

DECYZJA NR DPRG-UA-II.1552.2025

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 oraz art. 30b ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418 t.j.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 01.07.2025 r., ostatecznie uzupełnionego w dniu 01.07.2025r.,

zatwierdzam

projekt zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie zespołu przemysłowo – magazynowo - usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą do realizacji w etapach,

i

projekt architektoniczno-budowlany budynku hali produkcyjno-magazynowej z dokami rozładunkowymi i częściami biurowo-socjalnymi, sześciu wiat, zbiornika wody na cele pożarowe wraz z budynkiem pompowni, układu komunikacji pieszej i kołowej z miejscami parkingowymi, murów oporowych, fundamentu pod agregat prądotwórczy, wraz z przebudową infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, jako etap pierwszy,

oraz udzielam:

Martis Real Estate sp. z o.o.
ul. Zgierska 5/11, 95-070 Aleksandrów Łódzki

pozwolenia na budowę:

- hali produkcyjno-magazynowej z dokami rozładunkowymi i częściami biurowo-socjalnymi;
- sześciu wiat;
- zbiornika wody na cele pożarowe wraz z budynkiem pompowni;
- układu komunikacji pieszej i kołowej z miejscami parkingowymi;
- murów oporowych;
- fundamentu pod agregat prądotwórczy;
- przebudowę/budowę infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych,

do realizacji w etapie I, na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Traktorowej 111 (dz. nr ewid. 100, 109/9, 101/11, 109/16, 109/25, 109/27, obręb B-32) 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. Agnieszka Markiewicz	LO-1018	34/LOOKK/2018	architektoniczna
mgr inż. Agata Krzysztofiak	DOŚ/IS/0395/09	135/DOŚ/09	instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych
mgr inż. Arkadiusz Madej	ŁOD/IE/9403/11	ŁOD/2851/PBE/17	instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych
inż. Henryk Nencka	KUP/BD/3770/02	UAN-v-8386-5/19/88 Wk	konstrukcyjno-inżynierskiej w zakresie dróg

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, 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) należy spełnić warunki i wymagania określone w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr 78/U/2022 z dnia 16 września 2022r. (DEK-OŚR-I.6220.248.2021);
- 4) do użytkowania budynków można przystąpić po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, zgodnie z art. 55 ustawy Prawo Budowlane;
- 5) 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 01.07.2025r. wpłynął wniosek Martis Real Estate Sp. z o.o. reprezentowanej przez pełnomocnika, o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę zespołu przemysłowo – magazynowo - usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. **Traktorowej 111** (dz. nr ewid. 100, 109/9, 101/11, 109/16, 109/25, 109/27, obręb B-32). Do wniosku dołączono oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane, ostateczną decyzję o warunkach zabudowy nr DPRG-UA-VIII.677.2025 z dn. 23.06.2024r., decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr 78/U/2022 z dnia 16 września 2022r. oraz trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego.

W dniu 17.07.2025r. wezwano Inwestora do uzupełnienia braków formalnych we wniosku. Braki zostały uzupełnione przy piśmie z dnia 29.07.2025r.

Po stwierdzeniu, że wniosek spełnia wymagania formalne dotyczące zawartości wniosku pismem z dnia 31.07.2025r. 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 wieczystości 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 i architektoniczno-budowlanego organ postanowieniem o nr DPRG-UA-II.1791.2025 z dnia 14.08.2025 r. nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w ww. projektach do dnia 10.10.2025r.

Przy piśmie z dn. 22.08.2025r. Inwestor ostatecznie uzupełnił projekt budowlany o nieprawidłowości wymienione w postanowieniu o DPRG-UA-II.1791.2025 z dnia 14.08.2025r.

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 27.08.2025r. wydano obwieszczenie dotyczące zawiadomienia stron o zebraniu materiału dowodowego dającego podstawę do udzielenia decyzji o pozwoleniu na budowę, , zamieszczając obwieszczenie na stronie internetowej bip.uml.lodz.pl. w dniach 28 sierpnia 2025r. – 6 września 2025r. 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 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, 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-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

/dokument podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

7. Aa.

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi (wraz z załącznikiem);
2. Wydział Urbanistyki i Architektury, UML Oddział Urbanistyki VIII
3. Wydział Podatkowy UML;

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2022 r. poz. 2142 t.j.)
pobrano opłatę skarbową za udzielenie pełnomocnictwa w wysokości _____ oraz za wydanie decyzji o pozwoleniu na
budowę w wysokości _____

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.**