzji,
- dołączonych do akt sprawy przy piśmie z dnia 28 listopada 2024 r., sporządzonych przez:

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

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

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

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

- mgr inż. budownictwa Marię Żurek, posiadającą uprawnienia budowlane nr 66/TO/98 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, wpisaną na listę członów Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem POM/BO/5729/01;
- mgr inż. o kierunku inżynieria środowiska Daniela Wiśniewskiego, posiadającego uprawnienia budowlane nr KUP/0152/PWOS/13 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, wpisany na listę członów Kujawsko-Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem KUP/IS/0015/14;

2. w pozostałej części zaskarżoną decyzję utrzymać w mocy.

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

W dniu 19 marca 2024 r. spółka SIM KZN Łódzkie Centrum Sp. z o.o., reprezentowana przez pełnomocnika Panią Marię Żurek, wystąpiła do Starosty Tomaszowskiego z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji.

Do wniosku pełnomocnik Inwestora załączył m.in. oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, pełnomocnictwo wraz z opłatą skarbową.

Pismem z dnia 8 kwietnia 2024 r. Starosta Tomaszowski, na podstawie art. 64 § 2 Kpa, wezwał Inwestora do usunięcia braków formalnych, poprzez:

- przedłożenie ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego, wydanej na rzecz inwestora zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt. 3 Prawa budowlanego,
- wyjaśnienie, jakie prace będą wykonywane w zakresie działek o nr ewid. 1, 2/3, 3/2, 5, położonych w obrębie 7 oraz na działce nr ewid. 21 w obrębie 8 w Tomaszowie Mazowieckim. W przypadku gdy na ww. działkach będą wykonywane prace objęte przedmiotowym wnioskiem należy przedłożyć prawidłowe pełnomocnictwo do reprezentowania inwestora.

Pismem z dnia 15 kwietnia 2024 r. pełnomocnik Inwestora odpowiedział na ww. wezwanie przedkładając m. in. ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Tomaszowa

Mazowieckiego Nr 97/W/2023, znak: WAR.6730.99.2023.WS, z dnia 16 listopada 2023 r., o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, zwaną dalej „decyzją WZ”.

Starosta Tomaszowski postanowieniem znak: WAB.6740.151.2024, z dnia 2 maja 2024 r., nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia - w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od dnia otrzymania przedmiotowego postanowienia - nieprawidłowości występujących w złożonej do wniosku o pozwolenie na budowę dokumentacji projektowej, dotyczących m.in.:

- braku: oświadczenia projektanta o braku możliwości przyłączenia projektowanego obiektu budowlanego do sieci ciepłowniczej; uzgodnienia projektu z zarządcą drogi (Dz. U. z 2024 r. poz. 320, art. 39 ust. 3 i 3a ustawy o drogach publicznych); charakterystyki ekologicznej zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 2 lit. f) Prawa budowlanego; rozwiązań projektowych w zakresie projektowanej instalacji gazowej, wskazania rozwiązań projektowych zewnętrznej linii zasilającej ładowarki samochodów elektrycznych oraz wskazania na projekcie zagospodarowania terenu miejsca punktów (stacji) ładowania samochodów elektrycznych, podpisu projektanta sprawdzającego p. Tomasza Kozak, w metrykach na rysunkach projektu budowlanego,

- niezgodności w zakresie spełnienia § 56 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), zwanego dalej „rozporządzeniem WT”, tj. wykazania, że projektowane obiekty mieszkalne wielorodzinne będą wyposażone w instalację telekomunikacyjną, a w miarę potrzeby również w inne instalacje, takie jak: telewizji przemysłowej, sygnalizacji dzwonekowej lub domofonowej, w sposób umożliwiający zapewnienie ochrony instalacji przed dostępem osób nieuprawnionych,

- niezgodności w zakresie spełnienia: § 7 rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679), tj. braku spisu treści w przedłożonej dokumentacji projektowej; § 6, który stanowi, że wszystkie strony w każdym z przedłożonych tomów projektu, w tym rysunki oraz załączniki powinny być ponumerowane,

- przedłożenia kopii decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych potwierdzonych za zgodność z oryginałem dla p. Marii Żurek i p. Ryszarda Organiak wraz z zaświadczeniem o wpisie do izby inżynierów aktualnym na dzień sporządzenia projektu (brak uprawnień widniejących w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane),

- doprowadzenia do spójności legendy na projekcie zagospodarowania terenu z przedstawionymi rozwiązaniami graficznymi (m.in. przyłącza wodociągowego),

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

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

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

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

- wyjaśnienia rozbieżności w zakresie bilansu powierzchni terenu z uwagi, iż w projekcie jako teren inwestycji wskazano działkę ewid. 2/2 i 3/1 o łącznej powierzchni 9652,75 m², a z danych organu I instancji wynika, że obie działki mają powierzchnię 9653 m².

W dniu 27 maja 2024 r. do organu I instancji wpłynęła odpowiedź pełnomocnika Inwestora na ww. postanowienie Starosty Tomaszowskiego znak: WAB.6740.151.2024, z dnia 2 maja 2024 r.

Pismem z dnia 12 czerwca 2024 r. Starosta Tomaszowski, na podstawie art. 61 § 4 Kpa, zawiadomił strony o wszczęciu postępowaniu administracyjnego i poinformował o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, a także uzyskania informacji i wyjaśnień dotyczących przedmiotowej sprawy oraz składania uwag bądź zastrzeżeń w sprawie.

Z powyższej możliwości skorzystał Pan Marek Celner – właściciel działki o nr ewid. 248/2, który po zapoznaniu się z aktami sprawy w dniu 14 czerwca 2024 r., pismem z dnia 17 czerwca 2024 r. (data wpływu do organu I instancji) wniósł uwagi i zastrzeżenia w sprawie przedmiotowej inwestycji.

W dniu 4 lipca 2024 r. Starosta Tomaszowski decyzją Nr 375/2024, zatwierdził projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielił SIM KZN Łódzkie Centrum Sp. z o.o., pozwolenia na budowę dla ww. inwestycji.

