



PREZYDENT MIASTA GLIWICE

Gliwice, 11.12.2024r.

UM.1104004.2024/RM



AB.6740.1.373.2024

DECYZJA NR AB-612/2024

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 572) oraz art. 28, art. 19, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 i art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 725 ze zm.), a także w oparciu o przepisy ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 107)

oraz zgodnie z ustaleniami uchwały nr IX/113/2011 Rady Miejskiej Gliwice z dnia 2 czerwca 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych bezpośrednio z rozwojem układu komunikacyjnego w Gliwicach, położonych wzdłuż południowo-zachodniej obwodnicy miasta oraz autostrady A-4 (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2011r., poz. 3010 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 31.07.2024r.

ZATWIERDZAM PROJEKT ZAGOSPODAROWNIA TERENU ORAZ PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY I UDZIELAM POZWOLENIA

dla: **ATAL Spółka Akcyjna, Cieszyn, ul. Stawowa 27**

na: **budowę dwóch pięciokondygnacyjnych wieloklatkowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnymi garażami wielostanowiskowymi, infrastrukturą techniczną: zewnętrzną instalacją kanalizacji deszczowej, instalacją elektryczną, oświetleniową i teletechniczną na działce nr 2039 (obręb Nowe Miasto) oraz część instalacji kanalizacji deszczowej na działkach nr 2044, 2045, 2046 (obręb Nowe Miasto) przy ulicy Generała Józefa Sowińskiego w Gliwicach**

rodzaj robót budowlanych: budowa

autorzy projektu zagospodarowania terenu:

- mgr inż. arch. Rafał Seemann, upr. bud. Nr 2/SLOKK/2019 do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń, ŚIOIA nr SL-2012
- mgr inż. Jacek Domicz, upr. bud. Nr SLK/2576/POOD/09 do projektowania w specjalności drogowej bez ograniczeń, ŚIOIIB nr SLK/BD/6192/09
- dr inż. Grzegorz Ścieranka, upr. bud. Nr SLK/2435/POOS/08 do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń, ŚIOIIB nr SLK/IS/5905/09
- mgr inż. Mariusz Szlenk, upr. bud. Nr SLK/4438/PWOE/13 do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń bez ograniczeń, ŚIOIIB nr SLK/IS/IE/8275/13

autorzy projektu architektoniczno-budowlanego:

- mgr inż. arch. Rafał Seemann, upr. bud. Nr 2/SLOKK/2019 do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń, ŚIOIA nr SL-2012
- mgr inż. Jarosław Ruchała, upr. bud.nr MAP/0526/PBkb/15 do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, MOIIB nr MAP/BO/0156/16

- *dr inż. Grzegorz Ścieranka, upr. bud. Nr SLK/2435/POOS/08 do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń, ŚIOIB nr SLK/IS/5905/09*
- *mgr inż. Mariusz Szlenk, upr. bud. Nr SLK/4438/PWOE/13 do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń, ŚIOIB nr SLK/IE/8275/13*

z zachowaniem następujących warunków wynikających z art. 19 oraz art. 36 ust. 1 pkt 1 i 4 oraz art. 42 ust. 1, art. 43, art. 45 i art. 45a, art. 47d, art. 47g, ust. 1 oraz art. 47h ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz przepisów odrębnych:

1. Nakłada się na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, zgodnie z art. 19 ustawy Prawo budowlane w związku z § 2 ust. 1 pkt 3 lit. „a” i ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz.U. nr 138/2001, poz. 1554).
2. Wszelkie roboty ziemne winny być prowadzone zgodnie z przepisami z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Wobec powyższego zgodnie z § 12 ust. 4 pkt 1b obowiązującego planu miejscowego, przed przystąpieniem do prac ziemnych należy uzgodnić zakres ewentualnego nadzoru archeologicznego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach.
3. Roboty budowlane należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi normami, zasadami wiedzy technicznej, w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ludzi i mienia.
4. Inwestor jest zobowiązany zapewnić nadzór nad robotami budowlanymi objętymi niniejszym pozwoleniem przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i przynależącą do właściwej izby samorządu zawodowego.
5. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
 - a) zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
 - b) ustanowić kierownika budowy,
 - c) wystąpić do tutejszego organu o ostemplowanie dziennika budowy, co następuje poprzez:
 - 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,
6. 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 (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 jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni),

