



PREZYDENT MIASTA GLIWICE

AB.6740.1.267.2024

Gliwice, 14.11.2024 r.

UM.995954.2024



DECYZJA NR AB-565/2024

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 ust. 1 i art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane* (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), 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), oraz zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego pomiędzy autostradą A-1, a wschodnią i południową granicą miasta, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Gliwicach nr XLIII/908/2014 z dnia 8 maja 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r., poz. 2863),

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 10.06.2024 r.

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

dla:

**URBANBOX Sp. z o.o.
ul. Józefa Marcika 4A
30-433 Kraków**

na:

budowę budynku magazynowego z jednym lokalem usługowo-produkcyjnym wraz z zagospodarowaniem terenu obejmującym infrastrukturę techniczną i towarzyszącą, w tym:

- budynek stacji transformatorowej,
- podziemny zbiornik wody p.poż,
- instalację kanalizacji sanitarnej z pięcioma zbiornikami bezodpływowymi oraz instalację kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym,
- parkingi dla samochodów osobowych obejmujące łącznie 60 miejsc postojowych,
- mury oporowe,

inwestycja na działkach nr 734/4 i nr 734/5, obręb Bojków Wschód przy ul. Rolników w Gliwicach,

rodzaj robót budowlanych: budowa

autorzy projektu zagospodarowania terenu:

mgr inż. arch. Agnieszka Sokołowska

upr. bud. w specjalności architektonicznej
nr ewidencyjny uprawnień: 18/WPOKK/2013

dr inż. Przemysław Wielentejczyk

upr. bud. w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
nr ewidencyjny uprawnień: WKP/0041/POKK/05

mgr inż. Marcin Kaczmarek

upr. bud. w specjalności drogowej
nr ewidencyjny uprawnień: KUP/0161/PBD/16

mgr inż. Paweł Moczulski

upr. bud. w specjalności instalacji sanitarnych
nr ewidencyjny uprawnień: WKP/0388/POOS/18

inż. Eugeniusz Macowicz

upr. bud. w specjalności instalacji elektrycznych
nr ewidencyjny uprawnień: 282/PW/78

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

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

Prezydent Miasta

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



#zielonegliwice

autor projektu architektoniczno-budowlanego:

mgr inż. arch. Agnieszka Sokołowska

upr. bud. w specjalności architektonicznej

nr ewidencyjny uprawnień: 18/WPOKK/2013

z zachowaniem następujących warunków, wynikających z art. 19, art. 36 ust. 1 pkt 1 i 4, 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 przepisów odrębnych:

1. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
 - a) zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
 - b) ustanowić kierownika budowy,
 - c) wystąpić do tutejszego organu o ostemplowanie przedłożonego 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.
2. Kierownik budowy jest zobowiązany:
 - 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 z dnia 7 lipca 1994 r. *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).
3. Nakłada się na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* oraz § 2 ust. 1 pkt 3) lit c), § 2 ust. 2 a także §3 pkt 2) lit a) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (t. j. Dz. U. nr 138 z 2001 r., poz. 1554).
4. Obiekty budowlane podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po ich wybudowaniu - geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej. Obiekty lub elementy obiektów budowlanych ulegające zakryciu, wymagające inwentaryzacji, podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem.
5. 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 (t. j. Dz. U. nr 47 z 2003 r., poz. 401).
6. Zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 3 ustawy *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.
7. Należy spełnić wymagania określone we wszystkich uzgodnieniach, opiniach branżowych, decyzjach wynikających z przepisów szczególnych (art. 32 ustawy *Prawo budowlane*), w szczególności w:
 - a) decyzji Prezydenta Miasta Gliwice nr ŚR-648/2023 z dnia 19.12.2023 r., o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia p.n. „Budowa zespołu produkcyjno-magazynowo-usługowego wraz z zapleczem socjalnym typu SBU oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działek: 734/3, 734/4, 734/5, obręb 0019 Bojków Wschód, Gliwice, powiat Gliwice, woj. Śląskie”, stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko oraz określającej istotne warunki realizacji i eksploatacji, tj.:
 - 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,
- tankowanie pojazdów i maszyn budowlanych oraz magazynowanie wykorzystywanych substancji niebezpiecznych (np. paliw, materiałów budowlanych zawierających substancje niebezpieczne) wykonywać na uszczelnionej nawierzchni,
 - na bieżąco monitorować stan techniczny pojazdów i maszyn budowlanych pod kątem szczelności układów hydraulicznych i paliwowych,
 - naprawę i serwisowanie sprzętu budowlanego prowadzić poza terenem przedsięwzięcia lub w wyjątkowych sytuacjach na uszczelnionej nawierzchni,
 - odpady niebezpieczne powstające podczas realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia 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,
 - odpady inne niż niebezpieczne, powstające podczas realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia magazynować selektywnie w miejscach do tego wyznaczonych, a następnie przekazywać wyspecjalizowanym firmom do odzysku lub unieszkodliwienia,
 - magazynowanie oleju na potrzeby agregatów prądotwórczych i pompowni pożarowej prowadzić w zbiornikach dwupłaszczowych lub wewnątrz szczelnej tacy wychwytnej,
 - wewnętrzną instalację kanalizacyjną wykonać z materiałów odpornych na działanie ścieków, o trwałych i szczelnych połączeniach uniemożliwiających przedostanie się ścieków do środowiska wodno-gruntowego,
 - powstające w związku z eksploatacją ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników,
 - regularnie konserwować oraz czyścić urządzenia podczyszczające wody opadowe i roztopowe, a odpady z czyszczenia przekazywać wyłącznie podmiotom posiadającym niezbędne zezwolenia,
 - wody opadowe i roztopowe przed wprowadzeniem do odbiornika retencjonować w zbiorniku retencyjnym,
 - drzewa i krzewy występujące w obrębie inwestycji nieprzeznaczone do wycinki należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi i chemicznymi,
 - w celu ochrony przed rozprzestrzenianiem inwazyjnych gatunków roślin na terenie objętym zamierzeniem należy: usunąć rośliny metodą mechaniczną – koszenie ręczne; dokładnie zebrać skoszoną biomasę do foliowych worków, a następnie wywieźć i zutylizować; po koszeniu wykopać części podziemne roślin, a następnie dokładnie zebrać korzenie i podobnie jak w przypadku biomasy z części nadziemnych roślin, przetransportować i zutylizować; ziemię zawierającą kłącza podziemne, czy inne elementy roślin, przekazać jako odpad i nie wykorzystywać w celu porządkowania terenu (klasyfikację przydatności ziemi do powtórnego wykorzystania w kontekście występowania elementów roślin inwazyjnych powinien wykonać nadzór przyrodniczy).
- b) uzyskanych u administratorów sieci infrastruktury technicznej warunkach technicznych przyłączenia projektowanej inwestycji do sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej, gazowej i elektroenergetycznej:
- warunkach dotyczących rozbudowy sieci wodociągowej wraz z przyłączeniem do ww. sieci projektowanego zespołu hal magazynowo-produkcyjnych, pismo Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gliwicach, znak PWIK/W/2024/4952/DT/W/2024/2191 z dnia 10.09.2024 r.;
 - warunkach technicznych na odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji, pismo Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gliwicach, znak PWIK/W/2023/3133/GW/W/2023/959 z dnia 22.08.2023 r.;
 - decyzji (pozwoleniu wodnoprawnym) Dyrektora Zarządu Zlewni w Gliwicach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, znak CG.ZUZ.4210.7.2024.KSP z dnia 13.08.2024 r. na usługę wodną polegającą na odprowadzeniu do urządzenia wodnego, tj. potoku Cienka, przebiegającego przez działkę nr ew. 645 oraz 276, obręb Bojków Wschód, gm. m. Gliwice, za pomocą istniejącego urządzenia wodnego, tj. wylotu, wód opadowych lub roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych i nieprzepuszczalnych inwestycji zlokalizowanej na dz. nr ew. 734/4 i 734/5, obręb Bojków Wschód;
 - warunkach przyłączenia do sieci gazowej Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Zabrze, pismo znak 3100/0000067676/00001/2023/00001 korekta z dnia 15.03.2024 r.;
 - warunkach technicznych przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, pismo Tauron Dystrybucja S.A., znak WP/045387/2023/O11R01, aktualizacja nr 1 z dnia 25.01.2024 r.