Odwołanie od powyższej decyzji złożył Pan Marek Celner, który przedstawił m.in. następujące zarzuty:

1. „Starosta Powiatowy zatwierdzając złożony przez inwestora - SIM KZN Łódzkie Centrum Sp. z o.o. z/s ul. Prez. 1. Mościckiego 12 lok. B, 97-200 Tomaszów Maz., projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielając pozwolenia na budowę zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą techniczną na działkach o nr. ewid. 2/2, 3/1, 2,3, 1, 3/2, 5 położonych w obrębie 7 w Tomaszowie Mazowieckim i na działce nr ewid. 21 położonej w obrębie 8 w Tomaszowie Mazowieckim pogwałcił przepisy Prawa budowlanego i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a przede wszystkim nie zapewnił ochrony interesów właścicieli działek sąsiednich, w tym przypadku moich”.
2. „Zaproponowana przez inwestora i zatwierdzona przez Starostę Tomaszowskiego budowa budynku wielorodzinnego oznaczonego NR 2 w projekcie zagospodarowania terenu jest niezgodna z obowiązującymi przepisami § 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

(Dz. U. z 2022 r. poz. 1125). Budynek wielorodzinny NR 2 jest usytuowany w odległości 8,44 m od granicy działek o nr. 248/2 i 249/2, których jestem właścicielem, więc przy jego wysokości wynoszącej 17,25 m powoduje zacienienie działek nr 248/2 i 249/2 na głębokość 9,08 m. Projektanci potwierdzają (pkt.11.0 opisu), że „Projektowane budynki powodują zacienianie i przesłanianie fragmentów działek sąsiednich.” Dokładny zakres przesłaniania przedstawili na stosownych rysunkach, lecz nie wyciągnęli właściwych wniosków pisząc: „(...) ale nie uniemożliwia to ich zabudowy”. Z tym stwierdzeniem, nie mogę się w żaden sposób zgodzić. Moje działki przeznaczone są pod zabudowę jednorodzinną, mam na nich wybudowany budynek mieszkalny jednorodzinny i budynek gospodarczy. Mam też prawo wybudować na działkach nr 248/2 i nr 249/2 kolejne budynki jednorodzinne (na przykład dla moich dzieci) i nikt mi nie zabroni tego zrobić. Zgodnie z § 12 cytowanego rozporządzenia mogę usytuować budynki w odległości 4,0 m od granicy działek, zwróconego ścianą z oknami i drzwiami w stronę tej granicy. Przy takim usytuowaniu budynków jednorodzinnych, znajdą się one w strefie zacieniania spowodowanej przez budynek wielorodzinny NR 2. Niedopuszczalna jest zatem lokalizacja budynku NR 2 w odległości 8,44 m od granicy działek”.

3. „Budowa budynku NR 2 spowoduje dla moich nieruchomości duże ograniczenia, zmniejszy mój komfort życia związany z nadmiernym hałasem, wibracjami oraz zacienieniem działek i budynków mieszkalnych, które zamierzam na nich zlokalizować”.

Ponadto, zdaniem Skarżącego, „(...) cała inwestycja została zaprojektowana na terenie, który nie jest terenem budowlanym tylko jest terenem DR - droga. W planie przestrzennym jest to teren, na którym widnieje Plac Kopernika, miejsce publiczne, plac. (...) Tak dużo mówi się publicznie w mediach oraz instytucjach o „pato deweloperce”. Projekt ten jest ewidentnym przykładem takiej właśnie „pato deweloperki”. Projektant oraz organ wydający pozwolenie na budowę w/w inwestycji w ogóle nie wziął pod uwagę, że w najbliższym sąsiedztwie mieszkają ludzie”. Dodatkowo Skarżący wskazuje, że „Właścicielami spółki SIM KZN Łódzkie Centrum Sp. z o.o. są gminy otaczające gminę miasto Tomaszów Maz. Największym udziałowcem jest gmina Tomaszów Maz., której przedstawicielem jest Prezydent Miasta Tomaszowa Maz. Pan Marcin Witko. Ja osobiście rozmawiałem z Panem Prezydentem Marcinem Witko. W rozmowie Pan prezydent przyznał mi rację co do mojego zdania i sprzeciwu. Zapewnił mnie również, że w momencie uchylecia decyzji o pozwoleniu na budowę w/w inwestycji projekt zostanie przeprojektowany. Podczas rozmowy z Panem Witko widziałem przychylność, zrozumienie oraz wyraził chęć poprawienia projektu w/w

inwestycji tak aby projekt ten nie kolidował z sąsiadującymi nieruchomościami”. Nadto, w ocenie Skarżącego, „W przypadku gdyby doszło do realizacji w/w inwestycji w takiej formie jak w decyzji Starosty Tomaszowskiego z dnia 04.07.2024 r. nr 375/2024 znak WAB.6740.151.2024 moje nieruchomości znacząco stracą na wartości rynkowej. Będzie się to wiązało z wystąpieniem o odszkodowanie do organów właścicielskich spółki SIM. Zdaniem Skarżącego, „skarżona decyzja nie odpowiada prawu. Organ wydający pozwolenie nie sprostął spoczywającym na nim obowiązkom, a w szczególności dokonania kompletnego zbadania sprawy i naruszył obowiązujące przepisy znajdujące zastosowanie w przedmiotowej sprawie”. Z uwagi na powyższe, Skarżący wnosi o uchylenie ww. decyzji w całości.

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

Odwołanie zostało wniesione przez stronę postępowania, z zachowaniem ustawowego terminu i w związku z tym wymaga rozpatrzenia.

Podstawową zasadą postępowania odwoławczego jest to, że organ II instancji nie ogranicza się jedynie do oceny zarzutów zawartych w odwołaniu, lecz rozpoznaje sprawę co do istoty.

Art. 7 Kpa stanowi, że w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności i podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Wobec czego, bezspornym jest, iż organ II instancji nie ogranicza się jedynie do rozpatrzenia zarzutów zawartych w odwołaniu, ale również bada sprawę co do istoty. Organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy, o czym stanowi art. 77 § 1 Kpa. Art. 80 Kpa stanowi, że organ administracji publicznej ocenia na podstawie całokształtu materiału dowodowego, czy dana okoliczność została udowodniona.

W myśl art. 4 Prawa budowlanego, każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaze prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami, w tym między innymi z przepisami techniczno-budowlanymi. Zabudowa nieruchomości może nastąpić po spełnieniu warunków określonych w miejscowym planie zagospodarowania będącym aktem prawa miejscowego, a w razie braku, musi spełniać warunki określone w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył wniosek w sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; (...) oraz złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o czym stanowi art. 32 ust. 4 pkt 2 Prawa budowlanego.

Pełnomocnik Inwestora do wniosku o pozwolenie na budowę dla przedmiotowej inwestycji załączył 3 egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego wraz z ostateczną decyzją WZ.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

1. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
 - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
 - b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
 - c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
 2. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
 3. kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:
 - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
- 3a) dołączenie:
- a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;

4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:

a) kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,

b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;

4a) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:

a) zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,

b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

W razie stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie określonym w art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia (art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego), a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę (art. 35 ust. 5 pkt 1 Prawa budowlanego).

