

Samorządowe Kolegium Odwoławcze  
we Wrocławiu  
Plac Powstańców Warszawy 1  
50-153 Wrocław  
tel. (071) 340-64-84  
Regon 930413995, NIP 896-10-04-693

**SKO 4213.15.2026**

2731

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PIAST”	
Wpł. Wysł.	14. 04. 2026
L. dz.	99 / 1850 / 26
	zał.

**Wrocław, dnia 7 kwietnia 2026 r.**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST”**

ul. Bulwar Ikara 10b  
54-130 Wrocław

Wraz z pismem z dnia 31 marca 2026 r. (znak sprawy: WSR-OS.6220.123.2025.BD) - działający z upoważnienia Prezydenta Wrocławia - Dyrektor Wydziału Środowiska w Urzędzie Miejskim Wrocławia przekazał Samorządowemu Kolegium Odwoławczemu we Wrocławiu odwołanie Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” (z siedzibą we Wrocławiu) od decyzji z dnia 6 marca 2026 r. (znak sprawy jw.) stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami wbudowanymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu u zbiegu ulic Na Ostatnim Groszu, Horbaczewskiego, Bystrzyckiej we Wrocławiu”, planowanego przez Spółkę z o.o. TRUST INVESTMENT PROJEKT 25 (z siedzibą w Kielcach), na działkach o nr.: 17/57, 17/58, 17/59, 17/60, 17/61, AM - 3, obręb Gądów Mały.

W odwołaniu Spółdzielnia twierdzi, że „nie została uznana za stronę niniejszego postępowania, mimo, że wywodzi swój interes prawny z faktu własności nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania planowanej inwestycji, która rzutuje na zakres jej praw implikowanych treścią przepisów określających treść i wykonywanie prawa własności, (art. 140 i art. 144 k.c.). Uszło uwadze organu, iż nabywcy lokali korzystać będą z infrastruktury spółdzielczej, przemieszczać się przez drogi spółdzielcze w celu korzystania z terenów zielonych i rekreacyjnych oraz szkół, a wzmożony ruch samochodowy, jaki będzie miał miejsce po wykonaniu inwestycji, będzie oddziaływać w sposób znaczący na komfort życia mieszkańców.” Spółdzielnia stwierdziła, że „na organie administracji spoczywa obowiązek zbadania uprawnień skarżącej do kwestionowania decyzji organu I instancji, właśnie w kontekście tych norm prawnych. Obowiązkwowi temu organ nie sprostał, tym samym naruszył regulacje prawne odnoszące się do gromadzenia i oceny materiału dowodowego w postępowaniu administracyjnym (art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 k.p.a.).”

Kolegium informuje, że przekazane akta nie pozwalają na stwierdzenie, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” została pominięta jako strona postępowania administracyjnego. Ponieważ liczba stron postępowania środowiskowego przekraczała 10, stosownie do art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.) stosowano art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691; powoływanej dalej jako k.p.a.). Strony postępowania były informowane o czynnościach organu poprzez obwieszczenia udostępniane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia ([www.bip.um.wroc.pl](http://www.bip.um.wroc.pl)) i na tablicach ogłoszeń organu pierwszej instancji. Można w tym kontekście zauważyć, że np. zawiadomienie o wszczęciu postępowania zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Wrocławia, przy Placu Nowy Targ 1-8, w dniu 15 października 2025 r. W tym samym dniu zawiadomienie zostało opublikowane w BIP. W dniu 28 listopada 2025 r. w ten sam sposób informowano strony

o niemożności załatwienia sprawy w terminie, z uwagi na oczekiwanie na stanowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu odnośnie do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. W dniu 19 stycznia 2026 r. poinformowano strony postępowania o jego zakończeniu.

Z przekazanych Kolegium, wraz z odwołaniem, akt sprawy nie wynika, aby strony postępowania brały w nim czynny udział (oczywiście poza wnioskodawcą).

Za wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego (dalej jako NSA) z dnia 9 kwietnia 2024 r. (III OSK 5881/21; te i pozostałe powoływane orzeczenia sądowno-administracyjne dostępne są m.in. na stronie [www.orzeczenia.nsa.gov.pl](http://www.orzeczenia.nsa.gov.pl)) Kolegium powtórzy, że stosując tryb z art. 49 § 1 k.p.a. organ nie jest zobowiązany do zawiadamiania stron o zamiarze stosowania tego trybu. „Niedopuszczalne jest powoływanie się przez stronę postępowania na okoliczność, że pomimo publicznego ogłoszenia o wydaniu decyzji, o tej decyzji nie wiedziała. Prowadziłoby to bowiem do podważenia sensu regulacji zawartej w art. 49 § 1 k.p.a.”

