

**Prezydent Miasta Łodzi**  
**90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104**  
 DPRG-UA-II.6740.379.2023  
 773492.MAN

## **DECYZJA NR DPRG-UA-II.95.2025**

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 i art. 34 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725 t. j.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21.12.2023r.,

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

JHM Development S.A.

ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice

**pozwolenia na budowę:**

zespołu budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi do zrealizowania na nieruchomości położonej w Łodzi przy **ul. Harcerskiej 8/10**, na działce o nr ewid. 200/6 w obrębie B-50, 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. Maciej Taczalski	LO-0870	49/LOOKK/2014	architektoniczna
mgr inż. Sebastian Szokalski	ŁOD/IS/9105/10	LOD/1346/POOS/10	instalacyjna, w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, went., wod.-kan. i gazowych.
mgr inż.. Michał Armacki	ŁOD/IE/0040/14	LOD/2268/PWOE/13	instalacje elektryczne i elektroenergetyczne
mgr inż. Marek Wołyński	ŁOD/BO/3421/03	231/87/WŁ	drogowa

Na podstawie art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane, określám 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 3 lit. a);
  - 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. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 poz. 572 tj.)

## UZASADNIENIE

W dniu 21.12.2023 r. wpłynął wniosek Inwestora JHM Development S.A., ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice, reprezentowanego przez pełnomocnika: panią ....., o wydanie pozwolenia na budowę zespołu budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi do zrealizowania na nieruchomości położonej w Łodzi przy **ul. Harcerskiej 8/10**, na działce o nr ewid. 200/6 w obrębie B-50. Do wniosku dołączono oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, ostateczną decyzję o warunkach zabudowy DPRG-UA-VIII.156.2022 z dn. 04.02.2022r, oraz trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego.

Po stwierdzeniu, że wniosek spełnia wymagania formalne dotyczące zawartości wniosku pismem z dnia 24.1.2024r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy i złożenia ewentualnych uwag. Jednocześnie poinformowano strony, że na podstawie art. 49a Kpa kolejne zawiadomienia o decyzjach i innych czynnościach organu będą zamieszczane na stronie internetowej [www.bip.uml.lodz.pl](http://www.bip.uml.lodz.pl) w zakładce: Ogłoszenia i zawiadomienia/Zawiadomienia Wydziału Urbanistyki i Architektury/Zawiadomienia. 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.153.2024 z dnia 29.01.2024r. nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w ww. projektach do dnia 31.05.2024r. Nieprawidłowości wymienione w ww. postanowieniu dotyczyły m.in.:

- uzupełnienia projektu budowlanego o dokument skutecznego zgłoszenia przebudowy drogi wewnętrznej ul. Harcerskiej wraz z budową wjazdu na działkę 200/6 obr. B-50 zgodnie z art. art. 33 ust 1 w związku z art. 5 ust 1 pkt 9 Prawa budowlanego;
- uzupełnienia projektu budowlanego (np. poprzez przedłożenie postanowienia Prezydenta Miasta Łodzi) w zakresie zgodności projektu budowlanego z zapisami zawartymi w Decyzji o warunkach zabudowy nr DPRG - UA-VIII.156.2022 w zakresie powierzchni użytkowej garaży, parkingów samochodowych lub zespołu garaży wraz z towarzyszącą im infrastrukturą dla których pow. zabudowy, która nie może przekroczyć 0,5ha;
- uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu o rysunki ukształtowania terenu, z oznaczeniem zmian w stosunku do stanu istniejącego, a w razie potrzeby przekroje pionowe terenu z podaniem niezbędnych spadków, przekrojów przewodów oraz charakterystycznych rzędnych (§ 15 ust.2. pkt 8) oraz wykazanie zgodności z § 28 i § 29 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 poz. 1225) w zakresie zapewnienia odprowadzenia wód opadowych w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na tereny sąsiednich działek;
- uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu o przekroje oraz profile elementów układu komunikacyjnego, charakterystyczne rzędne i wymiary, zgodnie z § 15 ust. 2 ww. rozporządzenia oraz wykazanie zgodności w zakresie nośności projektowanego ciągu pieszo-jezdnego.

