

**Prezydent Miasta Łodzi**  
**90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104**  
 DPRG-UA.I.6740.259.2024  
 438927.SF

## **DECYZJA NR DPRG-UA-I.2087.2024**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572.), art. 28 ust. 1 i art. 34 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725), po ponownym rozpatrzeniu wniosku z dnia 24.11.2023 r., w związku z decyzją Wojewody Łódzkiego z dnia 12.07.2024r. nr 186/2024

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany  
i udzielam**

**TDG 23 Sp. z o.o. Julianów Sp. k.**  
**90-350 Łódź, ul. ks. bp. W. Tymienieckiego 30a**

**pozwolenia na**

**budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (pięć budynków B1, B2, B3, C1, C2) z uzupełniającą funkcją usługową, garażami podziemnymi, wiatami śmietnikowymi i parkingowymi, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Zgierskiej b.n., działki ewid. nr: 64/9, 64/10, 64/11 oraz fragment 64/7 w obrębie B-5, zgodnie z projektami zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanym, będącymi załącznikami do niniejszej decyzji, opracowanymi przez:**

TYTUŁ, IMIĘ i NAZWISKO PROJEKTANTA	IZBA SAMORZĄDU ZAWODOWEGO	NUMER UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH	SPECJALNOŚĆ, ZAKRES UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH
mgr inż. arch. Andrzej Owczarek	LO-0137	166/74/Łm	architektoniczna
mgr. inż. Paweł Sobczyk	ŁOD/BD/0794/02	86/91/WŁ	konstrukcyjno -inżynieryjna, budowa dróg
mgr inż. Rafał Rydzyński	ŁOD/IS/0150/02	141/01/WŁ	instalacyjna, w zakresie sieci, instancji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych
mgr inż. Tomasz Jakimiec	MAZ/IE/0571/16	MAZ/0500/PBE/16	instalacyjna, w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych

Na podstawie art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane określam warunki i informacje dotyczące realizacji inwestycji:

1. przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
  - zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
  - ustanowić kierownika budowy,
  - zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór budowlany o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, zgodnie z wymogami 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.
3. inwestor jest obowiązany przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie zgodnie z art. 55.
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 15.04.2024r. Prezydent Miasta Łodzi decyzją nr DPRG-UA-II.703.2024 zatwierdził projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielił roku spółce TDG 23 Sp. z o.o. Julianów Sp. k., reprezentowanej przez pana Andrzeja Owczarka, pozwolenie na budowę ww. inwestycji na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Zgierskiej b.n., działki ewid. nr: 64/9, 64/10, 64/11 oraz fragment 64/7 w obrębie B-5.

W wyniku odwołania złożonego przez jedną ze stron postępowania Wojewoda Łódzki w dniu 12.07.2024r. (wpływ do tut. organu 15.07.2024r.) uchylił decyzję Prezydenta Miasta Łodzi i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. W ocenie organu odwoławczego miejsca postojowe w południowej części inwestycji zostały zaprojektowane bez zachowania odległości o jakich mowa w § 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a „miejsca postojowe tworzą grupy, które znajdują się w bardzo bliskiej od siebie odległości, między grupami wydzielonych miejsc postojowych nie ma trwałych przeszkód utrudniających korzystanie z miejsc postojowych, grupy te nie tworzą odrębnych źródeł emisji w stosunku do mieszkańców budynków zlokalizowanych lub mogących być w przyszłości zlokalizowanych na działkach budowlanych”.

Postanowieniem z dnia 22.07.2024 roku nr DPRG-UA-II.1512.2024 nałożono na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w przedłożonej dokumentacji zgodnie z uwagami Wojewody Łódzkiego do dnia 20.09.2024r.

W dniu 02.09.2024r. wpłynęło uzupełnienie dokumentacji. W wykonaniu obowiązku nałożonego ww. postanowieniem inwestor przedłożył nowy projekt zagospodarowania terenu, w którym w części południowej wprowadzono wyraźne rozdzielanie grup parkingów, m.in. zrezygnowano z 20 miejsc postojowych (nadal zachowując zgodność z miejscami wymaganymi w decyzji o warunkach zabudowy) i w ich miejsce wprowadzono intensywną zielenią izolacyjną, a dwa zespoły parkingów o 50 i 43 miejscach postojowych obsługiwane są obecnie oddzielnymi sięgaczami rozdzielonymi placem dla ruchu pieszego z małą architekturą i zielenią rekreacyjną.

Pismem z dnia 25.09.2024r. zawiadomiono strony o toczącym się postępowaniu, zebraniu materiału dowodowego dającego podstawę do wydania decyzji, a także o możliwości zapoznania się z dokumentami oraz wniesienia uwag, w terminie 7 dni od dnia doręczenia ww. zawiadomienia. Do dnia wydania decyzji żadne uwagi nie wpłynęły.

Pismem z dnia 25.09.2024r. powiadomiono właścicieli działki nr 93 w obrębie B-5 o utracie statusu strony postępowania w związku z przeprojektowaniem miejsc postojowych i brakiem oddziaływania projektowanej inwestycji na ich nieruchomość.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 682 ze zm.) każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykáže prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 35 ust. 1 ww. 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.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Obszar, na którym znajduje się projektowana inwestycja, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego, zgodnie z art. 59 ust. 1 oraz art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi ostateczna o warunkach zabudowy nr DPRG-UA-VIII.1341.2023 z dnia 20.11.2023 roku dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową, garażami podziemnymi, wiatami śmietnikowymi i parkingowymi, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Zgierskiej b.n., działki ewid. nr: 64/6, 64/7, 64/9, 64/10, 64/11 i 65 w obrębie B-5.

