

Monika Kapusta

doktor nauk prawnych, Katedra Prawa Administracyjnego i Nauki Administracji,
Wydział Prawa i Administracji, Uniwersytet Łódzki
ORCID: 0000-0002-7632-244X

Prawo do ochrony właścicieli nieruchomości położonych w sąsiedztwie myjni samochodowych

Słowa kluczowe: *publiczne prawo podmiotowe, ochrona środowiska, hałas, immisje, obszar oddziaływania*

1. Wstęp

Dane statystyczne dotyczące liczby rejestrowanych w Polsce nowych samochodów osobowych i ciężarowych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 tony (w 2022 r. – 481 968, w 2023 r. – 539 560, w 2024 r. – 618 394, w 2025 r. – 667 578¹) świadczą o ciągłym wzroście liczby pojazdów tego rodzaju. Równocześnie dostrzegalne jest globalne dążenie do neutralności klimatycznej, zachowania czystości wód czy ochrony gleby. Nic więc dziwnego, że systematycznie wzrasta liczba myjni samochodowych, które mają prowadzić do ograniczenia odprowadzania nieczystości z mycia pojazdów do środowiska. Wydaje się, że powinno to budzić powszechne zadowolenie.

Na portalach internetowych poświęconych zanieczyszczeniu hałasem zwraca się jednak uwagę, że w przypadku myjni samoobsługowych ciśnienie w lancach, które wykorzystuje się do mycia, to ok. 110–120 atm. Przekłada się to na bardzo donośny i uciążliwy hałas (słyszalny w odległości kilkudziesięciu metrów, a czasem nawet większej, przy uwzględnieniu równoczesnego mycia pojazdów na kilku stanowiskach). Sprężarka i piec podgrzewający wodę powodują ponadto tzw. hałas tonalny (np. ciągłe buczenie o określonej częstotliwości, które w pewnych zakresach może być bardzo uciążliwe, choć niekoniecznie głośne). Co więcej, auta osobowe z silnikami benzynowymi mogą według normy generować hałas wynoszący przy normalnej pracy silnika 93 dB, a te z silnikami diesla – 96 dB². Praktyka pokazuje, że właściciele nieruchomości sąsiadujących z myjniami samochodowymi są najbardziej narażeni na tego rodzaju uciążliwości. Pojawia się zatem pytanie: czy osobom tym

¹ <https://www.gov.pl/web/cepik/statystyki2> (dostęp: 1.09.2026 r.).

² <https://corazglosniej.pl/myjnia-pod-oknami/> (dostęp: 1.09.2026 r.).

przysługują publiczne prawa podmiotowe, które pozwolą im wpłynąć na zakres działalności myjni w sąsiedztwie i zmniejszyć jej negatywne oddziaływanie?

2. Pojęcie i rodzaje myjni samochodowych

Myjnia samochodowa to pojęcie wykorzystywane w języku prawnym i prawniczym, ale nieposiadające definicji legalnej. W *Wielkim słowniku języka polskiego* wyjaśniono, że jest to: „specjalne miejsce, w którym znajdują się urządzenia służące do mycia i czyszczenia pojazdów lub przedmiotów określonego rodzaju”³. Niewątpliwie myjnia samochodowa jest obiektem (instalacją) świadczącym – w systemie samoobsługowym albo z udziałem personelu – usługi mycia pojazdów przy wykorzystaniu urządzeń i środków myjących. Ma służyć głównie usunięciu brudu, kurzu oraz zanieczyszczeń z nadwozia i podwozia, ale często zapewnia również dodatkowo nabłyszczanie, woskowanie czy odkurzanie. Zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z 18.12.2024 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD)⁴ działalność myjni samochodowych zalicza się do działalności usługowej w grupie Naprawa i konserwacja pojazdów silnikowych, w tym motocykli (95.3). Przypisuje się ją do podklas: naprawa blacharsko-lakiernicza oraz konserwacja pojazdów silnikowych, z wyłączeniem motocykli (95.31.B) oraz działalność usługowa detailingu pojazdów silnikowych, z wyłączeniem motocykli (95.31.C).