7. Wytyczenie obiektów należy zlecić uprawnionej jednostce wykonawstwa geodezyjnego z wpisem do dziennika budowy, a po zakończeniu robót należy zlecić wykonanie inwentaryzacji powykonawczej, celem naniesienia zmian na zasoby mapowe.
8. Roboty budowlane, w tym roboty ziemne, należy wykonywać przy zachowaniu przepisów BHP w budownictwie, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. nr 47 z 2003 r., poz. 401).
9. W trakcie robót należy utrzymywać w czystości i należytym stanie technicznym drogi dojazdowe i wyjazdowe z terenu budowy. Użytkowanie drogi przez okres prowadzenia budowy nie może powodować jej zniszczenia i nie może zakłócać i utrudniać prawidłowego korzystania z drogi przez pozostałych użytkowników nieruchomości sąsiednich. Zgodnie z art. 144 Kodeksu cywilnego właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Na budowie należy zorganizować stanowisko do mycia kół samochodów wyjeżdżających z terenu budowy.
10. 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 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.).
11. Należy zachować warunki opinii geotechnicznej, dokumentacji badań podłoża gruntowego wykonanej przez Pana mgr inż. Romualda Chryst, upr. geolog. nr VII-1441, pn. „Geotechniczne warunki posadowienia dla potrzeb projektowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Gliwicach przy ulicach gen. L. Okulickiego i gen. Wł. Andersa”.
12. Planowana inwestycja wymaga zachowania następujących warunków z zakresu ochrony środowiska:
 - a) w przypadku odpadów powstających podczas robót ziemnych i budowlanych należy postępować zgodnie z ustawą o odpadach z dnia 14 grudnia 2012r. (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 1587 ze zm.);
 - b) wytworzone odpady, inne niż niebezpieczne, należy w pierwszej kolejności zagospodarować, a w przypadku braku takich możliwości, wywieźć na składowisko odpadów spełniające wymogi ochrony środowiska;
 - c) prowadzone prace ziemne oraz sposób postępowania z wytworzonymi odpadami nie mogą wpłynąć ujemnie na środowisko i stanowić uciążliwości dla otoczenia;
 - d) powierzchnie utwardzone powinny zostać wykonane z materiałów niepylących dopuszczonych do stosowania w budownictwie;
 - e) w trakcie realizacji inwestycji należy podejmować niezbędne działania mające na celu zminimalizowanie uciążliwości wynikających z nadmiernego hałasu, wibracji i zanieczyszczeń oraz ochronę wód podziemnych;
 - f) należy w maksymalnym stopniu chronić zieleń przeznaczoną do zachowania występującą na terenie objętym robotami budowlanymi; prace prowadzone w zasięgu korzeni i koron drzew oraz krzewów winny być poprzedzone zabiegami zabezpieczającymi przed negatywnym wpływem sprzętu mechanicznego podczas robót ziemnych lub innych (zabezpieczenie koron, pni oraz systemów korzeniowych);
 - g) należy w maksymalnym stopniu chronić zieleń występującą na terenie objętym inwestycją, a na niezbędną wycinkę drzew i krzewów uzyskać stosowne zezwolenia Prezydenta Miasta przed przystąpieniem do budowy (o ile są wymagane przepisami ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 1336 ze zm.);
 - h) należy przewidzieć miejsce składowania gruntu pochodzącego z wykopów z podziałem na humus i glebę mineralną, które należy prawidłowo zagospodarować po zakończeniu robót związanych z realizacją przedmiotowej inwestycji.

