



# PREZYDENT MIASTA GLIWICE

AB.6740.1.484.2023

Gliwice, dnia 28.03.2024 r.

nr kor. UM.310769.2024



## DECYZJA NR AB-147/2024

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) oraz art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 i art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.), a także w oparciu o przepisy ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 107), zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miasta Gliwice, obejmującego dzielnicę przemysłowo-mieszkaniową w rejonie ul. Robotniczej i Franciszkańskiej zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Gliwicach nr XXXVIII/964/2005 z dnia 22 grudnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Sl. z 15.02.2006 r., nr 114 poz. 480) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 26.10.2023 r. (kompletnie uzupełnionego w dniu 22.03.2024 r.)

ul. Zwycięstwa 21  
44-100 Gliwice  
Tel. +48 32 231 30 41  
Fax +48 32 231 27 25  
boi@um.gliwice.pl  
[www.gliwice.eu](http://www.gliwice.eu)

Godziny pracy Urzędu  
Miejskiego:  
poniedziałek - środa:  
8:00 - 16:00;  
czwartek: 8:00 - 17:00;  
piątek: 8:00 - 15:00

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

dla:

**Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej – Gliwice Spółka z o.o.  
44-100 Gliwice, ul. Królewskiej Tamy 135**

na:

**budowę zespołu ciepłowniczych kolektorów słonecznych wraz z instalacją kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym wód deszczowych oraz wewnętrznym układem dróg i placów na terenie zakładu PEC Gliwice Sp. z o.o. przy ulicy Królewskiej Tamy 135 w Gliwicach – inwestycja na działkach nr 505, 506, 511, 512, 513, 514, 516, 517, 518, 519/1, 519/2, 520, 521, 522, 523/1, 523/2, 524/1, 524/2, 525/1, 525/2, 530, 531, 532, 533 oraz 845 obręb Kolej – w ramach przedsięwzięcia p.n. „Budowa zespołu kolektorów słonecznych dla potrzeb ciepłej wody dla miasta Gliwice wraz z magazynem ciepła”**

### Prezydent Miasta

ul. Zwycięstwa 21  
44-100 Gliwice  
Tel. +48 32 239 11 82  
Fax +48 32 231 27 25  
pm@um.gliwice.pl

rodzaj robót budowlanych – budowa, roboty instalacyjne  
**autorzy projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego:**

mgr inż. arch. Agnieszka Smetek-Buchcik

uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej

nr ewidencyjny uprawnień: 21/07/SLOKK/II

mgr inż. Paweł Włoczek

uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej

nr ewidencyjny uprawnień: SLK/9163/PBKb/21

mgr inż. Teresa Furca-Zajac

uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej

nr ewidencyjny uprawnień: SLK/7349/PBS/17

mgr inż. Zenon Jaszewski

uprawnienia budowlane w specjalności instalacji i urządzeń sanitarnych

nr ewidencyjny uprawnień: 221//K1/73

mgr inż. Paweł Palka

uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej

nr ewidencyjny uprawnień: SLK/1510/PWOW/06

mgr inż. Grażyna Staszczyszyn

uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej

nr ewidencyjny uprawnień: 659/01



#zielonegliwice



z zachowaniem następujących warunków wynikających z art. 19 ust. 1, art. 36 ust. 1 pkt 1 i 4 oraz art. 42 ust. 1, art. 43, art. 45, art. 45a, art. 47d, art. 47g ust. 1 oraz art. 47h ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz z art. 93 ust. 1 pkt 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.) a także przepisów odrębnych:

1. roboty budowlane należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi normami, zasadami wiedzy technicznej, w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ludzi i mienia,
2. przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
  - a) zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
  - b) ustanowić kierownika budowy,
  - c) wystąpić do tutejszego organu o wydanie dziennika budowy, co następuje przez:
    - ostemplowanie przedłożonego przez inwestora dziennika budowy prowadzonego w postaci papierowej, albo
    - zapewnienie dostępu w systemie EDB do dziennika budowy prowadzonego w postaci elektronicznej,
  - d) przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny,
3. kierownik budowy jest obowiązany:
  - a) przed rozpoczęciem budowy sporządzić lub zapewnić sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniając specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych, w związku z prowadzeniem robót budowlanych, których charakter, organizacja lub miejsce prowadzenia stwarza szczególnie wysokie ryzyko powstania zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, a w szczególności przysypania ziemią lub upadku z wysokości prowadzonych (zgodnie z art. 21a ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo budowlane),
  - b) prowadzić dziennik budowy,
  - c) zabezpieczyć teren budowy,
  - d) potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz projektu technicznego,
  - e) umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu:
    - tablicę informacyjną,
    - ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednoczesne zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni),
4. na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy Prawo budowlane nakłada się na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 14, § 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. (Dz. U. Nr 138, poz. 1554) w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego.
5. zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy Prawo budowlane obiekty budowlane wymagające decyzji o pozwoleniu na budowę podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po wybudowaniu - geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej,
6. roboty budowlane należy wykonywać przy zachowaniu przepisów BHP w budownictwie, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. nr 47 z 2003 r., poz. 401),
7. przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować materiały budowlane i wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie,
8. w przypadku odpadów powstających podczas prac budowlanych należy postępować zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1587 ze zm.),
9. na czas prowadzenia robót należy zabezpieczyć teren robót budowlanych przed dostępem osób postronnych,
10. w trakcie wykonywania robót należy utrzymywać w czystości i należytym stanie technicznym drogi dojazdowe i wyjazdowe z terenu inwestycji. W organizacji placu budowy należy zapewnić stanowisko do mycia kół dla wszystkich samochodów wyjeżdżających z placu budowy. Użytkowanie dróg publicznych przez okres prowadzenia budowy nie może powodować ich zniszczenia i nie może zakłócać i utrudniać prawidłowego z nich korzystania przez innych użytkowników.