Myjnie samochodowe mogą się znacząco różnić. Na podstawie obserwacji rynku myjni wyodrębnić można kilka ich podziałów. Ze względu na sposób świadczenia usługi można je podzielić na: ręczne, automatyczne i samoobsługowe (bezobsługowe). Przyjmując za kryterium podziału gospodarkę wodno-ściekową, można wskazać myjnie: z odprowadzaniem ścieków do kanalizacji (po ich podczyszczeniu) oraz z obiegiem zamkniętym, w których ścieki trafiają do zbiornika, w którym są separowane z zanieczyszczeń (takich jak oleje czy osady), a oczyszczona woda wraca do obiegu. Z uwagi na formę obiektu, którym albo w którym jest myjnia, można wyodrębnić: otwarte – generujące większe uciążliwości operacyjne (w szczególności: hałas, uciążliwości zapachowe – lotne cząsteczki środków chemicznych, ruch, światła pojazdów i oświetlenie obiektu, praca 24h); zamknięte – znajdujące się wewnątrz obiektu – w ich przypadku potencjalnie łatwiej wyeliminować np. hałas, ale uciążliwości mogą generować urządzenia, np. suszarki czy wentylatory; hybrydowe – oba powyższe rodzaje na terenie jednej nieruchomości.

Podsumowując tę część rozważań, należy wskazać, że myjnie – i to niezależnie od ich rodzaju – są instalacjami wykorzystującymi wodę, a także urządzenia i środki chemiczne (w tym czyszczące) co do zasady silne i o dużym stężeniu, co zwłaszcza w przypadku myjni otwartych może oddziaływać negatywnie także poza obszarem inwestycji.

³ <https://wsjp.pl/haslo/podglad/53852/myjnia> (dostęp: 1.09.2026 r.).

⁴ Rozporządzenie Rady Ministrów z 18.12.2024 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) (Dz.U. poz. 1936).

3. Publiczne prawa podmiotowe, prawo do ochrony, prawo do środowiska

W doktrynie i orzecznictwie zwraca się szczególną uwagę, że „istota publicznego prawa podmiotowego polega na możliwości żądania od organu administracji publicznej określonego zachowania i przyznaje jednostce roszczenie, wobec właściwego podmiotu władzy publicznej o zagwarantowanie możliwości korzystania z przysługujących jej uprawnień”⁵.

W literaturze do publicznych praw podmiotowych zalicza się m.in. prawo do ochrony. Zdaniem Andrzeja Wróbla: „prawo do ochrony (ze strony państwa) to prawo podmiotowe publiczne do tego, aby państwo podejmowało działania celem ochrony podmiotu tego prawa przed ingerencją ze strony osób trzecich. Przedmiotem ochrony mogą być różnorodne dobra, takie jak np. życie i zdrowie, własność, wolność jednostki, podobnie jak różnorodne mogą być formy tej ochrony, począwszy od ustawy, poprzez decyzje administracyjne i wyroki sądowe, aż do działań faktycznych. Skoro treścią prawa podmiotowego publicznego do ochrony jest podejmowanie przez państwo działań chroniących podmiot prawa przed ingerencją ze strony osób trzecich lub działań gwarantujących taką ochronę, to głównym zadaniem ustawodawcy i organów stosujących prawo jest rozgraniczenie podlegających ochronie sfer podmiotu prawa podmiotowego publicznego od podlegających ochronie sfer osób trzecich i zagwarantowanie, że sfery te będą rzeczywiście rozgraniczone”⁶. Prawu do ochrony odpowiada obowiązek zapewnienia, że publiczne prawa podmiotowe będą realnie gwarantowane i chronione⁷.

