

Łódź, dnia 22.09.2023 r.

Prezydent Miasta Łodzi
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104
DPRG-UA-II.6740.122.2023
226359.MAN

DECYZJA NR DPRG-UA-II.1707.2023

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775), art. 28 ust. 1 i art. 34 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 t.j.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 12.04.2023r.,

zatwierdzam
projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany
oraz udzielam

Przedsiębiorstwu Komunikacji Samochodowej sp. z o.o.,
ul. Smutna 28, 91-729 Łódź;

pozwolenia na budowę:

- zespołu 23 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi,
- przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową,
- przebudowę istniejącego budynku biurowego,
- niezbędnej infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych;

do zrealizowania w etapach, na nieruchomości położonej w Łodzi przy **ul. Smutnej 28**, na działkach o nr 241/6, 241/7, 241/9, 241/14, 241/15, 241/16, 241/17, 241/18, 241/20, 241/21, 241/22, 241/23, 242/9 w obrębie B-52, zgodnie z projektami, będącymi załącznikiem do niniejszej decyzji, opracowanymi przez projektantów:

TYTUŁ, IMIĘ I NAZWISKO PROJEKTANTA	IZBA SAMORZĄDU ZAWODOWEGO	NUMER UPRAWNIEN BUDOWLANYCH	SPECJALNOŚĆ, ZAKRES UPRAWNIEN BUDOWLANYCH
mgr inż. arch. Tomasz Garbacz	LO-0461	3/R-28/ŁOIA/03	architektoniczna
mgr inż. Elwira Woźniak	ŁOD/BO/3748/03	147/91/WŁ	konstrukcyjno-budowlana
mgr inż. Rafał Rydzyński	ŁOD/IS/0150/02	141/01/WŁ	instalacyjna, w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, went., wod-kan. i gazowych.
mgr inż.. Paweł Kroczyński	ŁOD/IE/0026/17	ŁOD/3135/PBE/16	instalacje elektryczne i elektroenergetyczne
mgr inż. Jarosław Kluska	ŁOD/BD/01/03/02	ŁOD/2501/PWOD/14	budowle dróg

Na podstawie art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane, określam warunki realizacji inwestycji:

- 1) przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
 - zapewnić sporządzenie projektu technicznego (art. 42 ust. 1 pkt. 1 lit. a),
 - ustanowić kierownika budowy (atr. 42 ust. 1 pkt. 2 lit. a),
 - ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego, (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r, Dz.U.2001 nr 138 poz.1554, § 2 ust.1 pkt 1 oraz ust. 2),

- zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych (art. 41 ust. 4);
- 2) kierownik budowy jest obowiązany:
- zabezpieczyć teren budowy i prowadzić roboty budowlane zgodnie z informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, z poszanowaniem uzasadnionych interesów osób trzecich, przy użyciu wyrobów dopuszczonych w budownictwie do obrotu i stosowania powszechnego lub jednostkowego,
 - prowadzić dziennik budowy i umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (art. 45a);
- 3) do użytkowania budynków można przystąpić po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, zgodnie z art. 55 ustawy Prawo Budowlane;
- 4) informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega poddaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 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.

UZASADNIENIE

W dniu 12.04.2023 r. wpłynął wniosek Inwestora „Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej” Sp. z o.o., ul. Smutna 28, 91-729 Łódź, reprezentowanego przez pełnomocników: (.....), o wydanie pozwolenia na budowę zespołu 23 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową, przebudowę istniejącego budynku biurowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi do zrealizowania w etapach, na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Smutnej 28, na działkach o nr 241/6, 241/7, 241/9, 241/14, 241/15, 241/16, 241/17, 241/18, 241/20, 241/21, 241/22, 241/23, 242/9 w obrębie B-52. Do wniosku dołączono oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, ostateczną decyzję o warunkach zabudowy DPRG-UA-VIII.1762.2020 z dn. 02.12.2020r przeniesioną na Inwestora w dniu 10.05.2022r decyzją nr DPRG-UA-VIII.615.2022, oraz trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego.

Po stwierdzeniu, że wniosek spełnia wymagania formalne dotyczące zawartości wniosku pismem z dnia 04.05.2023r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy i złożenia ewentualnych uwag. Strony w niniejszym postępowaniu zostały ustalone w oparciu o przepis art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane, zgodnie z którym stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Po otrzymaniu zawiadomienia z dokumentacją zapoznał się pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy Smutnej 28 i 28A w Łodzi. Dnia 15.05.2023 do tut Urzędu wpłynęło pismo Wspólnoty Mieszkaniowej „Smutna 28 i 28A w Łodzi” informujące o braku zgody na przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci c.o. przebiegającej przez teren wspólnoty. Ww. pismo w dniu 16.05.2023 Wydział Architektury UMŁ przekazał do wiadomości Inwestora.

Po sprawdzeniu projektów zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanego organ postanowieniem o nr DPRG-UA-II.910.2023 z dnia 20.05.2023r. nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w ww. projektach do dnia 31.08.2023r: Nieprawidłowości wymienione w ww. postanowieniu dotyczyły m.in.:

- przedłożenia prawomocnej decyzji o lokalizacji celu publicznego dla projektowanej budowy sieci wodociągowej zgodnie z zapisami § 2 pkt. 5 przedwstępnej Umowy przejęcia sieci wodociągowej na własność ŁSI Sp. z o.o. Nr BTE/11/2023 z dn.09.02.2023r oraz art. 33 pkt 2 oraz z warunkami technicznymi wydanymi przez ZWiK w Łodzi dla przedmiotowej inwestycji w dniu 09.08.2023r o nr WTT.423.461.2012/T/MO;