- c) decyzji Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach, znak K-AR.5161.173.2023.GGZ z dnia 27.11.2023 r. na prowadzenie badań archeologicznych w związku z inwestycją „Budowa zespołu produkcyjno-usługowego – hal magazynowo-produkcyjnych typu SBU (Small Business Units) z zapleczem socjalno-biurowym oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 734/4 i 734/5, obręb Bojków Wschód w Gliwicach”.
8. Przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować materiały budowlane i wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie.
 9. Sposób postępowania z odpadami wytworzonymi w trakcie realizacji inwestycji powinien być zgodny z ustawą o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.). Powstające odpady należy w pierwszej kolejności zagospodarować we własnym zakresie lub przekazać do odzysku, a w przypadku braku takich możliwości wynikających ze względów technologicznych, ekologicznych lub ekonomicznych, wywieźć na składowisko odpadów spełniające wymogi ochrony środowiska.
 10. Prace budowlane należy prowadzić w sposób maksymalnie ograniczający emisję pyłów do atmosfery.
 11. 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)). Sposób odprowadzenia wód deszczowych nie może spowodować zakłócenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich, a ewentualne szkody powstałe na skutek odprowadzenia wód opadowych, właściciel lub inwestor zobowiązany jest usunąć na własny koszt i we własnym zakresie.
 12. 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. W trakcie prowadzenia robót związanych z realizacją przedmiotowej inwestycji w przypadku natrafienia na urządzenia melioracji wodnych (sieć drenarska) należy zapewnić prawidłowe ich funkcjonowanie.
 14. Należy w maksymalnym stopniu chronić zieleń występującą na terenie objętym robotami budowlanymi.
 15. 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 2024 r., poz. 1478).
 16. 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.
 17. Zgodnie z art. 47 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, jeżeli do wykonania prac przygotowawczych lub robót budowlanych jest niezbędne wejście na teren sąsiedniej nieruchomości, inwestor jest zobowiązany przed rozpoczęciem robót uzyskać zgodę właściciela sąsiedniej nieruchomości na wejście oraz uzgodnić z nim w przewidywany sposób, zakres i termin korzystania z tego terenu, a także ewentualną rekompensatę z tego tytułu.
 18. W trakcie robót należy utrzymywać w czystości i należyтым 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.

19. Na czas prowadzenia robót należy zabezpieczyć teren robót budowlanych przed dostępem osób postronnych.
20. Należy oznakować i zabezpieczyć wykopy.
21. 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.
22. Po zakończeniu robót teren należy uporządkować.
23. Zgodnie z treścią art. 76 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t. j. Dz. U. z 2024 r., 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.
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. Decyzja o pozwoleniu 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. Niniejsza decyzja nie obejmuje:
a) budowy przyłącza elektroenergetycznego i gazowego,
b) rozbudowy sieci wodociągowej oraz budowy przyłącza wodociągowego.
3. **Wykonanie rozbudowy sieci wodociągowej oraz budowa przyłączy warunkuje możliwość użytkowania budynku.**
4. Budowę przyłączy można zgłosić w organie administracji architektoniczno-budowlanej lub u dysponenta sieci, zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 23 lub art. 29a ustawy *Prawo budowlane*. Przyłącza należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez administratorów sieci.
5. Zgodnie z art. 6 ustawy *Prawo budowlane* dla działek budowlanych, na których przewidziana jest budowa obiektów budowlanych należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zrealizować je przed oddaniem tych obiektów do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno-użytkowym przez okres istnienia obiektów budowlanych.

UZASADNIENIE

W dniu 10.06.2024 r. Pani _____ działając w imieniu inwestora, złożyła w tut. organie wnioski w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na „budowę zespołu produkcyjno-magazynowo-usługowego wraz z zapleczem socjalnym typu SBU (Small Business Units) oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” - inwestycja na działkach nr 734/4 i nr 734/5, obręb Bojków Wschód, przy ul. Rolników w Gliwicach.