Należy także zwrócić uwagę na prawo do środowiska. W piśmiennictwie dostrzega się istnienie dwóch postaci podmiotowego prawa jednostki do środowiska. Pierwsza to prawo do życia w sprzyjającym środowisku, czyli w środowisku o odpowiedniej jakości⁸. Jego realizacji z jednej strony mają służyć myjnie samochodowe (odprowadzające nieczystości płynne pochodzące z procesu mycia pojazdów w sposób bezpieczny dla środowiska), które jednak równocześnie prawo to mogą naruszać np. przez skalę działalności czy nieprawidłową eksploatację urządzeń lub środków w nich wykorzystywanych, powodując uciążliwości, a niekiedy wręcz naruszając prawa właścicieli nieruchomości sąsiednich.

Prawo do środowiska w drugiej postaci to prawo do korzystania ze środowiska, które w wymiarze gospodarczym obejmuje prawo do zaspokajania potrzeb własnych, a także potrzeb związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, w tym z eksploatacją

⁵ J. Jakimowicz, *Publiczne prawa podmiotowe*, Kraków 2002, s. 231; a także m.in. wyroki NSA: z 26.01.2007 r., II OSK 239/06, LEX nr 320109; z 24.04.2012 r., II OSK 229/11, LEX nr 1216331; wyroki WSA: w Gorzowie Wielkopolskim z 19.08.2010 r., II SA/Go 452/10, LEX nr 737762; w Poznaniu z 27.09.2013 r., IV SA/Po 704/13, LEX nr 1393770; we Wrocławiu z 31.05.2016 r., II SA/Wr 122/16, LEX nr 2057348.

⁶ A. Wróbel, *Prawo do działania państwa* [w:] *System Prawa Administracyjnego*, t. 1, *Instytucje prawa administracyjnego*, red. R. Hauser, Z. Niewiadomski, A. Wróbel, Warszawa 2015, s. 378.

⁷ A. Wróbel, *Prawo do działania...*, s. 378.

⁸ J. Ciechanowicz-McLean, *Prawo człowieka do życia w odpowiednim ekologicznie środowisku* [w:] *Współczesne wyzwania prawa ochrony klimatu*, red. A. Barczak, M.M. Kenig-Witkowska, M. Stoczkiewicz, Warszawa 2024.

zasobów naturalnych⁹. Przedsiębiorcy mają zatem prawo do korzystania z przyrody¹⁰ w tym w zakresie działalności polegającej na prowadzeniu myjni samochodowych, a równocześnie obowiązek przestrzegania norm dotyczących ochrony środowiska. Swoboda wyboru ich zachowania nie jest nieograniczona. Ważkość celów ochrony środowiska sprawia, że niejednokrotnie jednostkom (osobom zarówno fizycznym, jak i prawnym) narzucane są wiążące ograniczenia, a ich gwarancją jest przymus państwowy¹¹. Inne koegzystujące podmioty mają zaś możliwość ochrony swych praw (np. do środowiska odpowiedniej jakości, zdrowia, życia) i to również w postępowaniach, w których badane są naruszenia środowiska. W tym kontekście analizy wymagają postępowania sankcyjne przewidziane w przepisach ustawy z 7.04.2001 r. – Prawo ochrony środowiska¹².

4. Uprawnienia właścicieli nieruchomości sąsiadujących z myjniami samochodowymi

4.1. Uwagi wprowadzające

Dostrzeżenia wymaga, że status strony wiąże się z całym szeregiem uprawnień, do których w ustawie – Kodeks postępowania administracyjnego¹³ zalicza się w szczególności: prawo do informacji o okolicznościach faktycznych i prawnych (art. 9), prawo składania wniosków dowodowych (art. 78 § 1), prawo do zawiadomienia o dowodzie z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem (art. 79 § 1) i prawo udziału w przeprowadzeniu dowodu (art. 79 § 2), prawo do złożenia ponaglenia (art. 37 § 1), prawo do przeglądania akt sprawy (art. 73 § 1), prawo wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji (art. 10 § 1), prawo do wniesienia odwołania (art. 127 § 1), prawo do postępowania w trybach nadzwyczajnych (art. 145 § 1, art. 156 § 1, art. 154 i 155). Żeby jednak skorzystać z tych uprawnień, trzeba ów status strony uzyskać.