Reasumując powyższe, należy wskazać, iż w orzecznictwie sądowoadministracyjnym 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, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.), zwanej dalej „upzp”, ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowana inwestycja polega na budowie dwóch pięciokondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, każdy z jedną kondygnacją podziemną - garaż wielostanowiskowy. Teren

inwestycyjny, na którym zlokalizowano ww. budynki wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną składający się z dwóch działek o nr ewid. 2/2 i 3/1 jest niezabudowany. Pozostałe działki nr ewid. 1, 2/3, 3/2 i 5 obręb 0007 i 21 obręb 0008, oznaczone jako „dr” (działki drogowe), jak wynika z informacji o działce sporządzonej w dniu 21 marca 2024 r. stanowią własność Gminy Miasta Tomaszów Mazowiecki. Nieruchomość inwestycyjna dostępna jest dwoma zjazdami: od strony północnej z ul. Chopina i od południowej z ul. Cegielnianej. Teren przedmiotowej inwestycji obecnie nie jest uzbrojony w żadne media, jedynie zagospodarowany jest układem ścieżek o nawierzchni gruntowej z zielenią niską - trawą, krzewami i zielenią wysoką - pojedynczymi drzewami. Od strony południowej, po drugiej stronie ul. Cegielnianej znajduje się cmentarz, a od strony zachodniej przedmiotowa inwestycja graniczy z działkami: nr ewid. 248/2 zabudowaną dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodinnym i z niezabudowaną działką nr ewid. 249/2. Ponadto, przedłożona dokumentacja projektowa obejmuje budowę instalacji zewnętrznych: wodociągowej, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej od skrzynek kurka odcinającego przy budynkach, elektroenergetycznej (włz), oświetlenia terenu, a także wykonanie utwardzeń w zakresie dojeżdż (chodnika) i wjazdów do garaży podziemnych. Zakres zamierzenia inwestycyjnego obejmuje także: likwidację istniejącego po stronie wschodniej terenu inwestycyjnego zjazdu z ul. Chopina i budowę dwóch zjazdów (z ul. Chopina i z ul. Cegielnianej) oraz budowę przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Przyłącze gazowe realizowane wg odrębnego opracowania i odrębnej procedury administracyjnej.

Budynki objęte przedmiotem postępowania oznaczone usytuowane są dłuższym bokiem: odpowiednio budynek „nr 1” (od strony zachodniej) wzdłuż granicy działki nr ewid. 248/2, 249/2, a budynek „nr 2” (od strony wschodniej) wzdłuż granicy działki nr ewid. 4. Od strony południowej zaprojektowano parking naziemny wraz z układem dróg wewnętrznych, z dwoma śmietnikami, a od strony północnej drugi parking naziemny z miejscami postojowymi. Z kolei między budynkami „nr 1” i „nr 2” zaprojektowano ciągi komunikacji kołowej z miejscami postojowymi dla osób niepełnosprawnych, placem zabaw, dwoma miejscami rekreacji dla mieszkańców wraz z elementami małej architektury.

Teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego, zgodnie z art. 59 ust. 1 oraz art. 60 ust. 1 upzp, Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego decyzją WZ ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych

z infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewid.: 2/2 i 3/1 w obrębie 7 położonych w Tomaszowie Mazowieckim.

Zgodnie z zapisami wskazanej decyzji WZ, dla przedmiotowej inwestycji ustalono jako rodzaj inwestycji zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a z kolei jako sposób użytkowania obiektów budowlanych i zagospodarowania określono zespół dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, w tym parkingami dla samochodów osobowych i drogami wewnętrznymi o powierzchni użytkowej mniejszej niż 5000 m² oraz pozostałą infrastrukturą techniczną. Przedłożony do wniosku o pozwolenie na budowę projekt budowlany obejmuje budowę zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i parkingami naziemnymi, układem komunikacji kołowej o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha (tj. łączna powierzchnia projektowanych podziemnych hal garażowych wraz z powierzchnią zewnętrznych naziemnych miejsc postojowych wraz z drogami manewrowymi i dojazdowymi wynosi 0,4914 ha).

Szczegółowe zapisy decyzji WZ określające warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu (działki o nr ewid.: 2/2 oraz 3/1) oraz jego zabudowy wyrażono następująco:

1) Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu (w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem):

a) linia zabudowy (załącznik 1 - mapa na której wyznaczono linie rozgraniczające i nieprzekraczalne linie zabudowy opracowana w skali 1:500):

- od strony ul. Chopina: nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona w odległości 10,0 m od granicy działki z działką drogową (ul. Chopina działka o nr ewid. 1),

- od strony działek drogowych o nr ewid. 2/3 i 3/2 - nieprzekraczalna linia zabudowy jako przedłużenie linii zabudowy wyznaczonej w oparciu o zabudowę zlokalizowaną na działkach sąsiednich, tj. o nr ewid. od 243/11-245/10 od granicy działki z działkami drogowymi o nr ewid. 2/3 i 3/2.

Jak wynika z rysunku projektu zagospodarowania terenu, zaprojektowane dwa budynki mieszkalne wielorodzinne usytuowane zostały pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (zwanymi w skrócie „NLZ”) wskazanymi na załączniku graficznym ww. decyzji WZ, tj. od strony ul. Chopina budynek zlokalizowano w odległości 11, 34 m, a od strony ul. Cegielnianej (tj. działek drogowych nr. ewid. 2/3 i 3/2) za wskazaną na załączniku Nr 1- NLZ stanowiącą jednocześnie granicę strefy cmentarza (50 m) ;

b) wielkość powierzchni zabudowy (w stosunku do terenu objętego wnioskiem) - od 6% do 35%. Zgodnie z projektem budowlanym łączna powierzchnia zabudowy: dwoma budynkami oraz dwoma wiatami śmietnikowymi wynosi 2125,94 m², a powierzchnia działek nr ewid. 2/2 i 3/1 wynosi 9653,00 m², co stanowi 22%;

c) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 25%; zgodnie z projektem budowlanym łączna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 3512,93 m², co stanowi 36,39%.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy (dla każdego budynku mieszkalnego wielorodzinnego):

a) szerokość elewacji frontowej od ul. Chopina - od 11,6 m do 19,0 m, zgodnie z rysunkiem projektu zagospodarowania terenu szerokość elewacji frontowej każdego z budynków od strony wjazdu ul. Chopina wynosi 16,34 m;

b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej dla każdego z budynków - od 5,0 m do 17,5 m, zgodnie z dokumentacją projektową od strony północnej, tj. wjazdu na działkę z ul. Chopina, zaprojektowano dwa pięciokondygnacyjne budynki o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowych (attyki/ogniomuru) każdego z budynków nie przekraczającej 17,5 m;

c) geometria dachu (dla każdego z budynków): dach płaski lub dwuspadowy lub wielospadowy, nachylenie połaci dachowych - od 0° do 45°, przeciwległe połacie o jednakowych kątach nachylenia, wysokość głównej kalenicy od 7,7 m do 17,5 m, kierunek głównej kalenicy - prostopadle lub równoległe do elewacji frontowej. Zgodnie z częścią graficzną dokumentacji projektowej (przekrojami i rysunkami rzutu dachu) zaprojektowano dach płaski tzw. pograżony z wpustami dachowymi i koszem ochronnym o kącie nachylenia połaci dachowej 2° i wysokości attyki/ogniomuru nie przekraczającej 17,5 m.

Mając na uwadze powyższą analizę, należy stwierdzić, iż przedmiotowa inwestycja została zaprojektowana zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami decyzji WZ.