11. roboty należy wykonywać pod nadzorem administratorów istniejącego uzbrojenia terenu, w szczególności sieci gazowej (GD300) oraz sieci elektroenergetycznej 20kV,
12. zgodnie z art. 234 ust. 1 pkt 1) i pkt 2) ustawy z dnia 28 stycznia 2020 r. Prawo wodne właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać i wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie,
13. prace ziemne nie mogą spowodować zakłóceń stosunków wodnych na gruntach sąsiednich; dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione (§ 29 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.)),
14. należy spełnić wymagania określone we wszystkich uzgodnieniach, opiniach branżowych, decyzjach wynikających z przepisów szczególnych (art. 32 ustawy Prawo budowlane), w szczególności należy zachować istotne warunki realizacji przedsięwzięcia zawarte w decyzji Prezydenta Miasta Gliwice Nr ŚR-480/2023 z dnia 18.09.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu kolektorów słonecznych dla potrzeb ciepłej wody dla miasta Gliwice wraz z magazynem ciepła” tj.:
  - 1) Wycinkę drzew i krzewów kolidujących z realizacją planowanego przedsięwzięcia należy przeprowadzić w okresie od 30 października do końca lutego tj. poza okresem lęgowym ptaków, który przypada od 1 marca do 15 października. Dopuszcza się przeprowadzenie wycinki w okresie lęgowym, lecz po uprzednim potwierdzeniu przez specjalistę ornitologa braku lęgów gatunków chronionych. Kontrolę zajęcia siedlisk przeprowadzić należy nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem prac. W przypadku wykrycia lęgów gatunków chronionych należy zaprzestać wycinki do czasu stwierdzenia przez nadzór ornitologiczny wyprowadzenia młodych z gniazda.
  - 2) Drzewa i krzewy występujące w obrębie inwestycji nieprzeznaczone do wycinki należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi i chemicznymi w następujący sposób:
    - a) pnie drzew należy chronić poprzez ich osłonięcie matami lub oszalowanie tj. obłożenie np. deskami; wysokość oszalowania powinna sięgać do około 2 m lub do wysokości dolnych gałęzi jeśli są poniżej 2 m od powierzchni terenu; oszalowanie powinno być przymocowane do pnia w sposób, który nie spowoduje uszkodzeń drzew (np. obręcze, opaski, drut),
    - b) prace w obrębie bryły korzeniowej prowadzić ręcznie, a przy wykopach korzenie zabezpieczyć przed wysuszeniem poprzez wykonanie za deskowaniem, czasowego wykopu, osłony korzeni w formie szczeliny wypełnionej humusem,
    - c) w obrębie rzutu korony nie można: składować materiałów chemicznych, ani budowlanych, stosować otwartego ognia, lokalizować placów manewrowych i miejsc postojowych sprzętu.
    - d) po zakończeniu prac zabezpieczenia drzew należy zdemontować.
  - 3) W sytuacjach awaryjnych (np. wyciek paliwa, oleju) należy podjąć niezwłoczne działania mające na celu zapobieganie przenikaniu zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych (np. poprzez unieszkodliwienie wycieku za pomocą odpowiednich sorbentów) a grunt zanieczyszczony na skutek awarii należy niezwłocznie usunąć i przekazać podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia na jego dalsze zagospodarowanie.
  - 4) Odpady niebezpieczne powstające podczas realizacji przedsięwzięcia magazynować selektywnie w miejscach do tego wyznaczonych posiadających uszczelnioną nawierzchnię oraz zabezpieczonych przed wpływem czynników atmosferycznych i dostępem osób nieupoważnionych, a następnie przekazywać wyspecjalizowanym firmom do odzysku lub unieszkodliwienia.
  - 5) Odpady inne niż niebezpieczne, powstające podczas realizacji przedsięwzięcia magazynować selektywnie w miejscach do tego wyznaczonych, a następnie przekazywać wyspecjalizowanym firmom do odzysku lub unieszkodliwienia.
  - 6) Tankowanie pojazdów i maszyn budowlanych oraz magazynowanie wykorzystywanych substancji niebezpiecznych (np. paliw, materiałów budowlanych zawierających substancje niebezpieczne) wykonywać na szczelnej nawierzchni.
  - 7) Na bieżąco monitorować stan techniczny pojazdów i maszyn budowlanych pod kątem szczelności układów hydraulicznych i paliwowych.