Po otrzymaniu zawiadomienia o wszczęciu postępowania, w dniu 05.02.2024r z dokumentacją zapoznała się pani ..... – pełnomocnik p..... Nie wniosła pisemnych uwag. Następnie w dniu 10.02.2024r z dokumentacją zapoznała się pani ..... – spadkobierczyni pana ..... oraz złożyła sprzeciw w ww. sprawie skierowane do Wydziału Urbanistyki i Architektury UMŁ. W dniu 13.02.2024r za pośrednictwem platformy e-PUAP do tut. organu wpłynął wniosek strony postępowania, pana ..... w związku z otrzymanym zawiadomieniem. Pismem z dnia 16.02.2024r tut organ odniósł się do wniosku. W dniu 14.02.2024r za pośrednictwem platformy e-PUAP do tut. organu wpłynął wniosek strony postępowania, pana ..... o zawieszenie postępowania. Postanowieniem o nr DPRG-UA-II.307.2024 z dn. 19.02.2024r organ odmówił zawieszenia postępowania. W dniu 7 marca 2024r z dokumentacją zapoznał się pełnomocnik „S.M. Doły”. Na żądanie strony wykonano wydruk treści postanowienia o nr DPRG-UA-II.307.2024 z dn. 19.02.2024r.

W dniu 19.02.2024r pełnomocnik Inwestora uzupełnił projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany o nieprawidłowości wymienione w postanowieniu o nr DPRG-UA-II.153.2024 z dnia 29.01.2024r., przedkładając min.: zaświadczenie z dnia 18 stycznia 2024r o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu dla zgłoszenia zamiaru przebudowy ul. Harcerskiej na odcinku od ul. Libelta do ul. Brackiej w Łodzi dla działek o nr ewid. 161/28 i 202/2 w obr. B-50 oraz postanowienie nr DPRG-UA-VIII.715.2023 z dn. 31.10.2023r wyjaśniające na żądanie strony wątpliwości co do treści decyzji Prezydenta Miasta Łodzi o nr DPRG-UA-VIII.156.2022r z dnia 04.02.2022r.

W dniu 22.02.2024r organ, zgodnie z art. 39 ust.3 ustawy Prawo Budowlane przekazał projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany do uzgodnienia Łódzkiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków. W dniu 19.03.2024r postanowieniem o nr WUOZ-ZN.5142.189.2024.KKA Łódzki Wojewódzki Konserwatorowi Zabytków odmówił uzgodnienia zamierzenia budowlanego objętego wnioskiem. W dniu 04.04.2024 r Inwestor, JHM Development, przesłał do wiadomości tut organu zażalenie na ww. postanowienie Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o nr WUOZ-ZN.5142.189.2024.KKA skierowane do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego. W dniu 09 kwietnia 2024r organ przekazał, zgodnie z właściwościami, zażalenie na ww. postanowienie do Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Postanowieniem o nr DPRG-UA-II.705.2024 z dn.09.04.2024r zawiesił toczące się postępowanie.

W dniu 09.07.2024r do wiadomości Prezydenta Miasta Łodzi wpłynęło postanowienie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego skierowane do Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, nr DOZ-OAiK.650.365.2024.PG z dnia 09.07.2024r uchylające zaskarżone postanowienie w całości i przekazujące sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

W dniu 26.08.2024r do tut. organu wpłynął wniosek Inwestora o podjęcie postępowania zawieszono postanowieniem o nr DPRG-UA-II.705.2024 w dniu. 09.04.2024r.

W dniu 26.08.2024r tut. organ zwrócił się z pismem do Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie.

W dniu 28.08.2024r Łódzki Wojewódzki Konserwatorowi Zabytków przy piśmie o nr WUOZ-ZN.5142.189.2024.KKA.MŚ poinformował o terminie zajęcia stanowiska do dnia 09.09.2024r. Następnie pismem o nr WUOZ-ZN.5142.189.2024 z dnia 04.09.2024r ŁWKZ, poinformował iż stanowisko w przedmiotowej sprawie zajmie po spotkaniu z Inwestorem zaplanowanym na dzień 10.09.2024r.