Przedmiotowa inwestycja spełnia również pozostałe warunki decyzji WZ dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, tj. zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, gaz z sieci, odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej, odprowadzenia wód opadowych z sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez gestorów tych sieci. W zakresie zaopatrzenia w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła lub/i z instalacji pozyskujących energię cieplną ze źródeł odnawialnych. Jak wynika z akt sprawy do dokumentacji projektowej załączono warunki techniczne przyłączenia wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej i elektroenergetycznej. Przyłącze gazowe

realizowane będzie odrębnym opracowaniem. Ogrzewanie budynku zaprojektowano za pomocą gazowych absorpcyjnych pomp ciepła oraz kotłów gazowych zasilanych gazem z sieci. Na potrzeby podgrzewania ciepłej wody użytkowej zaprojektowano na dachu budynków instalację fotowoltaiczną. Zgodnie z decyzją WZ obsługa komunikacyjna przedmiotowej inwestycji ma się odbywać zjazdami z dróg gminnych - ul. Chopina oraz ul. Cegielnianej. Wjazd na teren inwestycyjny zapewnia projektowany zjazd z ul. Chopina oraz przebudowywany zjazd z ul. Cegielnianej. Istniejący od strony wschodniej zjazd z ul. Chopina podlega likwidacji. Do dokumentacji projektowej załączono decyzje zezwalające na lokalizację zjazdów zwykłych z poszczególnych dróg publicznych. Zapis pkt 2 ppkt 5 lit. b) decyzji WZ, w zakresie ilości miejsc parkingowych stanowi, że mając na uwadze charakter planowanej inwestycji oraz jej lokalizację nakłada się obowiązek zapewnienia na terenie inwestycji, dla obsługi przedmiotowego zamierzenia:

- minimum 1 miejsce postojowe (parkingowe i/lub garażowe) przypadające na 1 mieszkanie,
- minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc postojowych; dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc parkingowych w garażu podziemnym; łączna powierzchnia parkingów nie może przekroczyć 0,5 ha. Zgodnie z dokumentacją projektową w każdym z budynków wyodrębniono 75 mieszkań, co łącznie daje 150 mieszkań. W garażu podziemnym każdego z budynków przewidziano po 30 miejsc postojowych, w tym po 2 miejsca postojowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, co daje łącznie 60 miejsc w garażach podziemnych. Z kolei na parkingu naziemnym zaprojektowano 90 miejsc postojowych w tym 6 miejsc postojowych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych. W sumie dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego zaprojektowano 150 miejsc postojowych o łącznej powierzchni parkingów wynoszącej 0,4914 ha. Powyższy warunek, w zakresie wymaganej ilości miejsc postojowych, został spełniony.

Zgodnie z art. 112 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54), ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu 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 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112), 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 ww. rozporządzenia), 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. Z kolei dla terenu zabudowy mieszkaniowej mieszkalnej jednorodzinnej – 50 dB w dzień, a 40 dB w nocy, w przypadku innych źródeł hałasu niż drogi i linie kolejowe.

Zgodnie z pismem z dnia 20 września 2024 r., stanowiącym odpowiedź na wezwanie Wojewody Łódzkiego z dnia 21 sierpnia 2024 r., do którego dołączono opinię dotyczącą „Powstania przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu instalacyjnego na terenie inwestycji”, opracowaną przez specjalistę akustyki, a zawierającą m.in. mapy hałasu instalacyjnego przy zastosowaniu zalecanych rozwiązań, tj. obniżenie poziomu mocy akustycznej pomp ciepła w trybie nocnym zgodnie z danymi producenta oraz zamontowanie ekranów akustycznych wokół pomp ciepła oraz kotłów gazowych przekraczających wysokością o co najmniej 0,5 m najwyższe z urządzeń, nie wystąpią przekroczenia dopuszczalne hałasu instalacyjnego zarówno na granicy terenu inwestycyjnego, jak i przed fasadami budynków. Powyższe wartości określone dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie przekraczają dopuszczalnych poziomów wskazanych w ww. rozporządzeniu. Emisja hałasu z terenu przedsięwzięcia związana będzie z hałasem pochodzącym od projektowanych na dachach obu budynków źródeł instalacyjnych, w tym między innymi czterech gazowych absorpcyjnych pomp ciepła oraz dwóch kotłów gazowych. Źródła pracować będą w porze dziennej i nocnej. Poziom mocy akustycznej źródeł projektowanych przyjęto na podstawie danych producenta. Z treści ww. opinii, tj. z tabeli 4 przedstawiającej dopuszczalny i obliczony poziom hałasu instalacyjnego w środowisku przy zastosowaniu ww. zaleceń wynika, że poziom obliczony w punkcie na granicy z działką nr ewid. 248/2 w dzień wynosi 33,3 dB, a w nocy wynosi 32,7 dB. Z kolei na granicy z działką nr ewid. 249/2 w dzień wynosi 34,8 dB, a w nocy wynosi 34 dB. Projektowana inwestycja, poprzez zastosowanie ww. rozwiązań projektowych nie będzie generowała przekroczeń dopuszczalnego poziomu dźwięku pochodzącego od pozostałych (innych niż drogi i linie kolejowe) obiektów i działalności będącej źródłami hałasu mianowicie: w punktach na granicy z działkami 248/2 i 249/2 nie przekroczy poziomu dźwięku 50 dB w dzień, a 40 dB w nocy.

Zdaniem Wojewody Łódzkiego, projektowana inwestycja spełnia warunki z zakresu ochrony akustycznej dopuszczalnych poziomów hałasu.

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

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

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

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

Ponadto, przedmiotowa inwestycja spełnia także wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich, określone w pkt 2 ppkt 7 lit. a) decyzji WZ, który stanowi, że planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

Wobec powyższego, w ocenie Wojewody Łódzkiego przedmiotowa inwestycja spełnia poszczególne parametry i wskaźniki zabudowy zawarte w ww. decyzji WZ.

W następnej kolejności organ odwoławczy, w myśl art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b Prawa budowlanego, 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 2023 r., poz. 1094 ze zm.). Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 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 ze zm.), zalicza się zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach nieobjętych formami ochrony przyrody lub w otulinach form ochrony przyrody. Natomiast, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b ww. rozporządzenia, 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 52, 54, 55- 57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1,0 ha na obszarach nieobjętych formami ochrony przyrody lub w otulinach form ochrony przyrody.

Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętej formami ochrony przyrody lub otulinie takiego obszaru. Zatem, z uwagi zarówno na wielkość terenu inwestycji składającej się z działek nr ewid. 2/2 i 3/1 o powierzchni wynoszącej 0,9653 ha, jak i na wielkość łącznej powierzchni miejsc parkingowych w garażach: części podziemnej i części

naziemnej parkingu wraz z drogami manewrowymi i dojazdowymi wynoszącej ok. 0,4914 ha, przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się ani do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wobec powyższego, planowana inwestycja nie osiągając ww. progów nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W następnej kolejności organ odwoławczy poddał analizie zgodność projektu zagospodarowania terenu z warunkami technicznymi, w tym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225), zwanym dalej „rozporządzeniem WT”.