13. Należy zachować istotne warunki realizacji przedsięwzięcia zawarte w decyzji Prezydenta Miasta Gliwice nr ŚR-236/2023 z dnia 17.04.2023r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkaniowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Gliwicach przy zbiegu ulic Andersa/Okulickiego – na części działki arch. nr 1/5 (obręb Nowe Miasto)”, a w szczególności:
- a) wycinki drzew i krzewów kolidujących z realizacją planowanego przedsięwzięcia należy przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków, tj. w terminie od 16 października do 28 lutego,
 - b) drzewa znajdujące się w obrębie inwestycji, nieprzeznaczone do wycinki, należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi lub chemicznymi w następujący sposób:
 - należy osłonić pnie drzew przy użyciu np. drewnianych listew, tkaniny jutowej lub grubych mat słomianych lub trzciniowych
 - wykopy bezpośrednio przy pniach drzew należy wykonywać ręcznie. Przycięte korzenie należy zabezpieczyć preparatami grzybobójczymi. Odkopane korzenie winny zostać wpuszczone głębiej i zabezpieczone przed wysychaniem lub przed przymrozkami. Wykopy w pobliżu drzew winny zostać niezwłocznie zasypane.
 - zabrania się obcinania korzeni szkieletowych drzew, gdyż grozi to zachwianiem ich statyki
 - w obrębie rzutu korony nie można magazynować materiałów chemicznych, budowlanych i ziemi z powstałych wykopów, stosować otwartego ognia, lokalizować placów manewrowych i miejsc postojowych sprzętu ciężkiego.
 - po zakończeniu prac zabezpieczenia drzew należy zdemontować.
 - c) w sytuacjach awaryjnych (np. wycieki paliwa, oleju) należy podjąć niezwłocznie 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,
 - d) odpady niebezpieczne powstające podczas realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia należy magazynować selektywnie, w miejscach do tego wyznaczonych, zabezpieczonych przed wpływem czynników atmosferycznych i dostępem osób nieupoważnionych oraz posiadających uszczelnioną nawierzchnię, a następnie przekazywać wyspecjalizowanym firmom do odzysku lub unieszkodliwienia,
 - e) tankowanie pojazdów i maszyn budowlanych oraz magazynowanie wykorzystywanych substancji (np. paliw, materiałów budowlanych zawierających substancje niebezpieczne) wykonywać na szczelnej nawierzchni,
 - f) należy na bieżąco monitorować stan techniczny pojazdów i maszyn budowlanych pod kątem szczelności układów hydraulicznych i paliwowych,
 - g) naprawę i serwisowanie sprzętu budowlanego należy prowadzić poza terenem przedsięwzięcia,
 - h) powstające w związku z eksploatacją ścieki bytowe oraz ewentualnie ścieki z odwodnienia garaży podziemnych odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - i) wewnętrzną sieć kanalizacji sanitarnej wykonać z materiałów odpornych na działanie ścieków o trwałych i szczelnych połączeniach uniemożliwiających przedostanie się ścieków do środowiska wodno-gruntowego,
 - j) należy regularnie konserwować oraz czyścić urządzenia podczyszczające wody opadowe i roztopowe, a odpady z czyszczenia przekazywać wyłącznie podmiotom posiadającym niezbędne zezwolenia.
14. 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 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1478).
15. W celu ochrony przed nieumyślnym zabijaniem zwierząt w trakcie realizacji przedsięwzięcia należy zachować poniższe warunki:

- a) 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 (ścinianych) brzegów wykopów, które ułatwią wydostawanie się z nich uwięzionych zwierząt,
- b) 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,
- c) 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.
16. Przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować materiały budowlane i wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie.
17. Należy spełnić wymagania określone we wszystkich uzgodnieniach, opiniach branżowych, decyzjach oraz postanowieniach, wynikających z przepisów szczególnych art. 32 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, w tym: należy zachować warunki techniczne usunięcia kolizji elektroenergetycznej określone w piśmie znak TD/OGL/OME/K/WT/KB/472/2022 z dnia 14.09.2022r. TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Gliwicach, ul. Portowa 14 A
18. Należy zachować warunki określone w pismach administratorów sieci występujących na terenie objętym inwestycją. Roboty ziemne należy prowadzić pod nadzorem jednostek odpowiedzialnych za istniejące uzbrojenie podziemne.
19. Należy zachować warunki uzgodnienia możliwości włączenia ruchu drogowego z działek nr 2038, 2039, 2045, 2047, 2046, 2044 (obręb Nowe Miasto) do drogi publicznej ulicy Andresa w związku z budową czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (408 lokali) oraz obiektu handlowo-usługowego a także skomunikowaniu działek nr 2040, 2041, 2042, 2043 (obręb Nowe Miasto) na których prowadzone są prace związane z budową 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych – określone w piśmie znak ZDM-IR.427.340.2022.BA z dnia 04.03.2024r. Zarządu Dróg Miejskich w Gliwicach.
20. Należy zachować warunki uzgodnienia dokumentacji projektowej w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych określone w piśmie znak PWIK/W/2024/3651/DT/W/2024/1571 z dnia 21.06.2024 Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gliwicach, w tym:
- przedstawiony sposób odprowadzenia wód deszczowych nie może spowodować zakłócenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich. Szkody powstałe w skutek odprowadzenia wód deszczowych z projektowanej zabudowy, właściciel lub inwestor winien usunąć na własny koszt i we własnym zakresie.
 - w zakresie inwestycji mogą znajdować się sieci niezidetyfikowane w terenie jak i sieci drenarskie, w trakcie przeprowadzenia robót budowlanych należy zwrócić na nie szczególną uwagę. W przypadku ich uszkodzenia inwestor (wykonawca robót) zobowiązany jest do usunięcia awarii na własny koszt oraz we własnym zakresie.
21. Przed oddaniem dźwigów osobowych do eksploatacji należy zgłosić urządzenia do objęcia dozorem technicznym właściwemu oddziałowi Urzędu Dozoru Technicznego.
22. Zgodnie z treścią art. 76 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz.U. z 2024r., poz. 54 ze zm.):
- „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;

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”.

23. Roboty budowlane należy prowadzić z poszanowaniem uzasadnionych interesów osób trzecich. Ewentualne szkody wynikłe w trakcie prowadzenia robót budowlanych inwestor winien usunąć we własnym zakresie i na własny koszt.

24. Zgodnie z art. 47 ust. 1 ustawy Prawo budowlane jeżeli do wykonania robót budowlanych jest niezbędne wejście do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości, Inwestor jest zobowiązany przed rozpoczęciem robót uzyskać zgodę właściciela sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu (najemcy) na wejście oraz uzgodnić z nim przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z tych obiektów, a także ewentualną rekompensatę z tego tytułu.

25. Zaleca się prowadzenie prac budowlanych pod nadzorem autorskim projektantów.

26. Teren po wykonaniu robót należy uporządkować.

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 stała się ostateczna lub budowa zostanie przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

2) Niniejsze pozwolenie nie obejmuje budowy:

a) sieci i przyłączy: wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej, teletechnicznej i ciepłowniczej, o które należy wystąpić odrębnym wnioskiem, zgodnie z otrzymanymi warunkami przyłączenia.

b) budowy zjazdu na drogę publiczną - ulicę gen. Andersa.

3) Budowa ww. infrastruktury i zjazdu warunkuje możliwość użytkowania budynków.

4) Należy zapewnić proekologiczne źródło ciepła dla zasilania instalacji c.o. w budynku.

5) W przypadku konieczności wykonania odwodnienia obiektów lub wykopów budowlanych, ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, jeżeli zasięg lejki depresji wykracza poza granice terenu, którego inwestor jest właścicielem, należy uzyskać stosowne pozwolenie w myśl art. 394 ust. 1 pkt 7 i 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz.U.2024.1087 ze zm.);

6) 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, 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.”