4.2. Dopuszczalny poziom hałasu

Jedną z najbardziej odczuwalnych immisji powodowanych przez myjnie samochodowe jest hałas. Zjawisko to jest szczególnie uciążliwe, gdy myjnie znajdują się w pobliżu nieruchomości mieszkalnych. W art. 115a p.o.ś. została wprowadzona podstawa prawna do wydania decyzji o dopuszczalnym poziomie natężenia hałasu. Dopuszczalne poziomy

⁹ J. Ciechanowicz-McLean, *Prawo człowieka...*

¹⁰ Szerzej: E. Czech, *Publiczne prawa podmiotowe przedsiębiorców do korzystania ze środowiska, w tym do korzystania z przyrody*, „Prawo i Więź” 2021/1(35), s. 84–95.

¹¹ J. Trzewik, *Ochrona środowiska a dopuszczalność zachowań objętych prawem podmiotowym* [w:] *Publiczne prawa podmiotowe jednostki w systemie prawa ochrony środowiska*, LEX 2016.

¹² Ustawa z 7.04.2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.), dalej: p.o.ś.

¹³ Ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 1691), dalej: k.p.a.

hałasu zostały zaś uregulowane w rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku¹⁴. Znamienne jest, że wystarczy już jednokrotne przekroczenie norm hałasowych, aby wydać decyzję na podstawie art. 115a p.o.ś.¹⁵ Decyzja ta jest decyzją związaną, więc wykazanie tego rodzaju naruszenia obliguje organ do nałożenia obowiązku zredukowania poziomu hałasu.

Do kręgu stron postępowania zalicza się podmioty, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania akustycznego¹⁶. Dotyczyć to może również właścicieli nieruchomości położonych w sąsiedztwie myjni samochodowych. Przy czym przepisy Prawa ochrony środowiska nie przewidują dla nich żadnych szczególnych uprawnień. Postępowanie to nie służy również dostosowaniu działalności myjni do ich indywidualnych oczekiwań.

4.3. Ograniczenie oddziaływania na środowisko

Warto zwrócić także uwagę na art. 362 p.o.ś. (dotyczący podmiotów korzystających ze środowiska), który bezpośrednio ma służyć ochronie środowiska, ale przez to prowadzi również do ochrony właścicieli nieruchomości sąsiadujących z inwestycją. Przewiduje on, że w przypadku negatywnego oddziaływania na środowisko właściwy organ może, w drodze decyzji (jest to jednak decyzja uznaniowa), nałożyć obowiązek ograniczenia oddziaływania na środowisko i jego zagrożenia albo przywrócenia środowiska do stanu właściwego. W doktrynie zwraca się uwagę, że negatywne oddziaływanie musi przybrać postać mierzalną, a zatem musi zostać wykazane w konkretnej sprawie, aby ziszczała się przesłanka nałożenia obowiązków wskazanych w art. 362 p.o.ś.¹⁷ W judykaturze podkreśla się, że rozwiązanie z art. 362 p.o.ś. stanowi *sui generis* regulację ramową, której zastosowanie jest możliwe wówczas, gdy oceniany zakres korzystania ze środowiska nie mieści się w innych, bardziej szczegółowych regulacjach. Regulacja ta ma zatem charakter uzupełniający¹⁸. Znamienne jest jednak, że nawet jeżeli ziszcza się przesłanki wymienione w art. 362 ust. 1 p.o.ś., to organ może, a nie musi, wydać decyzję w sprawie ograniczenia oddziaływania na środowisko, co powoduje, że zakres ochrony wydaje się słabszy.

¹⁴ Rozporządzenie Ministra Środowiska z 14.06.2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz. 112).

¹⁵ Tak m.in. wyroki WSA: w Łodzi z 5.11.2025 r., II SA/Łd 482/25, LEX nr 3978179; w Rzeszowie z 1.08.2023 r., II SA/Rz 345/23, LEX nr 3618840; w Szczecinie z 3.06.2020 r., II SA/Sz 1066/19, LEX nr 3035607; w Lublinie z 18.07.2017 r., II SA/Lu 291/17, LEX nr 2350977 i wiele innych.

