

DECYZJA NR DPRG-UA-II.143.2026

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), art. 28 ust. 1, art. 34 ust. 4, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418 t.j.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15.12.2025 r., ostatecznie uzupełnionego w dniu 16.01.2026 r.,

zatwierdzam

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

Hitachi Energy Poland Sp. z o.o.
ul. Żegańska 1
04-713 Warszawa

pozwolenia na budowę:

budynku produkcyjno-magazynowego z częścią socjalno-biurową, zakładu IKC - „TIGER 2” wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, drogami wewnętrznymi oraz infrastrukturą technologiczną naziemną i podziemną, na nieruchomości położonej przy **ul. Aleksandrowskiej 67/93** w Łodzi (działki o numerach ewidencyjnych 55/109, 55/210, 55/112, 55/114, 55/120, 55/194, 55/60 w obrębie B-35), zgodnie z projektami, będącymi załącznikami do niniejszej decyzji, opracowanymi przez projektantów:

TYTUŁ, IMIĘ I NAZWISKO PROJEKTANTA	IZBA SAMORZĄDU ZAWODOWEGO	NUMER UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH	SPECJALNOŚĆ, ZAKRES UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH
mgr inż. arch. Marcin Desput	LO-0608	27/R-39/ŁOIA/08	architektoniczna do projektowania bez ograniczeń
mgr inż. Tomasz Lis	ŁOD/IS/9186/11	ŁOD/1447/POOS/10	do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych
mgr inż. Jarosław Gębala	ŁOD/IE/0086/20	ŁOD/4128/PWBE/19	do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych
mgr inż. Tomasz Holc	ŁOD/BD/8272/08	ŁOD/0070/PWOD/07	do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności drogowej

Na podstawie art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane, określam 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 61/U/2025 z dnia 8 września 2025 r. (DEK-OŚR-I.6220.123.2024)
- 4) do użytkowania budynków można przystąpić po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, zgodnie z art. 55 ustawy Prawo Budowlane;

UZASADNIENIE

W dniu 15.12.2025r. wpłynął wniosek Inwestora, Hitachi Energy Poland Sp. z o.o., reprezentowanej przez pełnomocnika, o wydanie pozwolenia na budowę budynku produkcyjno-magazynowego z częścią socjalno-biurową, zakładu IKC - „TIGER 2” wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, drogami wewnętrznymi oraz infrastrukturą technologiczną naziemną i podziemną, na nieruchomości położonej przy ul. Aleksandrowskiej 67/93 w Łodzi (działki o numerach ewidencyjnych 55/109, 55/210, 55/112, 55/114, 55/120, 55/194, 55/60 w obrębie B-35).

Do wniosku dołączono oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane, trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, ostateczną decyzję o warunkach zabudowy nr DPRG-UA-VIII.1419.2025 z dnia 03.12.2025r. oraz ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Łodzi nr 61/U/2025 z dnia 08.09.2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach.

Po stwierdzeniu, że wniosek spełnia wymagania formalne dotyczące zawartości wniosku pismem z dnia 07.01.2026 r. dokonano zawiadomienia o wszczęciu postępowania oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy i złożenia ewentualnych uwag, zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane, zgodnie z którym zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej.

Po sprawdzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego organ postanowieniem o nr DPRG-UA-II.27.2026 z dnia 08.01.2026 r. nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w ww. projektach do dnia 09.03.2026 r.

Przy piśmie z dnia 16.01.2026 r. Inwestor ostatecznie uzupełnił projekt budowlany o nieprawidłowości wymienione w postanowieniu o nr DPRG-UA-II.27.2026 z dnia 08.01.2026 r.

Zawiadomieniem z dnia 20.01.2026 r. zawiadomiono o zebraniu materiału dowodowego dającego podstawy do udzielenia decyzji o pozwoleniu na budowę przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r – Kodeks postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418) każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.

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.

Obszar, na którym znajduje się projektowana inwestycja, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego, zgodnie z art. 59 ust. 1 oraz art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzja nr DPRG-UA-VIII.1419.2025 z dnia 03.12.2025 roku o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą „Rozbudowa zakładu Hitachi Energy Poland sp. z o.o. zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Aleksandrowskiej 67/93” polegająca na budowie budynku produkcyjno-magazynowego z częścią socjalno-biurową zakładu IKC - „TIGER-2” wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, drogami wewnętrznymi oraz infrastrukturą technologiczną nadziemną i podziemną przewidzianą do realizacji w Łodzi przy ul. Aleksandrowskiej 67/93 na działkach o numerach ewidencyjnych 55/109, 55/210, 55/112, 55/114, 55/120, 55/194, 55/60 w obrębie B-35.

Projektowana inwestycja jest zgodna z ww. decyzją o warunkach zabudowy w zakresie zamierzenia budowlanego – budowy budynku produkcyjno-magazynowego z częścią socjalno-biurową zakładu IKC - „TIGER-2” wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, drogami wewnętrznymi oraz infrastrukturą technologiczną nadziemną i podziemną.

Spełnione są ustalone w decyzji warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi określone w pkt 2. ww. decyzji dotyczące m. in. oddziaływania inwestycji na środowisko – inwestycja jest zgodna z decyzją Prezydenta Miasta Łodzi nr 61/U/2025 z dnia 08.09.2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, która stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz brak potrzeby postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko. Spełnione zostały również warunki i wymagania zawarte w ww. decyzji, określone dla fazy realizacji przedsięwzięcia.

Dla przedmiotowej inwestycji, spełnione zostały warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, ustalone w pkt 3 w decyzji nr DPRG-UA-VIII.1419.2025 z dnia 03.12.2025 roku o warunkach zabudowy, dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, odprowadzenie ścieków w ramach istniejącej infrastruktury. Zapewniono obsługę komunikacyjną istniejącymi zjazdami z ul. Aleksandrowskiej, ul. Kaczeńcowej i ul. Wersalskiej oraz spełniono wymagania dotyczące zapewnienia wymaganej liczby miejsc postojowych.

Projektowana inwestycja jest zgodna z decyzją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wód Polskich Zarząd Zlewni w Sieradzu z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie udzielenia pozwolenia wodnoprawnego na wprowadzanie ścieków przemysłowych do kanalizacji (znak sprawy PO.ZUZ.5.421.666.2018.PŁ).

Projektowana inwestycja jest zgodna z przepisami techniczno – budowlanymi, w tym zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w szczególności

w zakresie: usytuowania budynków na działce, oraz bezpieczeństwa pożarowego. Projekty posiadają wymagane uzgodnienia rzeczoznawców.

Po dokonaniu weryfikacji całości materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie organ stwierdza, że przedmiotowe projekty są kompletne. Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany spełniają wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Ponadto, zastosowane rozwiązania zostały zaprojektowane przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane, aktualne na dzień ich opracowania. Projektanci 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 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:

1. Pan – pełnomocnik Inwestora
2. Aa.

Do wiadomości:

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

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 573,00zł.

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.