W odwołaniu Spółdzielnia stwierdziła także, że jej udział w postępowaniu jest zasadny i konieczny, ponieważ wykonywanie prac budowlanych wiąże się z immisjami na nieruchomości sąsiednie znajdujące się w zasobach Spółdzielni. „Organ co prawda ma świadomość, że wokół planowanej inwestycji znajdują się zasoby mieszkaniowe, ponieważ w uzasadnieniu decyzji wskazuje, iż prace budowlane będące źródłem nadmiernego hałasu w sąsiedztwie terenów objętych ochroną należy prowadzić prac wyłącznie w porze dziennej w godzinach od 6:00 do 22:00, ale na takie warunki mieszkańcy przystać nie mogą, ponieważ z decyzji wynika przyzwolenie na wykonywanie najcięższych robót również i w niedziele oraz inne dni ustawowo wolne od pracy od wczesnych godzin porannych (s. 2 uzasadnienia). Organ zobowiązał co prawda inwestora do zastosowania barier akustycznych nie wskazując żadnych parametrów tych barier (np. wysokości). Lokalna społeczność wielokrotnie zwracała uwagę w różnych organach i instytucjach na problemy związane z negatywnym oddziaływaniem na nieruchomości SM Piast, które to okoliczności nie zostały w ogóle przez organ wydający zaskarżoną decyzję dostrzeżone, mimo że dotyczą interesu prawnego w rozumieniu art. 28 k.p.a. W takich sytuacjach nie jest dopuszczane wyłączenie z kręgu stron postępowania właścicieli nieruchomości znajdujących się w bliższym lub dalszym sąsiedztwie. Mieszkańcy organizują się i zbierają podpisy pod sprzeciwem dotyczącym planowanej inwestycji (ponad 1000 osób podpisało już sprzeciw).”

Kolegium wyjaśnia, że w orzecznictwie sądowno-administracyjnym jednolicie prezentowane jest stanowisko, iż wyrażony w toku postępowania środowiskowego sprzeciw okolicznych mieszkańców wobec przedsięwzięcia nie może stanowić podstawy do odmowy wydania decyzji środowiskowej (zob. np. wyrok NSA z dnia 25 marca 2015 r., II OSK 2031/13, czy wyroki: Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, dalej jako WSA, w Kielcach z dnia 28 maja 2015 r., II SA/Ke 23/15, WSA w Warszawie z dnia 19 grudnia 2013 r., IV SA/Wa 1092/13, WSA w Łodzi z dnia 18 stycznia 2012 r., II SA/Ł.d 886/12). W wyroku z dnia 20 grudnia 2013 r. (II OSK 1620/12) NSA wyjaśnił, że celem postępowania, w którym wydaje się decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jest możliwie najlepsze zabezpieczenie środowiska przed negatywnym oddziaływaniem inwestycji, a nie jej „zablokowanie”. Jakkolwiek protesty społeczne (niezależnie od ich skali) kierowane przeciwko inwestycji należy ocenić, aby poznać ich powód, to jednak samo ich wystąpienie nie powoduje wniosku, że bez społecznej akceptacji przedsięwzięcia organ decyzji wydać nie może. Innymi słowy, zapewnienie udziału społeczeństwa w postępowaniu nie może być rozumiane jako swoiste referendum czy głosowanie nad dopuszczalnością proponowanej inwestycji. Konsekwentnie, wydanie decyzji środowiskowej pomimo protestów nie stanowi automatycznego nieuwzględnienia interesu społecznego i przedłożenia interesu inwestora nad interesem lokalnej społeczności (tj. nie może być rozumiane jako naruszenie zasady równego traktowania stron). Organ nie może bowiem kierować się subiektywnym przekonaniem o uciążliwości inwestycji, ale musi mieć na względzie konkretne parametry i regulacje prawne oraz powinien odnosić się do faktów, wyliczeń i norm (wyrok WSA w Białymstoku z dnia 24 stycznia 2019 r.,