UZASADNIENIE

W dniu 31.07.2024r. do tutejszego organu wpłynął wniosek Pana Rafała Seemann, działającego w imieniu inwestora: spółki ATAL S.A. z siedzibą w Cieszynie, w formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w art. 33 ust. 2e ustawy Prawo budowlane (e-budownictwo.gunb.gov.pl), w sprawie wydania pozwolenia na budowę dwóch wieloklatkowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnymi garażami wielostanowiskowymi, infrastrukturą techniczną i drogową na działkach nr 2039, 2044, 2045, 2046 (obręb Nowe Miasto) przy ul. Generała Józefa Sowińskiego w Gliwicach.

Do wniosku dołączono, sporządzone w formie elektronicznej:

- pełnomocnictwo dla Pana Rafała Seemann,
- oświadczenie inwestora o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, wymagane zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany, zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 1 i 2 ww. ustawy oraz załącznik zawierający wymagane opinie i uzgodnienia,
- decyzję Prezydenta Miasta Gliwice nr ŚR-236/2023 z dnia 17.04.2023r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu budynków mieszkaniowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Gliwicach przy zbiegu ulic Andersa/Okulickiego na części (archiwalnej) działki nr 1/5, obręb Nowe Miasto.”

Przedsięwzięcie inwestycyjne obejmujące budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w rejonie ulicy Okulickiego, Andersa i Sowińskiego w Gliwicach, położone jest na terenie oznaczonym jako archiwalne działki nr 1/1, 1/2, 1/3, 1/4 i 1/5 (obręb Nowe Miasto), które decyzją nr GE/115/2023 z dnia 17.08.2023r. na wniosek inwestora połączono i podzielono na działki inwestycyjne:

- przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: nr 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043,
- przeznaczone pod drogi wewnętrzne: nr 2044 i 2045,
- przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługi: nr 2045 i 2047.

W odrębnych postępowaniach wydano pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi położonych na działkach nr 2038, 2040, 2041, 2042 i 2043 (obręb Nowe Miasto) w Gliwicach.

Niniejszy wniosek o pozwolenie na budowę obejmuje budowę na działce nr 2039 (obręb Nowe Miasto) dwóch wieloklatkowych pięciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz części infrastruktury technicznej.

Po dokonaniu sprawdzenia projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie określonym w art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, stwierdzono, że projekt wymaga uzupełnienia, do czego zobowiązano inwestora postanowieniem Prezydenta Miasta Gliwice nr AB-797/2024 z dnia 29.08.2024r. w terminie 2-ch miesięcy od dnia otrzymania postanowienia.

Postanowienie zostało przesłane za pomocą środków komunikacji elektronicznej, odebrane przez pełnomocnika inwestora w dniu 29.08.2024r.

Na wniosek pełnomocnika z dnia 28.10.2024r. termin uzupełnienia wniosku prolongowano postanowieniem nr AB-1021/2024 do dnia 29.11.2024r.

Dokumentację projektową uzupełniono w dniu 25.11.2024r. i ostatecznie w dniu 09.12.2024r.

W myśl art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza, m.in. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego 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 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i dołączenie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta

i projektanta sprawdzającego, oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10; posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art.12 ust.7.

Realizując wymogi art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane stwierdzono, że:

1) Działki nr 2039, 2044, 2045, 2046 (obręb Nowe Miasto) położone w rejonie ulic Okulickiego i Andersa w Gliwicach objęte są ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych bezpośrednio z rozwojem układu komunikacyjnego w Gliwicach, położonych wzdłuż południowo-zachodniej obwodnicy miasta oraz autostrady A-4 – uchwała nr IX/113/2011 Rady Miejskiej Gliwice z dnia 2 czerwca 2011r. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2011r., poz. 3010 ze zm.)