Projekt zagospodarowania działki przedmiotowej inwestycji sporządzony został przy zachowaniu warunków § 12 ust. 1 rozporządzenia WT, który stanowi, że jeżeli z przepisów w § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż 4 m w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy oraz nie mniejszej niż 3 m w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy. Odległości ścian z oknami i drzwiami każdego z budynków od granic z działkami sąsiednimi wynoszą ponad 4 m.

Biorąc pod uwagę powyższe, usytuowanie projektowanych budynków nie narusza ww. zapisów § 12 ust. 1 rozporządzenia WT.

Zgodnie z § 13 ust.1 rozporządzenia WT, odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń, co uznaje się za spełnione, jeżeli:

1) 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:

- a) wysokość przesłaniania - dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m,
 - b) 35 m - dla obiektów przesłaniających o wysokości ponad 35 m;
- 2) zostały zachowane wymagania, o których mowa w § 57 i 60.

Wysokość przesłaniania, o której mowa w ust. 1 pkt 1 rozporządzenia WT, mierzy się od poziomu dolnej krawędzi najniżej położonych okien budynku przesłanianego do poziomu

najwyższej zacieniającej krawędzi obiektu przesłaniającego lub jego przesłaniającej części (§ 13 ust. 2 rozporządzenia WT). Odległości, o których mowa w ust. 1 pkt 1 rozporządzenia WT, mogą być zmniejszone nie więcej niż o połowę w zabudowie śródmiejskiej (§ 13 ust. 2 rozporządzenia WT).

Zgodnie z § 60 ust.1 rozporządzenia WT, pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, klubie dziecięcym, przedszkolu, innych formach opieki przedszkolnej oraz szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej, powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godzinach 8⁰⁰-16⁰⁰, natomiast pokoje mieszkalne - w godzinach 7⁰⁰-17⁰⁰. Zapis § 60 ust. 2 rozporządzenia WT stanowi, iż w mieszkaniach wielopokojowych wymagania ust. 1 powinny być spełnione przynajmniej dla jednego pokoju, natomiast zgodnie z § 60 ust. 3, w przypadku budynków zlokalizowanych w zabudowie śródmiejskiej dopuszcza się ograniczenie wymaganego czasu nasłonecznienia, określonego w ust. 1 do 1,5 godziny, a w odniesieniu do mieszkania jednopokojowego w takiej zabudowie nie określa się wymaganego czasu nasłonecznienia.

Odnosząc się do kwestii zacieniania i przesłaniania, o której mowa w przepisach § 13, 57 i 60 rozporządzenia WT, należy zauważyć, że nieruchomość, której dotyczy inwestycja znajduje się w obszarze zabudowy jednorodzinnej oraz zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanej po stronie północno-zachodniej planowanej inwestycji. Tereny od strony północnej oddzielone są ul. Chopina. Teren po stronie wschodniej inwestycji nie jest zabudowany żadnymi obiektami budowlanymi, a zagospodarowany jedynie zielenią wysoką i niską. Z kolei od strony południowej po drugiej stronie ul. Cegielnianej znajduje się cmentarz rzymskokatolicki.

Z przedłożonej do dokumentacji analizy graficznej, dołączonej do pisma z dnia 5 września 2024 r. (data wpływu do tut. organu 9 września 2024 r.) oraz opisu projektu zagospodarowania terenu wynika, że poddane analizie okna pomieszczeń mieszkalnych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, dwukondygnacyjnym, mają zapewniony wymagany ww. przepisami czas nasłonecznienia (od godz. 11⁰⁰ do godz. 17⁰⁰). W tym miejscu należy podkreślić, iż w stosunku do dwukondygnacyjnego budynku na działce nr ewid. 248/2 odległość ściany z oknami i drzwiami projektowanego budynku „nr 2” od najbliższej położonej części ww. budynku (części garażowej) wynosi ponad 15 m. Jak wynika z analizy graficznej nasłonecznienia według godzin – równonocy wiosennej i jesiennej, cień rzucany przez projektowane budynki w szczególności budynek „nr 2” na budynek

Skarżącego zlokalizowany na działce nr ewid. 248/2 zaczyna się już od godz. 7⁰⁰ i stopniowo maleje, a dopiero o godz. 11⁰⁰ ulega takiemu skróceniu, że nie wchodzi na żadną część budynku Skarżącego. Powyższe oznacza, że wymagany czas nasłonecznienia został spełniony dla pomieszczeń mieszkalnych budynku na działce nr ewid. 248/2. Ponadto, należy nadmienić, iż zgodnie z § 60 ust. rozporządzenia WT, w mieszkaniach wielopokojowych wymagania ust. 1 powinny być spełnione przynajmniej dla jednego pokoju, co ma miejsce w przedmiotowym postępowaniu, gdyż jest to budynek mieszkalny jednorodzinny. Opisane powyżej zapewnienie czasu nasłonecznienia odnosi się zarówno do budynku na działce Skarżącego, jak i do pomieszczeń mieszkalnych w projektowanych budynkach wielorodzinnych przedmiotowej inwestycji. Z ww. analizy graficznej oraz części opisowej projektu zagospodarowania terenu, wykonanych przez projektanta posiadającego uprawnienia w specjalności architektonicznej, projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości przesłaniania wynoszącej 17,25 m nie pozbawiają i nie wprowadzają ograniczeń w zakresie wymaganego ww. przepisami czasu nasłonecznienia względem pomieszczeń mieszkalnych znajdujących się w budynku na działce nr ewid. 248/2.

Reasumując, warunek naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach mieszkalnych został zachowany, a projektowana inwestycja nie wiąże się z wprowadzeniem ograniczeń związanych z przesłanianiem innych obiektów, w sposób wykluczający możliwość zagospodarowania działek sąsiednich, o której mowa w § 57 i § 60 ust. 1 rozporządzenia WT.

Przechodząc do dalszej analizy należy podnieść, iż projektowana inwestycja spełnia także pozostałe wymagania ww. rozporządzenia WT m.in. w zakresie:

- § 14 ust. 1 - dojść i dojazdów do poszczególnych budynków,
- § 18 ust. 1, 2 i 3 oraz § 21 ust. 1 pkt 1 - zaprojektowano stanowiska postojowe dla samochodów osobowych (w tym dla samochodów osobowych, z których korzystają osoby niepełnosprawne) w garażach podziemnych każdego z budynków oraz na parkingu naziemnym zlokalizowanym po stronie południowej terenu inwestycyjnego;
- § 22 ust. 2 pkt 3 - zaprojektowano dwa zadaszone miejsca na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych, które zostały na wydzielonym utwardzonym placu zlokalizowanym w południowej części terenu inwestycyjnego;
- § 26 ust. 1 - działka budowlana przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej.

Inwestycja obsługiwana budowanymi przyłączami: wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz elektrycznym, gazu (wg odrębnego opracowania);

- § 40 ust. 1 i 3 - pomiędzy budynkami „nr 1” i „nr 2” zaprojektowano plac zabaw o powierzchni 182,90 m², którego 30,7 % stanowi powierzchnia biologicznie czynna, w odległościach powyżej 10 m od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów,

- § 56 - w zakresie wyposażenia w instalację telekomunikacyjną.