- 8) Naprawę i serwisowanie sprzętu budowlanego prowadzić poza terenem przedsięwzięcia lub w wyjątkowych sytuacjach na uszczelnionej nawierzchni.
- 9) Wewnętrzną sieć kanalizacyjną wykonać z materiałów odpornych na działanie ścieków, o trwałych i szczelnych połączeniach uniemożliwiających przedostanie się ścieków do środowiska wodno-gruntowego.
15. należy zachować warunki podane w piśmie Prezydenta Miasta Gliwice znak GN.6131.1.27.2022 z dnia 10.11.2022 r. dotyczącym zgody na usunięcie drzew rosnących na działkach nr 513, 516, 518, 524/2, 525/2, 845 obręb Kolej położonych w rejonie ul. Przewozowej;
16. inwestor jest zobowiązany do przestrzegania przepisów dotyczących ochrony gatunkowej z mocy prawa i w sytuacji, gdy prowadzone działania wymagają zniszczenia, zrywania, uszkodzenia roślin, niszczenia siedlisk roślin i gatunków zwierząt objętych ochroną, chwytania okazów zwierząt objętych ochroną, oraz przemieszczania ich z miejsc regularnego przebywania na inne miejsca winien wstrzymać się do czasu uzyskania decyzji wynikającej z art. 56 ust. 2 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.),
17. w celu ochrony przed nieumyślnym zabijaniem zwierząt w trakcie realizacji przedsięwzięcia należy zachować poniższe warunki:
  - 1) realizacja inwestycji nie może powodować powstawania pułapek, z których ucieczka zwierząt będzie niemożliwa; wszelkie wykopy należy zabezpieczyć przed możliwością uwięzienia w nich zwierząt (np. poprzez zastosowanie siatki o oczkach nie większych niż 0,5 cm i wysokości co najmniej 50 cm z przewieszką o długości 10 cm skierowaną na zewnątrz, wkopanej w ziemię na głębokość co najmniej 10 cm) lub wykonać w sposób pozwalający na ich samoistne opuszczenie przez zwierzęta np. poprzez zastosowanie łagodnych (ściananych) brzegów wykopów, które ułatwią wydostawanie się z nich uwięzionych zwierząt,
  - 2) należy prowadzić regularne kontrole (w okresie marzec-sierpień co dwa dni, w pozostałym okresie co 5 dni) wykopów oraz innych miejsc mogących stanowić pułapki dla zwierząt,
  - 3) jeżeli mimo zastosowanych rozwiązań zwierzęta zostaną uwięzione na placu budowy należy je uwolnić; uwolnione zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk, poza rejon objęty inwestycją. Przy wyborze miejsca, do którego zwierzęta zostaną przeniesione należy wziąć pod uwagę możliwość ich przetrwania we właściwym stanie ochrony na nowym stanowisku, również z uwzględnieniem czynników antropogenicznych;
18. realizacja robót nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, a ewentualne szkody powstałe w wyniku prowadzenia prac budowlanych inwestor winien usunąć we własnym zakresie i na własny koszt,
19. po zakończeniu robót teren należy uporządkować.
20. zgodnie z treścią art. 76 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 54):
  1. *Nowo zbudowany lub przebudowany obiekt budowlany, zespół obiektów lub instalacja nie mogą być oddane do użytkowania, jeżeli nie spełniają wymagań ochrony środowiska, o których mowa w ust. 2.*
  2. *Wymaganiami ochrony środowiska dla nowo zbudowanego lub przebudowanego obiektu budowlanego, zespołu obiektów lub instalacji są:*
    - 1) *wykonanie wymaganych przepisami lub określonych w decyzjach administracyjnych środków technicznych chroniących środowisko;*
    - 2) *zastosowanie odpowiednich rozwiązań technologicznych, wynikających z ustaw lub decyzji;*
    - 3) *uzyskanie wymaganych decyzji określających zakres i warunki korzystania ze środowiska.*
    - 4) *(uchylony)*
  3. *Nowo zbudowany lub przebudowany obiekt budowlany, zespół obiektów lub instalacja nie mogą być eksploatowane, jeżeli w okresie 30 dni od zakończenia rozruchu nie są dotrzymywane wynikające z mocy prawa standardy emisyjne albo określone w pozwoleniu warunki emisji, ustalone dla fazy po zakończeniu rozruchu.*
  4. *Na 30 dni przed terminem oddania do użytkowania nowo zbudowanego lub przebudowanego obiektu budowlanego, zespołu obiektów lub instalacji realizowanych jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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, inwestor jest obowiązany poinformować wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska o planowanym terminie:*

- 1) oddania do użytkowania nowo zbudowanego lub przebudowanego obiektu budowlanego, zespołu obiektów lub instalacji;*
- 2) zakończenia rozruchu instalacji, jeżeli jest on przewidywany.“*

**UWAGA:**

- 1) Pozwolenie na budowę wygasa, zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna lub budowa zostanie przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.
- 2) Niniejsze pozwolenie nie obejmuje przebudowy istniejącego zjazdu oraz budowy nowego zjazdu z ulicy Królewskiej Tamy na teren inwestycji.
- 3) Zgodnie z art. 6 ustawy Prawo budowlane dla działek budowlanych lub terenów, na których jest przewidziana budowa obiektów budowlanych lub funkcjonalnie powiązanych zespołów obiektów budowlanych, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymaganiami art. 5 ust. 1-2b, zrealizować je przed oddaniem tych obiektów (zespołów) do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno-użytkowym przez okres istnienia obiektów (zespołów) budowlanych.
- 4) Zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane do podstawowych obowiązków projektanta należy wyjaśnianie wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań; w razie wątpliwości projektant zobowiązany jest uzupełnić projekt o szkice i rysunki przedstawiające rozwiązanie szczegółów i detali, które nie znalazły się w projekcie przedłożonym do zatwierdzenia.