¹⁶ Wyrok WSA w Rzeszowie z 9.03.2021 r., II SA/Rz 52/21, LEX nr 3160961; tak też: wyrok NSA z 15.10.2014 r., II OSK 864/13, LEX nr 1523420; wyrok NSA z 17.10.2019 r., II OSK 2947/17, LEX nr 2783459; wyrok WSA w Krakowie z 22.05.2025 r., II SA/Kr 145/25, LEX nr 3900717 i inne.

¹⁷ K. Gruszecki, *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*, LEX 2025, art. 362.

¹⁸ Wyroki NSA: z 12.12.2024 r., III OSK 5892/21, LEX nr 3851981; z 23.04.2020 r., II OSK 636/19, LEX nr 3009322; wyrok WSA w Łodzi z 7.10.2025 r., II SA/Łd 395/25, LEX nr 3937511.

Postępowania prowadzone na podstawie art. 362 p.o.ś. mogą dotyczyć w szczególności naruszenia norm emisyjnych¹⁹. Myjnie samochodowe mogą niewątpliwie powodować znaczne uciążliwości związane z emisją ciał lotnych w tym: dymu, pyłów, gazów i zapachów.

Dotyczy to zwłaszcza używanych do mycia pojazdów środków chemicznych o dużym stężeniu, które szczególnie w przypadku myjni otwartych mogą szybko i daleko rozprzestrzeniać się w powietrzu, powodując znaczne utrudnienia w codziennym funkcjonowaniu osób przebywających stale w zasięgu ich oddziaływania. Jedynie myjnie znajdujące się wewnątrz obiektów (np. tunelowe) nie powodują tego rodzaju uciążliwości.

W orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że przymiot strony w rozumieniu art. 28 k.p.a. poza samym inwestorem przysługuje również władającym nieruchomościami położonymi w zasięgu negatywnego oddziaływania na środowisko²⁰. Podobnie jednak jak w przypadku dopuszczalnego poziomu hałasu – prawodawca nie zagwarantował tej kategorii podmiotów żadnych szczególnych uprawnień.

4.4. Wstrzymanie działalności

Decyzje wydawane na podstawie art. 364 p.o.ś. dotyczą naruszeń kwalifikowanych w stosunku do opisanych w art. 362 p.o.ś. Mają one również najdalej idące skutki. Przepis ten znajduje zastosowanie w sytuacji pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi. Dotyczy to zatem przypadków, w których oddziaływanie ma charakter znacząco negatywny. Sama decyzja jest zaś związana, wobec czego w przypadku ustalenia, że naruszenie nastąpiło, organ jest zobligowany do jej wydania. Przesłanki wymienione w przepisie są jednak niedookreślone, co pozostawia organowi pewną swobodę w ocenie konkretnego przypadku.

W postępowaniu prowadzonym na podstawie art. 364 p.o.ś. poza podmiotem oddziałującym negatywnie na środowisko powinny uczestniczyć także osoby posiadające interes prawny, a zatem będące stronami postępowania w rozumieniu art. 28 k.p.a.²¹, czyli również właściciele nieruchomości znajdujących się w obszarze negatywnego oddziaływania. Choć nie przypisano im specjalnych uprawnień, to jednak sama sankcja przewidziana we wskazanym przepisie – jeżeli zostanie zastosowana – gwarantuje im najpełniejszą ochronę.

¹⁹ Obecnie standardy emisyjne wyznaczają przepisy rozporządzenia Ministra Klimatu z 24.09.2020 r. w sprawie standardów emisyjnych dla niektórych rodzajów instalacji, źródeł spalania paliw oraz urządzeń spalania lub współspalania odpadów (Dz.U. poz. 1860).