- rozszerzenie wniosku o pozwolenie na budowę o projekt budowlany budowy sieci wodociągowej, zgodnie z Decyzją nr DAR-UA-VIII.1762.2022 o warunkach zabudowy z dn. 02.12.2022r. oraz z pismem ZWiK WTT.423.461.2012/T/MO z dn.09.08.2022 dotyczącym możliwości podłączenia do miejskiej sieci wod.-kan;
- lub
- przedłożenie skutecznego zgłoszenia budowy sieci wodociągowej (na podstawie decyzji j.w.) zgodnie z art.29 ust 1 pkt 2;
- uzupełnienie projektu zagospodarowania terenu w projekcie budowlanym o wskazanie przebiegu sieci i przyłączy instalacji c.o. w celu zapewnienia samodzielnego funkcjonowania projektowanych budynków zgodnie z art. 33 ust 1 oraz art. 34 ust 3 pkt 1 oraz w nawiązaniu do § 26 ust.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 t.j.);

W postanowieniu organ poinformował Inwestora że Prezydent Miasta Łodzi przystąpił, na podstawie Uchwały nr LX/1822/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dn.1 czerwca 2022r., do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Smutnej, Telefonicznej, Bystrzyckiej i Łomnickiej, obejmując obszar, na którym planowana jest inwestycja objęta wnioskiem o pozwolenie na budowę z dn.1.04.2023r Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej Sp. z o.o. w Łodzi. W projekcie ww. planu zagospodarowania przestrzennego, przedłożonym do wewnętrznych uzgodnień występują kolizje w zakresie przebiegu planowanego korytarza ulicy Konstytucyjnej a projektem sieci i budynków części zachodniej planu zagospodarowania terenu inwestycji przy ul. Smugowej, będącym załącznikiem do wniosku o pozwolenie na budowę.

W dniu 31.08.2023r. pełnomocnik Inwestora uzupełnił projekt budowlany o nieprawidłowości wymienione w postanowieniu z dnia 20.05.2023r oraz przedłożył decyzje o lokalizacji celu publicznego dla budowy sieci wodociągowej przy ul. Smutnej na dz. nr 241/7, 241/9, 241/14, 241/15, 241/18, 241/21, 241/22, w obrębie B-52 o nr DPRG-UA-VI.93.p.2023 z dnia 18.04.2023r wraz z zaświadczeniem z dnia 25.07.2023r o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu zamiaru budowy sieci wodociągowej na nieruchomości przy ul. Smutnej, na działkach wymienionych w decyzji o lokalizacji celu publicznego.

W dniu 06.09.2023r. w związku z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023r. poz. poz.775 t.j.), zawiadomiono strony o zebraniu materiału dowodowego dającego podstawę do wydania decyzji w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę zespołu 23 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową, przebudowę istniejącego budynku biurowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi do zrealizowania w etapach, na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Smutnej 28, na działkach o nr 241/6, 241/7, 241/9, 241/14, 241/15, 241/16, 241/17, 241/18, 241/20, 241/21, 241/22, 241/23, 242/9 w obrębie B-52. Do dnia wydania niniejszej decyzji żadne uwagi ani wnioski stron nie wpłynęły.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane organ administracji architektoniczno – budowlanej sprawdza:

1. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, 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, ustaleniami uchwały o ustaleniu 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 wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, kopy zaświadczenia o którym mowa w art. 12 ust.7, oświadczeń, o których mowa w art.33 ust.2 pkt 9 i 10;
4. posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Po dokonaniu weryfikacji całości materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie organ stwierdza, że podlegająca zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę część projektu budowlanego jest kompletna. Projekty zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany spełniają również wymagania dotyczące zawartości projektu określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Zastosowane w projekcie rozwiązania zostały zaprojektowane i sprawdzone przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane, aktualne na dzień ich opracowania. Projektanci i sprawdzający złożyli również oświadczenie, o którym mowa w art. 34 ust. 3d pkt 3 Prawa budowlanego dotyczące sporządzenia projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Organ administracji architektoniczno – budowlanej zapewnił stronom czynny udział w każdym stadium postępowania a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów.

Po sprawdzeniu przedłożonej dokumentacji oraz stwierdzeniu, że wniosek wraz z projektem budowlanym spełnia wymagania określone przepisami art. 33 ust. 2 i art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, dotyczące zawartości wniosku i zakresu sprawdzenia projektu budowlanego, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu ww. terminu strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi

p.o. KIEROWNIKA
Oddziału
Architektoniczno-Budowlanego II
Marta Nagrodzka-Gonciarz

Otrzymują :

1. Pełnomocnik Inwestora;
2. aa.;
3. dane stron postępowania w aktach sprawy

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi (wraz z załącznikiem);
2. Wydział Finansowy Oddział Dochodów Podatkowych UMiŁ;
3. Wydział Urbanistyki i Architektury, UMiŁ Oddział Urbanistyki VIII;

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1c i 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2020 poz. 1546) pobrano łącznie [REDAKTOWANE] opłaty za decyzję o pozwoleniu na budowę i pełnomocnictwa.

Administratorem danych osobowych jest Prezydent Miasta Łodzi. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Mają Państwo prawo do dostępu i sprostowania danych, ograniczenia przetwarzania danych na zasadach określonych w ogólnym rozporządzeniu. W związku z przysługującym Państwu prawem dostępu do treści swoich danych, na podstawie art. 15 ogólnego rozporządzenia (RODO), dodatkowo informuję, że zgodnie z art. 84aa ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.), prawo dostępu do informacji o źródle pochodzenia danych, przysługuje w zakresie, w jakim nie ma wpływu na ochronę praw i wolności osoby, od której dane pozyskano.

Klauzula informacyjna jest dostępna na stronie <https://bip.uml.lodz.pl/>, pod każdą ze spraw realizowanych przez Urząd Miasta Łodzi.