Projektowana inwestycja jest zgodna z ww. decyzją o warunkach zabudowy w zakresie zamierzenia budowlanego – zabudowa mieszkalna wielorodzinna.

Spełnione są także ustalone w decyzji warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Dla przedmiotowej inwestycji, spełnione zostały warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, ustalone w pkt 3.1 ww. decyzji dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, c.o. i odprowadzenie ścieków bytowych – w oparciu o sieci miejskie na warunkach określonych przez gestorów tych sieci. Odprowadzanie wód deszczowych odbywać się będzie docelowo do kanalizacji miejskiej i na teren inwestycji, na warunkach określonych przez gestora sieci. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z projektowanej sieci wodociągowej, dla której wydano ostateczną decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nr DPRG-UA.VI.230.P.2023 z dnia 17.10.2023 roku, a następnie w dniu 06.05.2024 roku przyjęto zgłoszenia budowy sieci wodociągowej na potrzeby ww. inwestycji.

Jednocześnie w pkt 3.2 decyzji o warunkach zabudowy określono warunki obsługi terenu inwestycji w zakresie komunikacji ustalając obsługę komunikacyjną terenu inwestycji poprzez projektowany zjazd z projektowanej drogi serwisowej ul. Zgierskiej wraz z pełnym skrzyżowaniem z sygnalizacją świetlną naprzeciw ul. Bema wraz z przebudową chodnika i drogi rowerowej. Przebudowa skrzyżowania, budowa drogi serwisowej i budowa zjazdu objęta jest ustaleniami ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę nr DPRG-UA-II.1874.2022 z dnia 05.10.2022 roku, przeniesionej na rzecz inwestora ostateczną decyzją nr DPRG-UA-II.1024.2023 z dnia 12.06.2023 roku. Dla obsługi planowanej inwestycji (pkt 3.3 i 3.4 ww. decyzji) należy również zapewnić miejsca postojowe (garażowe) dla samochodów osobowych, na terenie inwestycji w liczbie: dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej 1-2 mp/na każde 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dla funkcji usługowej i handlowej 1,5-2 mp/na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

W ocenie tutejszego organu, warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej i zapewnienia miejsc postojowych dla inwestycji zostały spełnione.

W projekcie budowlanym wykazano, że inwestycja jest zgodna z Ustawą o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 875 t.j.).

Dla inwestycji (łącznie z etapem inwestycji objętym ostateczną decyzją pozwolenia na budowę nr DPRG-UA-II.1874.2022 z dnia 05.10.2022 roku, przeniesioną na rzecz inwestora ostateczną decyzją nr DPRG-UA-II.1024.2023 z dnia 12.06.2023 roku) wydana została ostateczna decyzja nr 2/U/2022 z dnia 12.01.2022 roku o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, przeniesiona następnie na rzecz inwestora ostateczną decyzją nr 98/U/2022 z dnia 22.11.2022 roku, w której stwierdza się brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia oraz określa warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji, ze szczególnym uwzględnieniem korzyści ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich. Projektowana inwestycja jest zgodna z warunkami określonymi w tej decyzji.

Projektowana inwestycja jest zgodna z przepisami techniczno – budowlanymi, w tym zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 poz. 1225 t.j.), w szczególności w zakresie: usytuowania budynków na działce, przesłaniania, nasłonecznienia budynków mieszkalnych oraz bezpieczeństwa pożarowego. Projekty posiadają wymagane uzgodnienie z rzeczoznawcami ds. sanitarno-higienicznych i ds. przeciwpożarowych.

Po dokonaniu weryfikacji całości materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie organ stwierdza, że przedmiotowe projekty są kompletne. Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany spełniają wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju

z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679 t.j.). Ponadto, zastosowane rozwiązania zostały zaprojektowane przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane, aktualne na dzień ich opracowania. Projektanci 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.

Przed wydaniem decyzji organ umożliwił stronom zapoznanie się z materiałem dowodowym. Do czasu wydania niniejszej decyzji, strony postępowania nie zajęły stanowiska w przedmiotowej sprawie.

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. 14 dniowego terminu do wniesienia odwołania 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**  
**KIEROWNIK**  
**Oddziału Architektoniczno-Budowlanego I**  
**Sylwia Famulska**

#### Otrzymują wraz z załącznikami:

1. Pan Andrzej Owczarek – pełnomocnik Inwestora
2. Aa.

#### Otrzymują:

1. Pan
2. Pan
3. Pani

adresy osób fizycznych w aktach sprawy

#### Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi (wraz z załącznikiem)
2. Wydział Gospodarki Komunalnej UMŁ
3. Wydział Urbanistyki i Architektury UMŁ (VIII Oddział Urbanistyki)
4. Wydział Finansowy Urzędu Miasta Łodzi

### **Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej**

Na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2022 r. poz. 2142 t.j.), dokonanie czynności urzędowej w sprawach budownictwa mieszkaniowego nie podlega opłacie skarbowej, za pozwolenie na budowę na lokalu usługowego wniesiono opłatę skarbową 56 zł oraz na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy wniesiono opłatę skarbową 17 zł od złożenia dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa.

**Sprawę prowadzi: kierownik Oddziału Sylwia Famulska tel. 0-42 272-61-69, Wydział Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi.**

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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 682 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.**