

Prezydent Miasta Łodzi
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104
DPRG-UA-II.6740.68.2025
138909.MAN

DECYZJA NR DPRG-UA-II.975.2025

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, art. 34 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 06.03.2025r.,

zatwierdzam:

projekt zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach (w części budynków) oraz garaży podziemnych i miejsc parkingowych naziemnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą (techniczną) do realizacji w etapach
i
projekt architektoniczno- budowlany budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych literami A i B (etap I.I),

oraz udzielam:

VISION DEVELOPMENT 1 Sp. z o.o.
ul. Piotrkowska 44, 90-265 Łódź,

pozwolenia na:

budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach (w części budynków) oznaczonych w projekcie zagospodarowania terenu literami A i B z garażami podziemnymi i miejscami parkingowymi naziemnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą (techniczną) do realizacji w etapie I.I,
na nieruchomościach położonych w Łodzi przy ul. Pojezierskiej 81/81a, na działkach ew. nr 138/7, 138/8, 138/11, 138/21, 138/24 w obrębie B-27, zgodnie z projektami będącymi załącznikiem do niniejszej decyzji, opracowanymi przez projektantów:

TYTUŁ, IMIĘ I NAZWISKO PROJEKTANTA	IZBA SAMORZĄDU ZAWODOWEGO	NUMER UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH	SPECJALNOŚĆ, ZAKRES UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH
mgr inż. arch. Maciej Taczański	LO-00870	49/LOOKK/2014	architektoniczna
mgr inż. Marcin Nazaruk	MAZ/BO/0613/09	MAZ/0012/POOK/09	konstrukcja
mgr inż. Mariusz Słowiński	ŁOD/IS/0186/15	ŁOD/2686/PWOS/15	instalacyjna, w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, went., wod-kan. i gazowych.
mgr inż. Łukasz Kaźmierczak	ŁOD/IE/0141/16	ŁOD/2943/PBE/16	instalacje elektryczne i elektroenergetyczne
mgr inż. Piotr Lasocki	ŁOD/BD/0079/16	ŁOD/2752/PWBD/15	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 (art. 42 ust. 1 pkt. 2 lit. a),
 - ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego , (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. § 2 ust.3a;)
 - 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 obiektu budowlanego można przystąpić po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (art. 54), bądź po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w przypadkach, o jakich mowa w art. 55 ust. 1 pkt. 3 i ust. 2.
 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 06.03.2025 wpłynął wniosek VISION DEVELOPMENT 1 Sp. z o.o., ul. Piotrkowska 44, 90-265 Łódź, reprezentowanego przez pełnomocnika: Pana, o wydanie pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach (w części budynków) oraz garaży podziemnych i miejsc parkingowych naziemnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą (techniczną) w zakresie projektu zagospodarowania terenu i etapu I.I - budynków A i B na nieruchomościach przy ul. Pojezierskiej 81/81a, na działkach ew. nr 138/7, 138/8, 138/11, 138/21, 138/24 w obrębie B-27 w Łodzi. Do wniosku dołączono oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane, ostateczną decyzję o warunkach zabudowy nr DPRG-UA-VIII.1386.2024 z dn. 31.10.2024r., decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr 34/U/2024 z dnia 27.05.2025r oraz trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych literami A i B (etap I.I) .

W dniu 17.03.2025r. wezwano Inwestora do uzupełnienia braków formalnych we wniosku. Braki zostały uzupełnione przy piśmie z dnia 21.03.2025r.

Po stwierdzeniu, że wniosek spełnia wymagania formalne dotyczące zawartości wniosku, pismem z dnia 04.04.2025r. 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. 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 w zakładce: Ogłoszenia i zawiadomienia/Zawiadomienia Wydziału Urbanistyki i Architektury/Zawiadomienia.

Po sprawdzeniu projektów zagospodarowania terenu organ postanowieniem o nr DPRG-UA-II.757.2025 z dnia 11.04.2025r. nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w ww. projektach do dnia 30.06.2025r.

W dniu 14.04.2025r z dokumentacją zapoznała się strona postępowania, Pani wraz z pełnomocnikiem. W dniu 16.04.2025r pełnomocnik strony postępowania wniósł za pomocą e-PUAP zastrzeżenia do dokumentacji, które zostały przekazane pełnomocnikowi strony przy piśmie w dniu 28.04.2025r.

W dniu 07.05.2025r oraz w dniu 16.05.2025r pełnomocnik Inwestora uzupełnił część nieprawidłowości wyszczególnionych w postanowieniu o uzupełnieniu braków z dnia 11.04.2025r.

Pismem z dnia 28.05.2025r organ odniósł się do złożonych uzupełnień w projekcie, informując pełnomocnika Inwestora, iż nie wszystkie obowiązki nałożone w postanowieniu DPRG-UA-II.757.2025 zostały uzupełnione podtrzymując termin uzupełnienia do dnia 30.06.2025r.

Ostatecznie projekty zagospodarowania terenu i projekty architektoniczno-budowlane zostały uzupełnione przy piśmie z dnia 11.06.2025r.

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.) w dniu 26.05.2025r, na stronie internetowej www.bip.uml.lodz.pl w zakładce: Ogłoszenia i zawiadomienia/Zawiadomienia Wydziału Urbanistyki i Architektury/Zawiadomienia, zawiadomiono strony o zebraniu materiału dowodowego dającego podstawę do wydania decyzji w sprawie wniosku o wydanie pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach (w części budynków) oraz garaży podziemnych i miejsc parkingowych naziemnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą (techniczną) w zakresie projektu zagospodarowania terenu i etapu I.I - budynków A i B na nieruchomościach przy ul. Pojezierskiej 81/81a, na działkach ew. nr 138/7, 138/8, 138/11, 138/21, 138/24 w obrębie B-27 oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy i złożenia ewentualnych uwag. Do dnia wydania niniejszej decyzji uwagi stron nie wpłynęły.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. 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, kopii 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-budowlane 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

/dokument podpisano kwalifikowany podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Inwestora – z załącznikiem;
2. 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;
4. UMŁ Departament Pracy, Edukacji i Kultury, Wydział Gospodarki Komunalnej;
5. Zarząd Dróg i Transportu;
6. PGE Dystrybucja S.A.;

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).

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