²⁰ Zob. wyrok WSA w Poznaniu z 21.11.2019 r., II SA/Po 682/19, LEX nr 2751686; pogląd ten jest zgodny z wyrażonym w uchwale NSA (7) z 11.10.1999 r., OPS 11/99, ONSA 2000/1, poz. 6; a także m.in. wyroku NSA z 15.09.2009 r., II OSK 1357/08, LEX nr 785747; podobnie: wyrok WSA w Rzeszowie z 4.12.2008 r., II SA/Rz 355/08, LEX nr 540890; wyrok WSA w Poznaniu z 13.05.2010 r., IV SA/Po 955/09, LEX nr 706727. Także K. Gruszecki, *Prawo ochrony...*, art. 362.

²¹ K. Gruszecki, *Prawo ochrony...*, art. 364.

4.5. Żądanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania immisji

Na marginesie, z uwagi na ramy niniejszego opracowania, wskazać należy, że w piśmiennictwie bardzo często zwraca się uwagę na uprawnienia cywilistyczne przysługujące właścicielom nieruchomości sąsiednich jako uprawnienia bardziej skuteczne od prawa do ochrony przysługującego im w postępowaniach administracyjnych. Uprawnienia właścicieli nieruchomości sąsiadujących z myjniami samochodowymi można bowiem wywieść z przepisów regulujących zakres wykonywania prawa własności i gwarantujących prawo do korzystania z sąsiednich nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem – w szczególności art. 140 ustawy z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny²². Należy zgodzić się z Anną Ostrowską, że większą swobodę niż organ administracji ma sąd powszechny w postępowaniu cywilnym, ponieważ oprócz przepisów bierze pod uwagę także czynniki wymienione w art. 144 Kodeksu cywilnego²³. W tego rodzaju postępowaniach właściciele nieruchomości sąsiadujących z myjniami samochodowymi mogą przedstawiać konkretne roszczenia, które to prawo w postępowaniach administracyjnych im nie przysługuje.

5. Podsumowanie

Myjnie samochodowe jako działalność usługowa niewątpliwie powodują immisje, które wpływają nie tylko na środowisko, ale również na przebywających stale w ich pobliżu ludzi. W judykaturze możliwość immisji jest powszechnie uznawana za źródło interesu prawnego jednostki do udziału w postępowaniu²⁴. Właściciele nieruchomości sąsiadujących z myjniami samochodowymi mogą być stronami postępowań przewidzianych w przepisach Prawa ochrony środowiska, o ile ich nieruchomości znajdują się w obszarze negatywnego oddziaływania myjni.

Postępowania mające na celu ochronę środowiska wszczynane są z urzędu, a właściciele sąsiednich nieruchomości mogą jedynie próbować do tego doprowadzić, sygnalizując, że dochodzi czy może dochodzić do naruszenia. To jednak organ rozstrzyga o zasadności prowadzenia postępowania. Ustalenie kręgu jego stron wymaga zaś często przeprowadzenia badań (np. pomiarów) celem zweryfikowania, które nieruchomości faktycznie znajdują się w obszarze negatywnego oddziaływania. Uznany za stronę właściciel nieruchomości sąsiedniej może inicjować działania zmierzające do przeprowadzenia jak najpełniejszego postępowania wyjaśniającego, by określić, czy funkcjonowanie myjni mieści się w granicach wyznaczonych przepisami prawa, a jeżeli nie – aby w wyniku działań naprawczych się w nich mieściło. Jeżeli myjnia nie powoduje pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach (a jest to pojęcie nieostre, co dodatkowo utrudnia weryfikację) ani zagrożenia

²² Ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2026 r. poz. 795).

²³ Zob. A. Ostrowska, 6.2.3. *Zasada poszanowania uzasadnionych interesów osób trzecich w kontekście możliwych negatywnych skutków działalności budowlanej* [w:] A. Ostrowska, *Pozwolenie na budowę*, LEX 2012.

²⁴ Zob. wyroki NSA: z 19.01.2016 r., II OSK 1226/14, LEX nr 2034011; z 5.11.2014 r., II OSK 974/13, LEX nr 2015999.