W dniu 10.09.2024 r postanowieniem o nr DPRG-UA-II.1912.2024 organ podjął postępowanie zawieszono na żądanie strony a następnie ponownie w dniu 11.09.2024r zawiesił postępowanie postanowieniem o nr DPRG-UA-II.1925.2024r na żądanie strony z dnia 10.09.2024r.

W dniu 21.11.2024r przy piśmie o nr WUOZ-ZN.5142.189.2024r Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków poinformował o ustaleniach z Inwestorem dotyczących warunków akceptowalności uzgodnienia projektu zespołu budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi do zrealizowania na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Harcerskiej 8/10, na działce o nr ewid. 200/6 w obrębie B-50.

W dniu 13.12.2024r do tut. organu wpłynął wniosek Inwestora o podjęcie postępowania zawieszono postanowieniem o nr DPRG-UA-II.1925.2024 w dniu. 11.09.2024r. Postanowieniem o nr DPRG-UA-II.2648.2024r

w dniu 17.12.2024r organ na wniosek Inwestora podjął zawieszono postępowanie. Ponadto w dniu 13.12.2024r. Inwestor przekazał do Prezydenta Miasta Łodzi projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany.

Organ, zgodnie z właściwością, piśmie z dnia 17.12.2024r przekazał, projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany Łódzkiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków.

Postanowieniem o nr DPRG-UA-II.2671.2024 w dniu 18.12.2024r zawieszono postępowanie na wniosek Inwestora.

W dniu 08.01.2025r do tut organu Łódzki Wojewódzki Konserwatorowi Zabytków złożył postanowienie o nr WUOZ-ZN.5142.189.2024.KKA z dnia 30.12.2024r, w którym uzgadnia zamierzenia budowlane polegające na budowie zespołu budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi do zrealizowania na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Harcerskiej 8/10, na działce o nr ewid. 200/6 w obrębie B-50.

Postanowieniem o nr DPRG-UA-II-58.2025 z dnia 13 stycznia 2025r, na wniosek inwestora z dnia 09.01.2024r, organ podjął postępowanie zawieszono postanowieniem o nr DPRG-UA-II.2671.2024 w dniu 18.12.2024r.

W dniu 14.01.2024r, działając w trybie art. 49a w związku z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572.) zawiadomiono strony o zebraniu materiału dowodowego dającego podstawę do wydania decyzji w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę zespołu budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi do zrealizowania na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Harcerskiej 8/10, na działce o nr ewid. 200/6 w obrębie B-50 oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy i złożenia ewentualnych uwag.

W dniu 17.01.2024 r z aktami sprawy (z pełnomocnictwa pani ..... ) zapoznały się panie ..... Wniosły pisemne uwagi do sprawy oraz zostały poinformowane, że powyższe uwagi dotyczą zgłoszenia przebudowy drogi ul. Harcerskiej, zakończonego skutecznie przyjętym zgłoszeniem w dniu 18 stycznia 2024r i nie jest przedmiotem prowadzonego postępowania. Powyższe uwagi pozostają bez wpływu merytorycznego na rozstrzygnięcie procedowanego postępowania dotyczącego udzielenia pozwolenia na budowę zespołu budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi do zrealizowania na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Harcerskiej 8/10. Należy wskazać, iż w orzecznictwie sądowo – administracyjnym ugruntowany jest pogląd, iż decyzja wydawana w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę nie ma charakteru uznaniowego, bowiem zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego, w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (zob. wyrok WSA w Warszawie z dnia 25.11.2008 r., sygn. akt VII SA/Wa 540/08, wyrok NSA z dnia 21.11.2008 r., sygn. akt II OSK 1428/07).

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, kopia 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 zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno- 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. Pani ..... - pełnomocnik Inwestora;
2. Pozostałe strony postępowania, zgodnie z art. 49a K.P.A ;  
(adresy osób fizycznych w aktach sprawy);
3. aa.;

### 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 OPLĄTY 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 17,00 zł opłaty za 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.**