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w strefie oznaczonej symbolem:

1 MWU – co oznacza: tereny mieszkaniowo-usługowe o wysokiej intensywności zabudowy

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, działalność usługowa i usługi różne
- przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, w tym urządzenia sportowo-rekreacyjne służące obsłudze mieszkańców, urządzenia sportowe i place zabaw, dojścia, dojazdy, parkingi i garaże, sieci infrastruktury technicznej wraz z przyłączami;
- zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, m.in.:
 - realizacja nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - intensywność zabudowy maksimum 2,4;
 - wysokość nowej zabudowy nie więcej niż 5 kondygnacji;
 - przeznaczenie min. 30% powierzchni działek budowlanych pod powierzchnię biologicznie czynną;
 - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej 60%;
 - minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych – 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie dla zabudowy wielorodzinnej,

Projektant sporządził bilans terenu z którego wynika, że zaprojektowana na działce nr 2039 (obręb Nowe Miasto) inwestycja następująco spełnia ustalenia planu:

- powierzchnia zabudowy - 38%,
- powierzchnia biologicznie - 31%,
- intensywność zabudowy - 1,71,

Niezależnie od powyższego projekt zawiera bilans całego terenu sporządzony w celu potwierdzenia zgodności wiążących parametrów decyzji środowiskowej.

W dwóch budynkach zaprojektowano łącznie 215 mieszkań dla których minimalna wymagana liczba miejsc postojowych wynosi 280 - zaprojektowano łącznie 280 miejsc dla samochodów osobowych, w tym: 162 miejsca w garażu podziemnym w budynku F i 70 miejsc postojowych w budynku G oraz 48 miejsc terenowych, w tym łącznie 11 miejsc postojowych dla osób z niepełnosprawnościami – 9 miejsc w garażach oraz 2 miejsca terenowe.

Budynki mieszkalne usytuowano w normatywnych odległościach od granic nieruchomości oraz od obiektów sąsiednich. W projekcie uwzględniono zapewnienie dostępu do budynku dla osób z niepełnosprawnościami (pochylnie terenowe).

Projektant sporządził analizy nasłonecznienia projektowanych budynków, z których wynika, że zostały spełnione wymogi nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych wynikające z § 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 1225 ze zm.)

2) Projektowane budynki zostaną przyłączone do projektowanej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energii elektrycznej i ciepłej (PEC) – wyłączonych do odrębnego postępowania.

3) Projektowane budynki nr F i G położone są na działce nr 2039 (obręb Nowe Miasto). Dojazd do działki odbywać się będzie wewnętrzną drogą dojazdową położoną na działkach nr 2044 i 2046 do drogi publicznej ulicy Andresa - nowym zjazdem. Zarząd Dróg Miejskich w Gliwicach w Gliwicach pismem znak ZDM-IR.427.340.2022.BA z dnia 04.03.2024r. uzgodnił możliwość włączenia ruchu

drogowego z działek nr 2038, 2039, 2045, 2047, 2046, 2044 (obręb Nowe Miasto) do drogi publicznej ulicy Andersa w Gliwicach. Ponadto w ramach odrębnej procedury zostanie przeprowadzona przebudowa układu drogowego w rejonie ulicy Andersa i ulicy Okulickiego.

Budynek F posiada bezpośredni dostęp z drogi wewnętrznej, natomiast budynek G posiada dostęp poprzez dojazd na działce nr 2045 (objęty odrębnym pozwoleniem) na zasadzie ustanowionej służebności drogowej.

4) Projekt zagospodarowania terenu i projekty architektoniczno-budowlane zostały uzgodnione przez rzeczoznawcę ds. higieniczno-sanitarnych i rzeczoznawcę ds. ochrony przeciwpożarowej, bez uwag.

5) Do projektów architektoniczno-budowlanych dołączono: opinię geotechniczną dokumentacji badań podłoża gruntowego wykonaną przez uprawnionego geologa mgr inż. Romualda Chryst, upr. geolog. nr VII-1441, pn. „Geotechniczne warunki posadowienia dla potrzeb projektowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Gliwicach przy ulicach gen. L. Okulickiego i gen. Wł. Andersa”.