**UZASADNIENIE**

W dniu 27.10.2023 r. do tutejszego organu wpłynął wniosek pełnomocnika inwestora w sprawie wydania pozwolenia dla inwestycji pod nazwą „Projekt budowy przemysłowego pola solarnego w postaci ciepłowniczych kolektorów słonecznych na terenie zakładu PEC Gliwice Sp. z o.o.” przy ulicy Królewskiej Tamy 135 w Gliwicach. Do wniosku dołączono między innymi trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, pełnomocnictwo do reprezentowania inwestora w przedmiotowej sprawie oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Po sprawdzeniu złożonych wraz z wnioskiem dokumentów na podstawie art. 64 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego pismem znak AB.6740.1.484.2023 z dnia 06.11.2023 r. wezwano inwestora do uzupełnienia wniosku pod względem formalnym w terminie 21 dni od daty otrzymania wezwania. W dniu 21.11.2023 r. pełnomocnik odebrał wyżej wymienione pismo oraz złożył uzupełnienie wniosku. Po zapoznaniu się z dokumentacją pismem z dnia 01.12.2023 r. poinformowano inwestora, że wniosek nadal wymaga uzupełnienia, które należy złożyć w terminie do dnia 12.12.2023 r. W dniu 06.12.2023 r. pełnomocnik uzupełnił wniosek oraz przedłożył zgodnie z wymaganiami art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane poprawne oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane przed wydaniem pozwolenia na budowę organ sprawdza m. in. zgodność projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz 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, a także zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz kompletność projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń.

Wobec stwierdzonych braków i nieprawidłowości w złożonej dokumentacji projektowej postanowieniem nr AB-1048/2023 z dnia 29.12.2023 r. zobowiązano inwestora uzupełnienia w terminie dwóch miesięcy od daty otrzymania postanowienia. W dniu 05.01.2024 r. pełnomocnik inwestora odebrał postanowienie, a następnie w dniu 16.02.2024 r. złożył wniosek o wydłużenie terminu na uzupełnienie braków w projekcie. Postanowieniem nr AB-148/2024 z dnia 19.02.2024 r. zmieniono postanowienie nr AB-1048/2023 poprzez wydłużenie terminu na uzupełnienie do dnia 29.03.2024 r. W dniu 15.03.2024 r. złożono częściowo uzupełnioną dokumentację projektową, którą kompletnie uzupełniono w dniu 22.03.2024 r.

Złożone w uzupełnieniu projekty: zagospodarowania terenu oraz architektoniczno-budowlany opracowane zostały i sprawdzone przez projektantów posiadających odpowiednie



uprawnienia budowlane oraz przynależących do właściwej izby samorządu zawodowego, co stwierdzono na podstawie danych zawartych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane. W przypadku projektanta, którego dane nie są umieszczone w wyżej wymienionym rejestrze dołączono kopię decyzji o nadaniu projektantowi uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez sporządzającego projekt oraz kopię zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, aktualnego na dzień opracowania projektu.

Zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy Prawo budowlane projektanci oraz sprawdzający złożyli oświadczenie o wykonaniu wyżej wymienionych projektów zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Dokumentacja projektowa zawiera między innymi informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt. 1b ustawy Prawo budowlane oraz opinię geotechniczną i informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego. Rzecznik do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych stwierdził zgodność projektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej.

Teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miasta Gliwice, obejmującego dzielnicę przemysłowo-mieszkaniową w rejonie ul. Robotniczej i Franciszkańskiej znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem **4Un**, co oznacza tereny usług różnych – nowe oraz w niewielkim fragmencie na terenie oznaczonym symbolem **1TC**, co oznacza tereny ciepłowni.