W ramach przedmiotowej inwestycji zaprojektowano dwa budynki o pięciu kondygnacjach naziemnych i jednej kondygnacji podziemnej z halą garażową z 30 stanowiskami postojowymi, pomieszczeniami technicznymi oraz rowerownią. Budynki zgodnie z § 8 pkt 2 rozporządzenia WT, pod względem wysokości należą do grupy budynków średniowysokich (SW). W każdym z budynków mieszkalnych wielorodzinnych zaprojektowano po 75 mieszkań i wydzielono po dwie strefy pożarowe, tj. kondygnacja piwnicy z halą garażową (SP1) i pozostała część (SP2) zakwalifikowana do kategorii ZL IV zagrożenia ludzi. Dla każdego z budynków zaprojektowano oddzielną drogę pożarową przebiegającą wzdłuż dłuższego boku budynku „nr 1” i budynku „nr 2”. Drogi pożarowe wraz z układem komunikacji obsługującym parking naziemny tworzą układ dróg wewnętrznych obsługujących przedmiotową inwestycję. Wszystkie elementy, tj. stropy, ściany klatek schodowych, ściany przedsionka p.poż, drzwi zamykające klatki schodowe i przedsionka p.poż zaprojektowano jako nierozprzestrzeniające ognia.

Reasumując, projekt zagospodarowania terenu spełnia wymagania dotyczące odległości od budynków sąsiednich w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, o których mówi § 271-273 rozporządzenia WT oraz wymagania rozdziału 3 rozporządzenia WT, w zakresie zastosowania oddzielenia przeciwpożarowego, jak i parametry dla dróg pożarowych określone w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (t.j. Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030).

Biorąc powyższe pod uwagę, organ odwoławczy stwierdza, że projektowana inwestycja jest zgodna z przepisami techniczno - budowlanymi, w myśl art. 35 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego.

Zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 2 Prawa budowlanego, projekt architektoniczno-budowlany powinien określać funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania

techniczne, a także materiałowe, ukazujące zasady nawiązania do otoczenia, a w stosunku do obiektów budowlanych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4, również opis dostępności dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., (...). Z przedłożonej dokumentacji projektowej, z rysunku projektu zagospodarowania oraz z części architektoniczno-budowlanej - rzutu parteru oraz odpowiednio z przekrojów poszczególnych części budynku wynika, że zapewniono niezbędne warunki do korzystania z budynku mieszkalnego wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 Prawa budowlanego.

Reasumując, w ocenie organu odwoławczego projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany opracowane zostały zgodnie z przepisami prawa, w tym Prawa budowlanego, z zachowaniem ustaleń zawartych w ww. decyzji WZ oraz zgodnie z rozporządzeniem WT.

Przechodząc dalej organ odwoławczy poddał analizie zgodność przedłożonej dokumentacji projektowej z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1679), zwanym dalej „rozporządzeniem ZiFPB”.

W tym miejscu należy wskazać, iż w myśl art. 34 ust. 4. 1 Prawa budowlanego projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany całego planowanego zamierzenia inwestycyjnego podlegają zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę. Z akt sprawy wynika, że wniosek obejmuje również budowę przyłączy i zjazdów.

Zgodnie z § 15 ust. 2 pkt 6 rozporządzenia ZiFPB, który stanowi, że w części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu należy określić (...) w zależności od potrzeb - przekroje oraz profile elementów tego układu, charakterystyczne rzędne i wymiary.

Z kolei, zgodnie z § 15 ust. 2 pkt 11 rozporządzenia ZiFPB, który stanowi, że układ sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, przedstawiony z przyłączami do odpowiednich sieci zewnętrznych i wewnętrznych oraz urządzeń budowlanych, w tym: wodociągowych, ujęć wody ze strefami ochronnymi, ciepłych, gazowych i kanalizacyjnych lub służących do oczyszczania ścieków, oraz określający sposób odprowadzania wód opadowych, z podaniem niezbędnych spadków, przekrojów przewodów oraz charakterystycznych rzędnych, wymiarów i odległości, wraz z usytuowaniem przyłączy, urządzeń i punktów pomiarowych - w przypadku objęcia ich zakresem projektu.

W związku z powyższym Wojewoda Łódzki pismem z dnia 8 listopada 2024 r. wezwał pełnomocnika Inwestora do uzupełnienia przedłożonej dokumentacji w ww. zakresie.

W dniu 28 listopada 2024 r. wpłynęło pismo pełnomocnika Inwestora do którego załączono po 3 egz. projektu budowlanego dróg wewnętrznych wraz z budową i likwidacją zjazdów oraz projektu budowlanego przyłączy i wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej.

Reasumując, przedłożona do wniosku o pozwolenie na budowę dokumentacja projektowa uzupełniona na etapie postępowania odwoławczego, jest zgodna zarówno z zapisami art. 34 ust. 4. 1 Prawa budowlanego, jak i warunkami określonymi w rozporządzeniu ZiFPB

W dalszej kolejności tutejszy organ przeszedł do analizy zarzutów zawartych w odwołaniu.

W odniesieniu do zarzutu dotyczącego „pogwałcenia” przepisów Prawa budowlanego i rozporządzenia WT w zakresie nie zapewnienia zdaniem Skarżącego ochrony interesów właścicieli działek sąsiednich należy wskazać, iż analiza akt sprawy w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony przez organy obu instancji wykazała spełnienie wymogów określonych przepisami Prawa budowlanego, w tym przepisów wykonawczych oraz ochrony środowiska. Jak wyżej szczegółowo opisano, usytuowanie pięciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości 17,25 m zostało zaprojektowane w odległościach zgodnych z warunkami rozporządzenia WT, w tym w zakresie warunku określonego w § 13 tego rozporządzenia. Z analizy graficznej nasłonecznienia wynika, że zasięg cienia o godz. 12⁰⁰ pokrywa się z granicą działek Skarżącego, a z każdą godziną maleje. Zatem, działki Skarżącego nasłonecznione są od godz. 12⁰⁰ do 17⁰⁰ i projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny nr 2 nie ogranicza nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych w ewentualnym budynku Skarżącego zaprojektowanym ścianą z oknami i drzwiami w odległości 4 m od granicy z działką inwestycyjną. Wojewoda Łódzki ponownie wskazuje, że pomieszczenia mieszkalne znajdujące się w budynku Skarżącego mają zapewniony wymagany przepisami rozporządzenia WT czas nasłonecznienia.

