

**Prezydent Miasta Łodzi**  
**90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104**

DPRG-UA-IV.6740.214.2023  
325782/2023.SAF

## **DECYZJA NR DPRG-UA-IV.68.2026**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2025r. poz. 1691), art. 28 ust. 1 oraz art. 34 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31.05.2023 r.,

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

**Spółce: PROTEKT Grzegorz Łaskiewicz Spółka z o.o.,  
93-403 Łódź, ul. Starorudzka 9**

**pozwolenia na budowę**

**budynku biurowego oraz budynku magazynowego wraz z urządzeniami budowlanymi na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Ustronnej 47/49, 49A, 51 na działkach ewid. o nr: 357/21, 360/3, 361/30, 361/32 w obrębie G-43 oraz części działek ewid. o nr: 356/1, 356/3, 357/25, 359/23 w obrębie G-43, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno-budowlanym będącymi załącznikami do niniejszej decyzji, opracowanymi przez projektantów:**

tytuł i nazwisko projektanta	nr uprawnień budowlanych	nr izby samorządu zawodowego	specjalność i zakres uprawnień budowlanych
mgr inż. arch. Farid Agajew	69/01/WŁ	LO-0063	architektoniczna
inż. Zdzisław Jaźwiec	227/87/WŁ	ŁOD/BO/2696/02	konstrukcyjna
mgr inż. Sebastian Szokalski	ŁOD/1346/POOS/10	ŁOD/IS/9105/10	instalacyjno- inżynierska w zakresie projektowania sieci i instalacji sanitarnych i gazowych
techn. Krzysztof Kozal	186/89/WŁ	ŁOD/IE/1102/02	instalacyjno- inżynierska w zakresie sieci i instalacji elektrycznych

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

- 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;
- 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;
- należy spełnić warunki określone w decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr 58/U/2024 o środowiskowych uwarunkowaniach z dn. 24.09.2024 r;
- inwestor jest zobowiązany ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej – zgodnie z §2 ust. 1 pkt 3 ppkt a oraz §3 pkt 2 ppkt a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001 Nr 138 poz. 1554);
- inwestor jest obowiązany przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie zgodnie z art. 55 ust. 1.

6. 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 31.05.2023 r. Inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę ww. inwestycji. Do wniosku dołączono ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Łodzi o warunkach zabudowy nr DPRG-UA-X.861.2025 z dnia 30.07.2025 r., ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Łodzi nr 58/U/2024 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 24.09.2024 r., trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej oraz pełnomocnictwo do reprezentowania inwestora.

W wyniku sprawdzenia dokumentacji w zakresie określonym w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, postanowieniem nr DPRG-UA-IV.1092.2023 z dnia 20.06.2023 r. nałożono na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości i braków występujących w przedłożonym projekcie w terminie 60 dni od dnia otrzymania postanowienia, który upływał w dniu 30.08.2023 r.

Na wniosek inwestora z dn. 29.08.2023 r. postanowieniem nr DPRG-UA-IV.1593.2023 z dnia 31.08.2023 r. zawieszono postępowanie.

Na wniosek inwestora z dn. 12.11.2024 r. postanowieniem nr DPRG-UA-IV.2649.2024 z dnia 17.12.2024 r. podjęto zawieszone postępowanie.

Postanowieniem nr DPRG-UA-IV.2650.2024 z dnia 17.12.2024 r. zmieniono postanowienie nr DPRG-UA-IV.1092.2023 rozszerzając jego zakres i wyznaczając termin usunięcia nieprawidłowości i braków występujących w przedłożonym projekcie do dnia 31.05.2025 r.

Na wniosek inwestora z dn. 19.05.2025 r. postanowieniem nr DPRG-UA-IV.1124.2025 z dnia 28.05.2025 r. zmieniono termin usunięcia nieprawidłowości i braków występujących w przedłożonym projekcie wyznaczając go na dzień 31.12.2025 r. Nieprawidłowości zostały usunięte w dniu 09.12.2025 r.

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, maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości zabudowy, geometrii dachu, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, oraz innymi aktami prawa miejscowego. Projektowana inwestycja dotycząca budowy budynku biurowego oraz budynku magazynowego wraz z urządzeniami budowlanymi na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Ustronnej 47/49, 49A, 51 na działkach ewid. o nr: 357/21, 360/3, 361/30, 361/32 w obrębie G-43 oraz części działek ewid. o nr: 356/1, 356/3, 357/25, 359/23 w obrębie G-43 jest zgodna z przepisami Prawa budowlanego oraz przepisami techniczno – budowlanymi.

Dostęp do drogi publicznej zapewniony jest dla inwestycji poprzez istniejący i projektowany zjazd z drogi publicznej ul. Ustronnej, zgodnie z decyzją o lokalizacji zjazdu ZDiT-UU.40122..2.93.2023 z dnia 13.07.2023 r.

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.

Obsługa terenu inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej zapewniona będzie z projektowanych oraz istniejących przebudowanych sieci miejskich, zgodnie z dołączonymi do projektu warunkami technicznym od gestorów sieci. Odprowadzenie wód opadowych zapewniono do kanalizacji deszczowej, co zostało zawarte w projekcie zagospodarowania terenu.

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. Po dokonaniu 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 11.09.2020r. 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.

Po sprawdzeniu przedłożonej dokumentacji oraz stwierdzeniu, że wniosek wraz z projektem zagospodarowania terenu oraz projektem architektoniczno- budowlanym spełnia wymagania określone przepisami art. 33 ust. 2 i art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, dotyczące zawartości wniosku i zakresu sprawdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-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 IV

Wiktoria Chojnacka

/dokument opatrzony kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

#### Otrzymują wraz z załącznikiem:

1. – pełnomocnik inwestora
2. Aa.

#### Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi (wraz z załącznikiem)
2. Wydział Podatkowy w Departamencie Finansów Publicznych UMŁ
3. Wydział Ochrony Środowiska UMŁ
4. Zarząd Dróg i Transportu
5. Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi (Oddział Urbanistyki X, MCH)

#### ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w dniu 30.05.2023 r. w kwocie 573 zł na konto Urzędu Miasta Łodzi nr 50 1240 1037 1111 0011 0925 0073