Inwestor złożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnie z wymaganiami art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*.

Na podstawie art. 64 § 2 ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego*, pismem z dnia 20.06.2024 r. tutejszy organ wezwał inwestora do uzupełnienia braków formalnych poprzez przedłożenie m.in. oświadczeń o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane złożonych przez osoby uprawnione do reprezentacji spółki oraz prawidłowo wypełnionego formularza wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę. Wniosek uzupełniono pod względem formalnym w dniu 19.07.2024 r.

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

Po analizie przedłożonej dokumentacji projektowej pod względem wymogów określonych w art. 35 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane*, tutejszy organ stwierdził braki i nieprawidłowości, do usunięcia których wezwano inwestora postanowieniem nr AB-715/2024 z dnia 12.08.2024 r., w terminie 2 miesięcy od daty doręczenia postanowienia, tj. do dnia 21.10.2024 r. W odpowiedzi na wydane postanowienie inwestor uzupełnił częściowo dokumentację projektową w dniu 01.10.2024 r., oraz przedłożył brakujące uzgodnienia. Uzupełniona i skorygowana dokumentacja wpłynęła do tut. organu w dniu 24.10.2024 r.

Po dokonaniu sprawdzenia uzupełnionej dokumentacji projektowej tut. organ ustalił m. in. że:

Wniosek obejmuje budowę hali 1-kondygnacyjnej o wysokości 9,27 m i wymiarach w rzucie 169,18 m x 38,44 m. Projektowany budynek będzie pełnić funkcję magazynową, a jeden lokal funkcję usługowo-produkcyjną (produkcja opakowań tekturowych wraz ze sprzedażą internetową). Wewnątrz hali wydzielono łącznie 30 pomieszczeń z kontenerami sanitarno-higienicznymi, w tym 29 magazynowych, a w jednym lokalu usługowo-produkcyjnym zaprojektowano dodatkowo pomieszczenie biurowe.

Dokumentacja obejmuje także zagospodarowanie terenu obejmujące infrastrukturę techniczną i towarzyszącą projektowanej zabudowie, umożliwiającą jej funkcjonowanie zgodnie z zaplanowanym przeznaczeniem. Na terenie inwestycji zaprojektowano m. in. 60 miejsc parkingowych dla maksymalnie 200 pracowników.

Inwestor legitymuje się ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Gliwice nr ŚR-648/2023 z dnia 19.12.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia p.n. „Budowa zespołu produkcyjno-magazynowo-usługowego wraz z zapleczem socjalnym typu SBU oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek 734/3, 734/4, 734/5, obręb 0019 Bojków Wschód, Gliwice, powiat Gliwice, woj. Śląskie”, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz określającą istotne warunki realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.

W dokumentacji projektowej uwzględniono wymagania określone w ww. decyzji, m.in. dotyczące ilości i mocy akustycznych urządzeń wentylacyjno-grzewczych i wentylatorów ściennych wyciągowych.

Ponadto zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 10 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 2024 r., poz. 1112) w publicznie dostępnym wykazie zamieszczono dane o wniosku o wydanie pozwolenia na budowę przedsięwzięcia objętego ww. decyzją.

Do wniosku dołączono oświadczenie projektanta o braku możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, o którym mowa w art. 33 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*. Dla projektowanego budynku jako źródło ciepła przyjęto nagrzewnicę gazowe zasilane z instalacji gazowej.

Przedłożona do zatwierdzenia dokumentacja projektowa opracowana została przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnymi na dzień opracowania projektów zaświadczeniami o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego. Za prawidłowość przyjętych rozwiązań projektowych odpowiadają projektanci. W związku z art. 34 ust. 3d pkt 3) ww. ustawy autorzy projektu złożyli oświadczenia o zgodności wykonania projektów z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Ponadto dokumentacja projektowa została uzgodniona z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych pod względem zgodności projektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej bez uwag oraz z rzeczoznawcą do spraw sanitarnohigienicznych pod względem wymagań

higienicznych i zdrowotnych bez zastrzeżeń. Dokumentacja projektowa zawiera m.in. informację o obszarze oddziaływania projektowanego obiektu budowlanego, opinię geotechniczną, informację o warunkach górniczo-geologicznych oraz informację o sposobie posadowienia projektowanych obiektów.

