

Prezydent Miasta Łodzi
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104
DPRG-UA-V.6740.303.2024
RPW/509503/2024/AJK

DECYZJA NR DPRG-UA-V.2148.2025

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), art. 28 ust.1 i art. 34 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.08.2024 r.,

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekty architektoniczno-budowlane
i udzielam**

ALFA-BET POLSKA sp. z o.o.
ul. Podobna 12, 03-532 Warszawa

pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami w parterze wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, przewidzianych do realizacji w etapach, na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. H. Wieniawskiego 7, działki nr ew. 77/21, 77/22 w obrębie G-1, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu i projektami architektoniczno-budowlanymi, będącymi załącznikami do niniejszej decyzji, opracowanymi przez zespół projektowy w składzie:

tytuł i nazwisko projektanta	nr uprawnień budowlanych	nr izby samorządu zawodowego	specjalność i zakres uprawnień budowlanych
mgr inż. arch. Dorota Pomianowska-Raadin	140/89/WŁ	LO-0037	architektoniczna
mgr inż. arch. Filip Wójcik	37/B-699/ŁOIA/07	LO-0595	architektoniczna
mgr inż. Łukasz Staszak	LOD/3367/PWBKb/17	ŁOD/BO/0069/18	konstrukcyjno-budowlana
mgr inż. Grzegorz Gala	LOD/4644/PWBS/21	ŁOD/IS/0013/22	instalacyjna w zakresie sieci i instalacji sanitarnych
mgr inż. Łukasz Sitkiewicz	LOD/2187/POOS/13	ŁOD/IS/9628/12	instalacyjna w zakresie sieci i instalacji sanitarnych
mgr inż. Paweł Miedziński	LOD/3429/PWBE/17	ŁOD/IE/0053/18	instalacyjna w zakresie sieci i instalacji elektrycznych
inż. Jadwiga Radomska Zieleniewska	297/81/WML	ŁOD/BD/3862/03	konstrukcyjno-inżynierska w zakresie dróg

Na podstawie art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane, określám warunki i informacje dotyczące prowadzenia robót budowlanych:

- 1) przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
 - zapewnić sporządzenie projektów technicznych,
 - ustanowić kierownika budowy,
 - wykonać ocenę zanieczyszczenia powierzchni ziemi w oparciu o Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni gleby (Dz. U. poz. 1395). W przypadku przekroczenia standardów gleby i ziemi wykonać remediację gleby i ziemi na podstawie planu remediacji zatwierdzonego przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi,
 - ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjnej, zgodnie z § 2 ust.1 pkt 1 i 3a i § 3 ust.1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001 r. w sprawie rodzaju obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. Nr 138, poz.1554),
 - zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór budowlany o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, zgodnie z wymogami art. 41 ust. 4 i 4a;

- 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 robót, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;
- 3) do użytkowania obiektów budowlanych można przystąpić po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie - art. 55 ust. 1.
- 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 14.08.2024 r. inwestor, reprezentowany przez pełnomocnika panią Dorotę Pomianowską-Raadim, wystąpił z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na ww. budowę.

Do wniosku dołączono oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Łodzi o warunkach zabudowy nr DPRG-UA-X.857.2024 z dnia 25.06.2024 r., ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Łodzi nr 5/U/2023 z dnia 26.01.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektów architektoniczno-budowlanych, oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanych obiektów budowlanych do istniejącej sieci ciepłowniczej, pełnomocnictwo do reprezentowania inwestora.

Po stwierdzeniu, że wniosek spełnia wymagania formalne dotyczące zawartości wniosku i po sprawdzeniu projektów: zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanych, organ postanowieniem nr DPRG-UA-V.2005.2024 r. z dnia 24.09.2024 r. nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w ww. projektach w terminie 120 dni od daty otrzymania postanowienia tj. do dnia 28.01.2025 r. (zgodnie ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru).

Pismem z dnia 04.10.2024 r. 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.

Na wnioski inwestora postanowieniami nr: DPRG-UA-V.61.2024 r. z dnia 14.01.2024 r., DPRG-UA-V.540.2025 z dnia 13.03.2025, DPRG-UA-1603.2025 z dnia 19.05.2025 r., DPRG-UA-V.1367.2025 z dnia 01.07.2025, DPRG-UA-V.2074.2025 z dnia 23.09.2025 r. wydłużono termin usunięcia nieprawidłowości do dnia 30.11.2025 r.

Postanowieniem nr DPRG-UA-V.2597.2025 z dnia 23.09.2025 r. rozszerzono treść postanowienia nr DPRG-UA-V.2005.2024 z dnia 24.09.2025 r. wyznaczając termin usunięcia nieprawidłowości do dnia 05.01.2025 r.

Pełnomocnik inwestora uzupełnił braki w projektach w dniu 05.12.2025 r.

Pismem z dnia 08.12.2025 r. organ zawiadomił strony o zebraniu materiału dowodowego w sprawie. Do dnia wydania niniejszej decyzji żadne uwagi ani wnioski stron nie wpłynęły.

W ocenie organu dokumentacja projektowa spełnia wymagania, w zakresie zgodności z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu co do lokalizacji budynków względem nieprzekraczalnej linii zabudowy, wskaźnika zabudowy, szerokości elewacji frontowych, wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych, geometrii dachów, ilości miejsc postojowych oraz innymi aktami prawa miejscowego.

