

Prezydent Miasta Łodzi
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104
DPRG-UA-II.6740.82.2024
159031.MAN

DECYZJA NR DPRG-UA-II.1718.2024

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), art. 28 ust. 1, art. 34 ust. 4 oraz art. 30b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725 t.j.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 18.03.2024r., uzupełnionego w dniu 31.07.2024r,

zatwierdzam

projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany

oraz udzielam,

Inhome Świtezianki Sp. z o.o.,

ul. Fryderyka Joliot Curie, 02-646 Warszawa;

pozwolenia na budowę:

zespołu zabudowy wielorodzinnej z dwupoziomowymi garażami podziemnymi wraz z lokalnymi usługami, w tym przedszkolem, z zagospodarowaniem terenu obejmującym dojścia, dojazdy, parkingi, place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dla osób niepełnosprawnych, obiekty małej architektury, zieleń urządzonej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną do zrealizowania w dwóch etapach, na nieruchomości położonej w Łodzi przy **ul. Świtezianki b.n., na działce ewid. nr 345/37 w obrębie B-8**, 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. Marek Gąsiorek	MA-2515	MA/004/13	architektoniczna
mgr inż. Rafał Rydzyński	ŁOD/IS/9105/10	ŁOD/1346/POOS/10	instalacyjna, w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, went., wod-kan. i gazowych.
mgr inż.. Krzysztof Kozal	ŁOD/IE/1102/02	186/89/WŁ	instalacje elektryczne i elektroenergetyczne

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 15.03.2024 r. wpłynął wniosek Inwestora Inhome Świtezianki Sp. z o.o., o wydanie pozwolenia na budowę zespołu zabudowy wielorodzinnej z dwupoziomowymi garażami podziemnymi wraz z lokalnymi usługami, w tym przedszkolem, z zagospodarowaniem terenu obejmującym dojścia, dojazdy, parkingi, place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dla osób niepełnosprawnych, obiekty małej architektury, zieleń urządzoną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Świtezianki b.n., na działce ewid. nr 345/37 w obrębie B-8. Do wniosku dołączono oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, ostateczną decyzję o warunkach zabudowy DPRG-UA-VIII.1334.2023 z dn. 17.11.2023r, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia 40/U/2023 z dnia 16.05.2023r, oraz trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego.

Po stwierdzeniu, że wniosek spełnia wymagania formalne dotyczące zawartości wniosku pismem z dnia 27.03.2024r. 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 sprawdzeniu projektów zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanego organ postanowieniem o nr DPRG-UA-II.639.2024 z dnia 02.04.2024r. nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w ww. projektach do dnia 28.08.2024r.

W dniu 10.06.2024r postępowanie zostało zawieszono na wniosek Inwestora z dnia 05.06.2024r.

Na nieruchomości objętej wnioskiem została ustanowiona nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa, polegająca na:

- nieograniczonym prawie przejścia przez część działki nr 345/37 w obrębie B-8 o powierzchni ok. 8550 m², w granicach oznaczonych na mapie stanowiącej załącznik 1 do niniejszego aktu oraz na niepodejmowaniu przez właściciela nieruchomości obciążonej działkań zmierzających pośrednio lub bezpośrednio, do ograniczenia dostępu do obciążonego służebnością fragmentu działki nr 345/37 w obrębie B-8 o powierzchni ok. 8 550 m² przez wznoszenie ogrodzeń lub innych urządzeń oraz budowli ograniczających lub wyłączających swobodny do niej dostęp,

- ochronie przyrody poprzez powstrzymanie się od zabudowy, zmian ukształtowania terenu oraz stosunków wodnych na części działki nr 345/37 w obrębie B-8 o powierzchni ok. 8 550 m², w granicach oznaczonych na mapie stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej umowy w celu zachowania siedlisk, miejsc bytowania i rozrodu chronionych gatunków zwierząt, związanych z istniejącym zbiornikiem wodnym oraz drzewami i krzewami rosnącymi na stoku i w obniżeniu terenu, a także zachowaniu istniejącego drzewostanu w należnym stanie, powstrzymanie się od wycinki drzew i działań skutkujących naruszeniem walorów przyrodniczych cennego przyrodniczo terenu,

- niedopuszczeniu lokalizowania wjazdów na nieruchomości, zjazdów z nieruchomości oraz miejsc parkingowych na terenie objętym służebnością, w związku z realizacją przyszłej inwestycji; dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, w tym urządzeń zabawowo-rekreacyjno-edukacyjnych oraz dojść pieszych, o ile nie narusza to wyżej opisanych warunków służebności.

Wszystkie powyższe zapisy zostały uwzględnione w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno-budowlanym załączonym do wniosku.

W dniu 31.07.2024r. pełnomocnik Inwestora uzupełnił projekt budowlany o nieprawidłowości wymienione w postanowieniu o nr DPRG-UA-II.639.2024 z dnia 02.04.2024r. z dnia 02.04.2024r oraz wystąpił o podjęcie zawieszono postępowania. W dniu 08.08.2024r. organ podjął zawieszono postępowanie zgodnie z art. 97 § 2 i art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572.).

W dniu 12.08.2024r. w związku z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023r. poz. 775 t.j.), zawiadomiono strony o zebraniu materiału dowodowego dającego podstawę do wydania decyzji w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę zespołu zabudowy wielorodzinnej z dwupoziomowymi garażami podziemnymi wraz z lokalnymi usługami, w tym przedszkolem, z zagospodarowaniem terenu obejmującym dojścia, dojazdy, parkingi, place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dla osób niepełnosprawnych, obiekty małej architektury, zieleni urządzonej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Świtezianki b.n., na działce ewid. nr 345/37 w obrębie B-8. 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, kopi zaświadczania 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 zaświadczania, 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. Inhome Świtezianki sp z o.o. ;
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Radogoszcz Wschód”;
3. Zarząd Zieleni Miejskiej;
4. Zarząd Dróg i Transportu;
5. aa;

adresy osób fizycznych w aktach sprawy

Do wiadomości:

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