

Łódź, dnia 20.02.2026 r.

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

DPRG-UA-V.6740.347.2025
855102.DAK

DECYZJA NR DPRG-UA-V. 279 .2026

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 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29.12.2025 r.,

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielam

PEIRA DEWELOPER Sp. z o.o.
ul. J. Matejki 9, 91-402 Łódź

pozwolenia na budowę

zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, obiektami małej architektury i układem komunikacji wewnętrznej z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Łososiowej b.n., działki nr ew. 321/7 i 321/8 w obrębie B-8, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno-budowlanym, 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
dr inż. arch. Rafał Lamorski	81/01/WŁ	LO-0476	architektoniczna
mgr inż. Piotr Kubicki	236/83/WMŁ	ŁOD/BO/0254/02	konstrukcyjno-budowlana
mgr inż. Piotr Steczyszyn	LBS/0032/PWOS/08	LBS/IS/0097/08	instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń sanitarnych
mgr inż. Adam Cybulski	LOD/4693/PWBS/23	ŁOD/IS/0166/24	instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń sanitarnych
mgr inż. Paweł Kroczyński	LOD/3135/PBE/16	ŁOD/IE/0026/17	instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych

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 projektu technicznego,
 - ustanowić kierownika budowy,
 - ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjnej, zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 3 lit. a i § 3 pkt 1 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 pkt 1 i 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 29.12.2025 r. inwestor, reprezentowany przez, wystąpił z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na ww. budowę.

Do wniosku dołączono:

- pełnomocnictwo do reprezentowania inwestora,
- ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-VIII.203.2021 z dnia 11.02.2021 r. o warunkach zabudowy,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję Prezydenta Miasta Łodzi nr 51/U/2019 z dnia 23.03.2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji, zmienioną decyzjami nr: 96/U/2023 z dnia 30.01.2024 r. i 7/U/2026 z dnia 18.02.2026 r.,
- oświadczenie projektanta, dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej,
- uzgodnienie Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi dotyczące lokalizacji dojazdu do nieruchomości, na której zlokalizowana jest inwestycja,
- 3 egz. projektu zagospodarowania terenu i 3 egz. projektu architektoniczno-budowlanego wraz z:
 - warunkami technicznymi i umowami przyłączenia budynku do sieci (wod.-kan., elektroenergetycznej i ciepłowniczej),
 - warunkami technicznymi usunięcia kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z inwestycją,
 - dokumentacją badań podłoża gruntowego wraz z opinią geotechniczną (opracowanie z listopada 2025 roku).

Po stwierdzeniu, że wniosek spełnia wymagania formalne dotyczące jego zawartości, pismem z dnia 13.01.2026 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 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. Do dnia wydania niniejszej decyzji, strony nie wniosły uwag.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, organ administracji architektoniczno – budowlanej sprawdza:

- zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego m.in. z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego,
- zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi,
- kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie wymaganych oświadczeń, opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
- posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych.

Zgodnie z wnioskiem oraz przedłożonymi projektami, przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu dwóch 10-kondygnacyjnych (w tym 1 kondygnacja podziemna) budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, obiektami małej architektury i układem komunikacji wewnętrznej z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych. Dostęp do drogi publicznej ul. Zgierskiej zapewniony jest poprzez drogę wewnętrzną ul. Okoniową oraz drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr ew. 321/8 w obrębie B-8, będącą współwłasnością inwestora. Obiekty podłączone zostaną do sieci miejskich (wod.-kan., elektroenergetycznej, ciepłowniczej i teletechnicznej) poprzez istniejące lub projektowane przyłącza.

Po dokonaniu weryfikacji przedłożonych projektów stwierdzić należy, że przedmiotowa inwestycja jest zgodna z ustaleniami decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-VIII.203.2021 z dnia 11.02.2021 r. o warunkach zabudowy w zakresie lokalizacji budynków względem nieprzekraczalnej linii zabudowy, wskaźnika zabudowy, szerokości i wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, geometrii dachu oraz miejsc postojowych/garażowych dla samochodów osobowych.

Projektowane budynki spełniają również wymogi określone przepisami techniczno-budowlanymi, w szczególności zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.), w zakresie: usytuowania budynku względem granic działki budowlanej (§12), naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (§13), dostępu światła słonecznego do okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (§60), miejsc gromadzenia odpadów (§ 22 i § 23), dostępu do szeroko rozumianych mediów (§ 26), zagospodarowania wód opadowych z powierzchni utwardzonych terenu oraz dachów budynków, (§ 28), dojścia i dojazdu z drogi publicznej (§ 14), zapewnienia miejsc do parkowania (§ 18), urządzenia terenu biologicznie czynnego (§ 39) i zapewnienia dostępu do placu zabaw (§ 40), bezpieczeństwa pożarowego (§ 271÷273), w tym zapewnienia drogi pożarowej. Spełnione zostały także zapisy § 19 ww. rozporządzenia w zakresie odległości zespołu miejsc parkingowych od placu zabaw, okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi i granic działki.

Przedmiotowa inwestycja jest częścią większego zamierzenia budowlanego i kontynuacją już zrealizowanego na działce nr ew. 321/9 w obrębie B-8 „Osiedla Łososiowa” przy ul. Okoniowej 11 i 13 w Łodzi. Budowa miejsc parkingowych/garażowych związanych tym zamierzeniem jest przedsięwzięciem wymienionym w § 3 ust 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.). Zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 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, dla tego przedsięwzięcia inwestor uzyskał decyzję nr 70/U/2024 z dnia 14.11.2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji, która następnie została zmieniona decyzjami nr: 96/U/2023 z dnia 30.01.2024 r. i 7/U/2026 z dnia 18.02.2026 r. Projektowana inwestycja jest zgodna z wymaganiami ochrony środowiska zawartymi w ww. decyzjach.

Dołączone do wniosku projekty: zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany są kompletne i odpowiadają wymogom określonym w art. 34 ust. 3 Prawa budowlanego. Zastosowane rozwiązania zostały zaprojektowane i sprawdzone przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane, aktualne na dzień ich opracowania, oraz które złożyły oświadczenia, o jakich mowa w art. 34 ust. 3d pkt 3 Prawa budowlanego, dotyczące sporządzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Jednocześnie, projekty spełniają wymagania rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 ze zm.). Projekt zagospodarowania terenu został wykonany na kopii aktualnej mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Projekty zostały uzgodnione z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz z rzeczoznawcą ds. sanitarno-higienicznych.

Po stwierdzeniu, że przedłożone dokumenty spełniają wymagania określone w art. 33 ust. 2 oraz art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, dotyczące zawartości wniosku i zakresu sprawdzenia projektów, 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 Kmiecik

/dokument podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/

Otrzymują (wraz z 1 egz. projektów):

1. PEIRA DEWELOPER Sp. z o.o., reprezentowana przez
2. Aa.

Otrzymują:

1. (zarząd WM „Osiedle Łososiowa” przy ul. Okoniowej 11 i 13 w Łodzi)
2. (zarząd WM „Osiedle Łososiowa” przy ul. Okoniowej 11 i 13 w Łodzi)
3. Miasto Łódź – Zarząd Lokali Miejskich

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi (wraz z 1 egz. projektów)
2. Wydział Urbanistyki i Architektury, Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego UMŁ
(Oddział Urbanistyki VIII, AJ)
3. 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 2025 r. poz. 1154), dokonanie czynności urzędowej w sprawach budownictwa mieszkaniowego nie podlega opłacie skarbowej. Wniesiono na konto UMŁ opłatę skarbową w kwocie 2 x 17 zł od złożenia dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa.

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.