życia lub zdrowia ludzi – nie wydaje się, by można było skutecznie dążyć do wstrzymania tej działalności. Ograniczenie działalności myjni nie zawsze prowadzi zaś do wyeliminowania uciążliwości, a zmniejszenie ich skali zazwyczaj nie jest zadowalające dla właścicieli sąsiednich nieruchomości, tym bardziej że już sam hałas generowany przez myjnię może powodować znaczne uciążliwości. Dodatkowo należy pamiętać, że w przypadku wody ze środkami myjącymi (i to bardzo silnymi oraz o dużym stężeniu) pod dużym ciśnieniem cząsteczki pary i środków chemicznych, przy obecnych warunkach pogodowych (często występujących silnych wiatrach), potrafią unosić się na bardzo dużą wysokość i odległość, co może znacząco utrudniać funkcjonowanie nie tylko najbliższych sąsiadów myjni, tym bardziej że minimalna odległość wiaty myjni bezdotykowej od granicy działki, wynosząca 4 m, nie gwarantuje realnie żadnej ochrony. Można wyobrazić sobie myjnię otwartą sześciostanowiskową, czynną 24 h, np. 8 m od granicy działki i 12 m od budynku mieszkalnego. W przypadku jej usytuowania przy ruchliwej trasie wydaje się, że już chociażby możliwość otwierania okien w budynku mieszkalnym będzie bardzo ograniczona, jeżeli nie żadna.

W praktyce problem negatywnego oddziaływania myjni samochodowych na właścicieli sąsiednich nieruchomości jest realny i na podstawie przepisów prawa administracyjnego – bardzo trudny do rozwiązania. Prawo do ochrony (czystego środowiska, zdrowia a długofalowo może nawet życia) sprowadza się bowiem do udziału w postępowaniach i – co do zasady (poza kwalifikowanymi przypadkami) – jest niewystarczające dla rzeczywistej ochrony właścicieli nieruchomości sąsiadujących z myjniami. Należy się zatem zastanowić, czy rozwiązania prawne tego rodzaju działalności usługowej, jako powodującej uciążliwości i to różnego rodzaju, nie powinny zostać doprecyzowane, a ochrona właścicieli nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania – rozszerzona.

Abstract

The right to protect property owners located near car washes

Dr Monika Kapusta – Assistant Professor, Department of Administrative Law and Administration Science, Faculty of Law and Administration, University of Lodz
ORCID: 0000-0002-7632-244X

This article presents the concept and types of car washes. It highlights the concepts of public subjective rights, the right to protection, and the right to the environment. The article lists the types of administrative proceedings in which owners of a property located near a car wash may act as parties. Civil law claims based on prohibitions on excessive imissions are identified as a more effective instrument of protection. It is recognized that there is a need to amend administrative law provisions to increase the effectiveness of protection for property owners located near car washes.

Keywords: *public subjective law, environmental protection, noise, emissions, impact area*

Bibliografia / References

- Ciechanowicz-McLean J., *Prawo człowieka do życia w odpowiednim ekologicznie środowisku* [w:] *Współczesne wyzwania prawa ochrony klimatu*, red. A. Barczak, M.M. Kenig-Witkowska, M. Stoczkiewicz, Warszawa 2024
- Czech E., *Publiczne prawa podmiotowe przedsiębiorców do korzystania ze środowiska, w tym do korzystania z przyrody*, „Prawo i Więź” 2021/1(35)
- Gruszecki K., *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*, LEX 2025
- Jakimowicz W., *Publiczne prawa podmiotowe*, Kraków 2002
- Ostrowska A., 6.2.3. *Zasada poszanowania uzasadnionych interesów osób trzecich w kontekście możliwych negatywnych skutków działalności budowlanej* [w:] A. Ostrowska, *Pozwolenie na budowę*, LEX 2012
- Trzewik J., *Ochrona środowiska a dopuszczalność zachowań objętych prawem podmiotowym* [w:] *Publiczne prawa podmiotowe jednostki w systemie prawa ochrony środowiska*, LEX 2016
- Wróbel A., *Prawo do działania państwa* [w:] *System Prawa Administracyjnego*, t. 1, *Instytucje prawa administracyjnego*, red. R. Hauser, Z. Niewiadomski, A. Wróbel, Warszawa 2015