W tym miejscu należy nadmienić, że w orzecznictwie sądowo-administracyjnym jednolicie przyjmuje się, iż 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 (m.in.: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 listopada 2005 r., sygn. II OSK

672/05). W postępowaniu w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę, obowiązkiem organów administracji jest zbadanie, czy w wyniku realizacji inwestycji dojść może do naruszenia interesów osób trzecich, ale wyłącznie w zakresie ewentualnego naruszenia norm ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane /t.j. Dz.U. 2000 nr 106 poz. 1126 ze zm./ i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (...). Jeżeli decyzja o pozwoleniu na budowę (...) nie wykazuje żadnej sprzeczności z powyższymi wymogami, to spowodowane realizacją inwestycji dolegliwości dla otoczenia nie mogą zostać zakwalifikowane jako naruszające uzasadnione interesy osób trzecich. Nie chodzi bowiem o wszelkie utrudnienia, jakie może przynieść planowane przedsięwzięcie, a jedynie o takie, które dotyczyć mogą naruszeń interesów prawnych, a nie interesów faktycznych, innych osób. Nie sposób zaaprobować stanowiska, że w celu niejako 'rezerwacji' możliwości realizacji dla siebie przyszłej inwestycji w najbardziej odpowiednim miejscu na nieruchomości, dopuszczalne jest blokowanie zamierzenia inwestycyjnego właściciela działki sąsiedniej, w sytuacji, gdy zamierzenie to jest zgodne z przepisami Prawa budowlanego. Z kolei, w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28 czerwca 2017 r., sygn. akt VII SA/Wa 1833/16, wskazano (...) niewątpliwie właściciel nieruchomości znajdującej się w obszarze oddziaływania planowanego obiektu może domagać się poszanowania jego interesów wynikających z prawa do korzystania ze swojej własności, ale tylko w takim zakresie w jakim jest to "uzasadnione". Nie chodzi zatem o wszelkie utrudnienia, jakie może przynieść planowane przedsięwzięcie, a jedynie o takie, które wiążą się z naruszeniem konkretnych przepisów szeroko rozumianego prawa budowlanego, prawa cywilnego, w głównej mierze tzw. prawa sąsiedzkiego, jak też uregulowań prawa konstytucyjnego. Niewątpliwie badanie tego zagadnienia wymaga wyważenia interesów inwestora i właścicieli nieruchomości sąsiednich, przy uwzględnieniu nie tylko istniejącej zabudowy, ale też możliwości zabudowy działek sąsiednich w przyszłości. Co do zasady zaznaczyć należy, że respektowanie uzasadnionych interesów osób trzecich nie może być rozumiane jako przedkładanie interesów tych osób nad interesy inwestorów, lecz muszą one być stosownie wyważone. Nie sposób zaaprobować stanowiska, że w celu niejako "rezerwacji" możliwości realizacji dla siebie przyszłej inwestycji w najbardziej odpowiednim miejscu na nieruchomości, dopuszczalne jest blokowanie zamierzenia inwestycyjnego właściciela działki sąsiedniej, w sytuacji gdy zamierzenie to jest zgodne z przepisami Prawa budowlanego. Stąd z uwagi na lokalizację projektowanych budynków zgodną z ww. warunkami

technicznymi, tj. w szczególności z zapisami § 13, 57 i 60 rozporządzenia WT, nie może uzasadniać kwestionowania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ponadto, organ odwoławczy podkreśla, iż projektant opracowując projekt budowlany na zlecenie inwestora, odpowiada za jakość projektu oraz zastosowane rozwiązania projektowe. Podstawowym obowiązkiem projektanta jest opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymogami Prawa budowlanego, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (art. 20 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego). Projektant ma także obowiązek określenia obszaru oddziaływania obiektu oraz uzyskania wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów (art. 20 ust. 1 pkt 1c i 2 Prawa budowlanego).

Odnosząc się natomiast do zarzutu dotyczącego „zaprojektowania na terenie, który nie jest terenem budowlanym tylko jest terenem DR – droga (...)”, należy podkreślić, iż - jak wynika z informacji o działce sporządzonej na dzień 21 marca 2024 r. - właścicielem działek nr ewid. 2/2 i nr ewid. 3/2 jest Inwestor, który uzyskał wymagane przepisami prawa niezbędne dokumenty, w tym ostateczną decyzję WZ ustalającą warunki zabudowy dla ww. inwestycji.

Zgodnie z zasadą zawartą w art. 4 ust. 1 i 2 upzp, ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przedmiotowej sprawie Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego w dniu 16 listopada 2023 r. wydał decyzję WZ, w której określił m.in. przedmiot inwestycji, sposób zagospodarowania terenu (obejmującego działki nr ewid. 2/2 i 3/1), rodzaj inwestycji, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, co oznacza, że dla ww. terenu zostały określone zasady, na jakich można zagospodarować dane działki. Decyzja stała się ostateczna z dniem 12 grudnia 2023 r. Zgodnie z art. 64 ust. 1 upzp w związku z art. 55 upzp, decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Ponadto, na dzień wydania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz niniejszej decyzji nie uchwalono planu miejscowego dla terenu objętego wnioskiem o pozwolenie na budowę.

Organ wojewódzki zauważa, że Skarżący był stroną postępowania w przedmiocie wydania decyzji WZ, decyzja ta nie została zaskarżona do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Wojewoda Łódzki wskazuje, że zgodnie z zasadą wolności budowlanej, wyrażoną w art. 4 Prawa budowlanego, zainicjowanie, organizacja procesu budowy oraz wybór realizowanego zamierzenia budowlanego należy do wyłącznej właściwości inwestora. Ograniczenia zasady wolności budowlanej są proporcjonalne do potrzeb ochrony interesu publicznego i uzasadnionych interesów osób trzecich i wynikają wprost z przepisów prawa budowlanego. Organ wojewódzki podziela 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 określają przepisy Prawa budowlanego, a czym innym postulaty, oczekiwania i życzenia obywateli dotyczące prowadzenia określonej polityki planowania przestrzennego i realizowanych inwestycji.*

Odnosząc się do zarzutu Skarżącego dotyczącego spowodowania przedmiotową inwestycją, w szczególności budową budynku „nr 2”, dużych ograniczeń dla nieruchomości Skarżącego, zmniejszenia komfortu życia Skarżącego związanego z nadmiernym hałasem, wibracjami oraz zacienieniem działek i budynków mieszkalnych, należy ponownie podkreślić, iż analiza akustyczna wykazała, że przy zastosowaniu wskazanych powyżej rozwiązań technicznych przedmiotowa inwestycja nie będzie generowała ponadnormatywnych, przewidzianych przepisami prawa przekroczeń poziomów hałasu. Jak wskazano w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 22 listopada 2024 r., sygn. akt II SA/Łd 350/24, *Ograniczenia w zabudowie odnoszą się do takiego wpływu na nieruchomość, który uniemożliwia lub ogranicza wykonywanie robót budowlanych (w tym budowę obiektów budowlanych) z uwagi na niespełnienie przepisów techniczno-budowlanych i innych przepisów szczególnych, które stawiają wprost wymogi dotyczące zabudowy (przede wszystkim wymogi dotyczące odległości jednych obiektów budowlanych od innych obiektów budowlanych). (...) Kwalifikacja otoczenia terenu inwestycji pod kątem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dokonuje się na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku braku planu zgodnie z art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (...) na podstawie faktycznego zagospodarowania i wykorzystywania terenu inwestycji oraz sąsiednich terenów.*

Szczegółowo opisana powyżej w uzasadnieniu niniejszej decyzji analiza hałasu wykazała, że projektowane budynki spełniają wymogi w zakresie emisji hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej, tj. wartości progowe poziomu hałasu w porze dnia 50 dB oraz w porze nocy 40 dB. Należy także podkreślić, iż projektowana inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, nie przekracza wartości wskazanych w ww. rozporządzeniu w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, tj. łączna powierzchnia parkingów nie przekracza 1 ha.