6) W związku z zamierzeniem inwestycyjnym objętym niniejszym wnioskiem inwestor legitymuje się ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Gliwice nr ŚR-236/2023 z dnia 17.04.2023r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: Budowa zespołu budynków mieszkaniowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Gliwicach przy zbiegu ulic Andersa/Okulickiego – na części działki arch. nr 1/5 (obręb Nowe Miasto)”. W powyższej decyzji stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. W dokumentacji projektowej uwzględniono wymagania dotyczące istotnych warunków realizacji przedsięwzięcia, określone w ww. decyzji.

Informacja o złożeniu ww. wniosku o wydanie pozwolenia na budowę, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 1094 ze zm.) zamieszczona została na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Gliwicach w „Publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie”. Dane związane z wydaniem przedmiotowej decyzji podlegają ujawnieniu w publicznie dostępnym wykazie, zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt. 10 ww. ustawy.

Przedłożony do zatwierdzenia projekt zagospodarowania terenu i projekt architektonicznobudowlany został opracowany i sprawdzony przez projektantów posiadających wymagane uprawnienia budowlane, którzy zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane złożyli oświadczenia o wykonaniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Ponadto projektant złożył oświadczenie dotyczące możliwości podłączenia projektowanego budynku do istniejącej sieci ciepłowniczej (w związku z art. 33 ust. 2 pkt 10 ustawy Prawo budowlane). Projekt zawiera informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt. 1b ustawy Prawo budowlane.

W oparciu o powyższe oraz po dokonaniu sprawdzenia dokumentacji projektowej stwierdzono, że planowana inwestycja nie narusza ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i jest zgodna z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Złożona dokumentacja projektowa jest kompletna i posiada wymagane uzgodnienia, opinie i pozwolenia oraz została sporządzona i sprawdzona przez uprawnionych projektantów legitymujących się zaświadczeniami o przynależności do właściwej izby zawodowej aktualnymi na dzień sprawdzenia projektów.

Niezależnie od powyższego do projektu dołączono oświadczenie o współpracy pomiędzy ATAL S.A. inwestorem osiedla mieszkaniowego i SPEC BAU Polska Sp. z o.o. inwestorem obiektu handlowego, w zakresie realizacji wewnętrznej drogi dojazdowej, budowy zjazdu z ulicy Andersa i przebudowy układu drogowego ulicy Andersa, mając na względzie powiązania tychże 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 z dnia 14 czerwca 1960 r. 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 z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego).

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 2111 ze zm.)

Z up. Prezydenta Miasta

Joanna Kołek

Zastępca Naczelnika

Wydziału Architektury i Budownictwa

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymuje:

1. ATAL S.A., Cieszyn, ul. Stawowa 27

na ręce pełnomocnika Pana Rafała Seemann (ePUAP)

+ projekty:

- 1) projekt zagospodarowania terenu PZT_2024_12_06
- 2) projekt architektoniczno-budowlany (budynek F) - PAB_I_2024_12_06
- 3) projekt architektoniczno-budowlany (budynek G) - PAB_II_2024_12_06
- 4) załączniki ZL_III_2024_12_06

2. SPEC BAU Polska Sp. z o.o., Brzezinka, ul. Pławska 1 B

na ręce pełnomocnika Pana Rafała Seemann (ePUAP)

a/a AB.6740.1.373.2024 - RM

Kopia:

1) PINB, Gliwice, ul. Ziemowita 1 (+ projekty) (ePUAP)

2) ZDM, Gliwice, ul. Płowiecka 31 (ePUAP)

3) Wydziały: PO, SR, GE – wm.

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 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1094 ze zm.)

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).

3. 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 łącznie),
- 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).

4. 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).

5. 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).

6. 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).

7. 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).