Dla terenu o symbolu 4Un przeznaczeniem podstawowym są usługi różne, w tym komercyjne, natomiast przeznaczeniem uzupełniającym między innymi obiekty biurowe i administracyjne, zabudowa produkcyjna, zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze), wewnętrzne ulice dojazdowe i parkingi, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, zieleń urządzona. Zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się między innymi realizację nowej zabudowy usługowej, w tym komercyjnej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy jak ustalono w § 17 uchwały oraz na rysunku planu, nowa zabudowa o wysokości do 22,0m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu. Dla przedmiotowego terenu obowiązuje zakaz zabudowy nieruchomości obiektami kubaturowymi powyżej 80% jej ogólnej powierzchni oraz realizacji od strony ulic pełnego ogrodzenia.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1TC przeznaczeniem podstawowym są obiekty i urządzenia zaopatrzenia w energię ciepłą, w tym składy, natomiast przeznaczeniem uzupełniającym między innymi sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz dojazdy, zieleń urządzone. Zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej ciepłowni oraz zabudowy i urządzeń towarzyszących ciepłowni, w tym sieci uzbrojenia terenu i głównego punktu zasilania. Obowiązuje zachowanie linii rozgraniczających ulicy królewskiej Tamy jak określono na rysunku planu oraz w § 17 uchwały oraz zakaz użytkowania inwestycji z pominięciem urządzeń ochrony środowiska. Ponadto dla terenu objętego planem, dla spełnienia wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się zakaz wycinania okazałych drzew, których obwód w pierśnicy przekracza wielkości podane w § 11 wyżej wymienionej uchwały.

Projektowana inwestycja obejmuje budowę pola solarne w postaci wolno stojących kolektorów słonecznych o powierzchni 31502 m<sup>2</sup> wraz z rurociągami glikolu, a także budowę instalacji kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym wód deszczowych oraz wewnętrznym układem dróg i placów na terenie Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Gliwicach. Wytwarzana energia ciepła wykorzystywana będzie do produkcji ciepła dla potrzeb zasilania sieci ciepłowniczej miasta Gliwice. Łączna moc nominalna instalacji wyniesie ok 13210 kW. Zadaniem zewnętrznej instalacji rurociągów glikolu jest odprowadzenie ciepła z kolektorów solarnych i doprowadzenie strumienia czynnika grzewczego do budynku technologicznego, a następnie magazynowanie ciepła w akumulatorze ciepła. Projektowana inwestycja stanowi I etap przedsięwzięcia p.n. „Budowa zespołu kolektorów słonecznych dla potrzeb ciepłej wody dla miasta Gliwice wraz z magazynem ciepła”. Etap II przedsięwzięcia obejmujący budowę akumulatora ciepła oraz budynku technologicznego jest przedmiotem odrębnego postępowania o pozwolenie na budowę.

Z danych zawartych w projekcie zagospodarowania terenu wynika, że projektowane kolektory słoneczne usytuowano z zachowaniem określonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy. Wody opadowe spływające z płaskich powierzchni kolektorów solarnych odprowadzane będą do gruntu, natomiast wody opadowe i roztopowe z dróg i placów odprowadzane będą do projektowanej instalacji kanalizacji deszczowej, następnie do istniejącej kanalizacji deszczowo-przemysłowej, a stamtąd do zakładowej oczyszczalni ścieków. W celu zapewnienia chwilowej retencji podczas deszczu nawalnego zaprojektowano żelbetowy zbiornik retencyjny o pojemności 275m<sup>3</sup>. Oczyszczenie wód deszczowych z zawieszin i substancji ropopochodnych przewidziano w wysokosprawnym osadniku wirowym