Z kolei w zakresie zarzutu dotyczącego znaczącej straty na wartości rynkowej nieruchomości Skarżącego, co „Będzie się to wiązało z wystąpieniem o odszkodowanie do organów właścicielskich spółki SIM”, należy wskazać, iż organy administracji architektoniczno-budowlanej nie są powołane do badania wpływu projektowanej inwestycji na przewidywaną zmianę wartości nieruchomości sąsiednich. Ponadto, organ odwoławczy podkreśla, iż subiektywne odczucia stron postępowania związane z lokalizacją, czy rozmiarem inwestycji nie mogą stanowić przesłanki dla odmowy wydania pozwolenia na budowę. W szczególności przeszkody takiej nie może stanowić ewentualne obniżenie wartości nieruchomości odwołujących będące efektem lokalizacji inwestycji. Żaden bowiem przepis prawny nie daje gwarancji niezmienności wartości gruntów, czy lokali, a ich cena zależy od wielu czynników. Sprawy związane z odszkodowaniem regulowane są przepisami Kodeksu cywilnego.

Resumując, Inwestor załączył wymagane przepisami prawa dokumenty, w tym oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, a zastosowane rozwiązania zostały zaprojektowane przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane, aktualne na dzień ich opracowania, oraz złożyły oświadczenia, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 3 Prawa budowlanego, dotyczące sporządzenia projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Dokumentacja projektowa zawiera również informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Analizując kwestie dotyczące pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów, organ odwoławczy stwierdza, że projekt posiada uzgodnienie rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych z dnia 5 marca 2024 r. w zakresie zgodności projektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej przyjęte bez uwag.

Ponadto, należy podkreślić, iż materiał dowodowy zebrany w rozpatrywanej sprawie na etapie postępowania organów obu instancji zawiera elementy i informacje wymagane przez

prawo dla prawidłowej oceny planowanej inwestycji. Analiza projektu budowlanego pod względem zgodności z art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego, czyli zapewnienia poszanowania, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienia dostępu do drogi publicznej, prowadzi do wniosku, że zamierzenie inwestycyjne przedstawione w załączonej do wniosku o pozwolenie na budowę dokumentacji projektowej nie narusza tego przepisu. Dodatkowo, przedmiotowa inwestycja nie pozbawia Skarżącego możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, co również potwierdza ww. brak sprzeczności inwestycji z art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego. Przedmiotowa inwestycja nie ingeruje w sposób istotny w warunki zabudowy działek sąsiednich, w tym działek Skarżącego, w szczególności realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie uniemożliwia realizacji innych zamierzeń budowlanych na terenach sąsiednich zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.

Planowana inwestycja jest zgodna zarówno z zapisami zawartymi w decyzji WZ, przepisami ochrony przyrody i środowiska, jak również z warunkami technicznymi. Ponadto, z uwagi na sąsiedztwo cmentarza, przedmiotowa inwestycja jest także zgodna wytycznymi, w szczególności zawartymi w § 1 ust. 1 rozporządzenia z dnia 25 sierpnia 1959 r. Ministra Gospodarki Komunalnej w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (t.j. Dz.U. z 1959 nr 52 poz. 315), w zakresie odległości cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, która powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone (§ 3 ust. 1). Jak wynika z akt sprawy projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne zaopatrywane w wodę do picia za pośrednictwem projektowanego przyłącza wodociągowego, zlokalizowane zostały w odległości ponad 50 m od cmentarza, za wyznaczoną na załączniku graficznym NLZ.

W ocenie Wojewody Łódzkiego przedłożony projekt budowlany, wraz z wyjaśnieniami Inwestora zawartymi przy pismach z datą wpływu do tut. organu: 9 i 24 września 2024 r., 4 i 28 listopada 2024 r. oraz uzupełnionym materiałem dowodowym w zakresie przedłożenia: projektu dróg wewnętrznych wraz z budową i likwidacją zjazdów i projektu przyłączy i wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i

kanalizacji deszczowej, spełnia warunki określone przepisami Prawa budowlanego. Powyższe stanowi o wywiązaniu się Inwestora z obowiązków wynikających z art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego, koniecznych do spełnienia przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało orzec jak w sentencji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna w administracyjnym toku instancji.

Zgodnie z art. 53 § 1 i art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 935), 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 500 zł. Strona ma możliwość ubiegania się o zwolnienie od kosztów albo przyznanie pomocy prawnej. Stronie może być przyznane prawo pomocy na jej wniosek złożony przed wszczęciem postępowania lub w toku postępowania. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych (art. 243 § 1). Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego (art. 244 § 1). 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

Jakub Lepalczyk
Dyrektor Wydziału Gospodarki
Przestrzennej i Budownictwa(podpisano
elektronicznie)

Załączniki:

Nr 1 - 3 egz. projektu dróg wewnętrznych wraz z budową i likwidacją zjazdów,

Nr 2 - 3 egz. projektu przyłączy i wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej,

Otrzymują:

1. **SIM KZN Łódzkie Centrum Sp. z o.o.**, reprezentowana przez Panią Marię Żurek (wraz z 1 egz. projektu dróg wewnętrznych wraz z budową i likwidacją zjazdów i 1 egz. projektu przyłączy i wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej),
2. Gmina Miasto Tomaszów Mazowiecki
3. Pan Marek Celner

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

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

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

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

4. Starosta Tomaszowski (wraz z 1 egz. projektu dróg wewnętrznych wraz z budową i likwidacją zjazdów i 1 egz. projektu przyłączy i wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej + akta sprawy organu I instancji znak: WAB.6740.151.2024)

5. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Tomaszowie Mazowieckim (wraz z 1 egz. projektu dróg wewnętrznych wraz z budową i likwidacją zjazdów i 1 egz. projektu przyłączy i wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej),

6. Aa

Do wiadomości:

1. Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego

2. Urząd Miasta Tomaszów Mazowiecki, Wydział Podatków i Opłat

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	6246537.20299036.20937861
Nazwa dokumentu	decyzja WŁ nr 17.2025.pdf
Tytuł dokumentu	decyzja WŁ nr 17.2025
Sygnatura dokumentu	GPB-III.7721.209.2024
Data dokumentu	20.01.2025 00:00:00
Skrót dokumentu	DAD895C79C5EA24FD57AF04F3140D4C46C BD4BD5
Wersja dokumentu	1.77
Data podpisu	20.01.2025
Sygnatariusz	Jakub Aleksy Lepalczyk
Stanowisko	Dyrektor Wydziału
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.126.23.23.
Data wydruku:	20.01.2025 16:09:21
Autor wydruku:	Kula Renata

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

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

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

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