Projektowana inwestycja, w ocenie organu, jest zgodna z wymaganiami ochrony środowiska zawartymi w decyzji nr 5/U/2023 z dnia 26.01.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, pomimo występujących różnic parametrów inwestycji, bowiem ich zmiana nie wpływa na zmianę uwarunkowań określonych w wydanej decyzji o środowiskowych

uwarunkowaniach. Oceny zgodności dokonano na podstawie załączonej Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia sporządzonej w formie analizy porównawczej stanowiącej załącznik do projektu. Podobną opinię wyraził Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa w piśmie z dnia 21.11.2025 r. Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1112, zwaną dalej ustawą *OOS*) wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych – wydawanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 418 ze zmianami). W art. 72 ust. 2 ww. ustawy ustawodawca przewidział odstępstwa od tej zasady. Według art. 72 ust. 2 pkt 1a, wymogu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie stosuje się m.in. w przypadku zmiany decyzji, o których mowa w ust. 1 pkt 1, a więc decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, polegających na zmianie zatwierdzonego projektu budowlanego dotyczącej charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego, w szczególności: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji, oraz charakterystycznych parametrów drogi w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego – które, co ważne nie spowodują zmian uwarunkowań określonych w wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Oznacza to, że zmiana uprzednio wydanego pozwolenia na budowę dotycząca charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego, jest dopuszczalna bez uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o ile nie dojdzie do zmian uwarunkowań określonych w wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Inwestor przedłożył postanowienie Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-V.2647.2025 z dnia 27.11.2025 r. o zgodzie na odstępstwo dla przedmiotowej inwestycji w trybie art. 57 ustawy o transporcie kolejowym w zakresie sytuowania budynków i budowli w odległości mniejszej niż określono w art. 53 ust.2 ww. ustawy oraz wykonania robót ziemnych w odległości mniejszej niż określono w § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz.U.2020.1247 ze zm.)

Inwestor przedłożył uzgodnienie z PGE Dystrybucja S.A. z dnia 18.03.2024 r. lokalizacji przedmiotowej inwestycji w sąsiedztwie istniejącej linii napowietrznej WN oraz oświadczenie projektanta o zgodności projektu z przepisami przywołanymi w ww. uzgodnieniu.

Dla przedmiotowej inwestycji spełnione zostały warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą, wodę oraz odprowadzenie ścieków w oparciu o sieci miejskie na warunkach określonych przez gestorów tych sieci.

Dostęp do drogi publicznej zapewniony będzie poprzez jeden projektowany zjazd zwykły oraz dwa istniejące zjazdy zwykłe podlegające przebudowie z ul. H. Wieniawskiego uzgodnione z zarządcą drogi decyzją nr ZDIT-UU.40122.2.60.2024 z dnia 25.09.2024 r. Ponadto, Inwestor przedłożył zaświadczenie Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 02.05.2025 r. o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu zamiaru przystąpienia do wykonania robót budowlanych obejmujących przebudowę fragmentu ul. H. Wieniawskiego w związku z projektowaną inwestycją.

Inwestor przedłożył zaświadczenie Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 14.08.2025 o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wobec zamiaru rozbiórki budynku portierni zlokalizowanego na działce nr ew. 77/22 w obrębie G-1, kolidującej z przedmiotową inwestycją.

Projekt zagospodarowania terenu został wykonany na kopii aktualnej mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Projekt ten został uzgodniony z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz z rzeczoznawcą ds. sanitarno-higienicznych.

Projekty spełniają też wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartymi w § 19, § 40 i § 13, § 60. Rysunki zawarte w projekcie budowlanym, przedstawiają szczegółową analizę wpływu projektowanych obiektów ze względu na przesłanianie i zacienianie w stosunku do istniejącej oraz możliwej zabudowy. Spełniono także zapisy § 19 ww. rozporządzenia w zakresie odległości zespołu miejsc parkingowych od placu zabaw.

Po dokonaniu ponownej weryfikacji całości dokumentacji projektowej w przedmiotowej sprawie organ stwierdza, że jest ona kompletna. Projekty zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlane spełniają wymagania dotyczące zawartości projektu określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. 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.

Po sprawdzeniu przedłożonej dokumentacji oraz stwierdzeniu, że wniosek wraz z projektem zagospodarowania terenu i projektami architektoniczno-budowlanymi spełniają 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

K I E R O W N I K

Oddziału

Architektoniczno-Budowlanego V

Daria Kmieciak

/dokument podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/

Otrzymują (wraz z załącznikami):

1. ALFA-BET Polska Sp. z o.o.
reprezentowana przez Panią Dorotę Pomianowską- Raadim
2. Aa.

Do wiadomości:

1. Polskie Koleje Państwowe S.A. (e-Doręczenia)
2. Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi (e-PUAP)
3. PGE Dystrybucja S.A.
4. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi (wraz z załącznikami)
5. Wydział Urbanistyki i Architektury, Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego UMŁ (Oddział Urbanistyki X, MCZ)
6. Wydział Finansowy, Departament Finansów Publicznych UMŁ
(adresy w aktach sprawy)

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111), wniesiono na konto UMŁ opłatę skarbową w kwocie 17 zł od złożenia dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa. Dokonanie czynności urzędowej w sprawach budownictwa mieszkaniowego nie podlega opłacie skarbowej.

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