dwukomorowym z wkładem lameiowym zabudowanym przed zbiornikiem. Powierzchnia biologicznie czynna w granicy terenu objętego opracowaniem wyniesie 23,53%. Planowana wycinka drzew nie narusza ustaleń planu - obwody drzew przeznaczonych do wycinki kolidujących z realizacją inwestycji nie przekraczają wielkości podanych w § 11 ust. 1 pkt 2 uchwały. Projektowane ogrodzenie terenu wykonane zostanie z siatki. Włączenie ruchu drogowego z terenu przedmiotowej inwestycji (etap I) do drogi publicznej ulicy Królewskiej Tamy odbywać się będzie zjazdem istniejącym. Inwestor uzyskał uzgodnienie dotyczące możliwości włączenia ruchu drogowego z działek nr 533, 535 obręb Kolej do drogi publicznej ulicy Królewskiej Tamy w Gliwicach w związku z budową pola solarnego oraz bloku wielopaliwowego (pismo Zarządu Dróg Miejskich w Gliwicach znak: ZDM-IR.427.212.2023.PO z dnia 18.07.2023 r.).

Ze względu na charakter inwestycji, zgodnie z art. 71 i art. 72 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.) inwestor uzyskał decyzję Prezydenta Miasta Gliwice Nr ŚR-480/2023 z dnia 18.09.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu kolektorów słonecznych dla potrzeb ciepłej wody dla miasta Gliwice wraz z magazynem ciepła”. Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna z dniem 18.10.2023 r. W decyzji stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko, natomiast określono istotne warunki realizacji przedsięwzięcia, które zawarto w warunkach realizacji niniejszej decyzji.

W publicznie dostępnym wykazie zamieszczono dane o wniosku o wydanie pozwolenia na budowę przedsięwzięcia objętego przedmiotową decyzją. Dane związane z wydaniem przedmiotowej decyzji podlegają ujawnieniu w publicznie dostępnym wykazie, zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 10 wyżej wymienionej ustawy.

Po dokonaniu, w oparciu o art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, sprawdzenia projektu stwierdzono, że projekty: zagospodarowania terenu oraz architektoniczno-budowlany są kompletne i nie naruszają ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wymagań ochrony środowiska określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, natomiast projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Realizując dyspozycje zawarte w art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, ustalonym na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane stronom zapewniono czynny udział w prowadzonym postępowaniu i umożliwiono zapoznanie z zebrany materiał dowodowy. W toku prowadzonego postępowania nie wniesiono pisemnych uwag ani zastrzeżeń do planowanej inwestycji.

Wobec powyższego wniosek inwestora uwzględniono w całości i postanowiono jak w treści decyzji.

**Od decyzji niniejszej służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Śląskiego w Katowicach za pośrednictwem Prezydenta Miasta Gliwice w terminie 14-tu dni od daty doręczenia.**

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna – zgodnie z art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego).



Z im. Prezydenta Miasta  
Naczelnik Wydziału  
Architektury i Budownictwa  
Tatiana Marcinów

Za wydanie niniejszego pozwolenia pobrano opłatę skarbową w wysokości 337 zł na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111) – załącznik cz. III, pkt 9 ppkt 1) lit. h i lit. i).



Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.).

**Otrzymują:**

1. Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej-Gliwice Spółka z o.o.  
-reprezentowane przez pełnomocnika – – – (+ 1 egz.pzt i pab)
2. Gmina Gliwice:  
Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Gliwicach  
44-100 Gliwice, ul. Jasna 31A (ePUAP)  
Zarząd Dróg Miejskich w Gliwicach  
44-121 Gliwice, ul. Płowiecka 31 (ePUAP)

**Kopia:**

1. PINB dla miasta Gliwice (+ 1 egz.pzt i pab)  
44-100 Gliwice, ul. Ziemowita 1
2. Wydział PO wm.
3. Wydział GE wm.
4. Wydział ŚR wm.

a/a.AB.6740.1.484.2023 A. Boguta-Czerniec tel. 32 239-12-81 (+ 1 egz.pzt i pab)

**INFORMACJA:**

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę, można przystąpić, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).