II SA/Bk 464/18). W wyroku z dnia 29 stycznia 2015 r. (II OSK 1566/13) NSA stwierdził, że „Sprzeciw społeczności lokalnej w stosunku do inwestycji nie może być podstawą do decyzji odmownej, co ma związek z charakterem tej decyzji i celami, dla których jest wydawana. Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach określa środowiskowe uwarunkowania realizacji danego przedsięwzięcia. Określenie to następuje na podstawie dokumentów, opinii i uzgodnień uzyskanych w toku postępowania, a w przypadku, gdy była przeprowadzana ocena oddziaływania na środowisko, po przeprowadzeniu postępowania z udziałem społeczeństwa. Wyniki tego postępowania mogą mieć wpływ na rozstrzygnięcie, np. poprzez wybór wariantu realizacji przedsięwzięcia. Sprzeciw społeczny wobec inwestycji nie może jednak uzasadniać odmowy określenia środowiskowych uwarunkowań.”

Sytuacja komunikacyjna Wrocławia jest niewątpliwie co najmniej trudna. Kwestia ta nie może być jednak przedmiotem postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji środowiskowej. Stosownie do art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.) dopiero bowiem projekt budowlany powinien zawierać projekt zagospodarowania działki lub terenu obejmujący m.in. układ komunikacyjny. Zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889), zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego, w szczególności polegającą na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, zarządca drogi uzgadnia w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą. Jak wywiódł WSA w Białymstoku w wyroku z dnia 13 lutego 2014 r. (II SA/Bk 881/13), obowiązek uzgodnienia z zarządcą drogi obsługi komunikacyjnej i możliwości włączenia do dróg publicznych ruchu drogowego związanego z planowanym przedsięwzięciem, o którym mowa w art. 35 ust. 3 ustawy o drogach publicznych, wynika z mocy prawa i ma na celu zachowanie zasad bezpieczeństwa w ruchu drogowym. Oznacza to, że obowiązek ten jest ewidentnie sprzeczny z istotą decyzji środowiskowej, która ma na celu zachowanie zasad ochrony środowiska. W konsekwencji, kwestia obsługi komunikacyjnej inwestycji oraz dojazdów do nieruchomości położonych w pobliżu inwestycji i związku z nią, będzie rozpatrywana na kolejnych etapach postępowania. Na etapie postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest bowiem regulowany szczegółowy zakres praw i obowiązków inwestora niemieszczących się w regulacji art. 82 ustawy, niezwiązanych z potrzebą ochrony środowiska (zob. też wyrok WSA w Białymstoku z dnia 16 lutego 2010 r., II SA/Bk 548/09).

Podkreślić też należy, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest decyzją uznaniową. Organ właściwy do jej wydania powinien przeprowadzić postępowanie przewidziane przepisami ustawy i jest zobligowany wydać tę decyzję, jeżeli inwestor spełni wymagania określone tymi przepisami (zob. wyrok NSA z dnia 23 maja 2017 r., II OSK 2396/15). Jak to ujął Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 10 września 2024 r. (II SA/Wr 307/23), „decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach ma charakter związany, co oznacza, iż organ właściwy do wydania decyzji nie ma swobody działania, a katalog podstaw wydania decyzji negatywnych ma charakter zamknięty.” Z przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wynika, iż odmowa wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach może nastąpić w przypadku wystąpienia sprzeczności planowanego przedsięwzięcia z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 80 ust. 2), w przypadku odmowy uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia przez organ współdziałający (art. 80 ust. 1 pkt 1), w sytuacji sprzeczności z innymi przepisami prawa, gdy z przeprowadzonego postępowania wyniknie możliwość negatywnego znaczącego oddziaływania na obszar Natura 2000 (art. 81 ust. 2), bądź w przypadku odmowy inwestora zgody na realizację przedsięwzięcia w innym wariantcie, niż to określono we wniosku (art. 81 ust. 1).

Z uwagi na wskazane wyżej ogólne zasady postępowania środowiskowego - na podstawie art. 50 k.p.a. - Kolegium wyznacza Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” termin **7 dni** na ewentualne dodatkowe wypowiedzenie się w sprawie. Jest to jednak wyłącznie prawo Spółdzielni, a nie obowiązek.

**Do wiadomości:**

Spółka z o.o. TRUST INVESTMENT PROJEKT 25, ul. Robotnicza 1, 25-662 Kielce

*Pismo zostało podpisane  
podpisem elektronicznym.*