Skomunikowanie zamierzenia budowlanego będzie odbywać się poprzez istniejącą drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 734/3, stanowiącą współwłasność inwestora. Zarząd Dróg Miejskich w Gliwicach pismem znak ZDM-IR.427.188.2023.PO z dnia 04.08.2023 r. pozytywnie zaopiniował możliwość włączenia ruchu drogowego z działek nr 734/4 oraz 734/5 poprzez działkę nr 734/3 do drogi publicznej ulicy Rolników w Gliwicach istniejącym zjazdem, w związku z budową zespołu budynków produkcyjno-magazynowo-usługowych.

Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych będzie się odbywać do pięciu bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, każdy o pojemności 10,0 m³. Zgodnie z informacją zawartą w piśmie znak: PWIK/W/2023/2825/DT/W/2023/878 z dnia 11.05.2023 r. Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gliwicach, w rejonie przedmiotowej nieruchomości PWIK Sp. z o.o. nie posiada sieci kanalizacji sanitarnej.

Wody deszczowe i roztopowe będą retencjonowane w podziemnym projektowanym zbiorniku retencyjnym (oznaczonym jako ZB1) oraz poprzez przepompownię trafiać będą do systemu połączonych istniejących zbiorników rurowych ZB2, ZB3, ZB4. Wody opadowe pochodzące z utwardzeń terenu przed wprowadzeniem do zbiorników będą podczyszczane w istniejącym separatorze zintegrowanym z osadnikiem. Nadmiar wód opadowych zostanie odprowadzony do istniejącej kanalizacji deszczowej kd200 zakończonej wylotem na dz. nr 645 oraz dz. nr 276, obręb Bojków Wschód do potoku Cienka, zgodnie z warunkami technicznymi Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gliwicach, pismo znak PWIK/W/2023/3133/GW/W/2023/959 z dnia 22.08.2023 r. Inwestor legitymuje się pozwoleniem wodnoprawnym nr CG.ZUZ.4210.7.2024.KSP wydanym przez PGW Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gliwicach, na odprowadzenie wód do ww. urządzenia wodnego.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego pomiędzy autostradą A-1, a wschodnią i południową granicą miasta (uchwała nr XLIII/908/2014 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 08.05.2014 r., Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r., poz. 2863) inwestycja planowana jest na terenie oznaczonym symbolem 1UP, co oznacza tereny usługowo-produkcyjne, dla których przeznaczeniem podstawowym są usługi, z wyłączeniem usług szkolnictwa, zdrowia i opieki społecznej oraz produkcja, składy i magazyny.

Przedłożoną dokumentację projektową opracowano z uwzględnieniem parametrów i wskaźników zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, między innymi w zakresie maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości projektowanego budynku, a także zachowania ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy. Ponadto uwzględniono ustalenia miejscowego planu dotyczące sposobu zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, tzn. dla planowanej inwestycji zapewniono wodę do celów przeciwpożarowych oraz podczyszczenie odprowadzonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg i parkingów.

Teren inwestycji, tj. działki nr 734/4 oraz 734/5, obręb Bojków Wschód znajdują się w obrębie zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego oznaczonego numerem AZP 98-45/1, które zostało ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków dla miasta Gliwice (Zarządzenie Prezydenta Miasta Gliwice nr PM-1645/19 z dnia 3 grudnia 2019 r.). W związku z powyższym projekt budowlany został uzgodniony przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach postanowieniem znak K-AR.5152.36.2024.GGZ z dnia 14.08.2024 r. Ponadto inwestor przedłożył decyzję Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach, znak K-AR.5161.173.2023.GGZ z dnia 27.11.2023 r. na prowadzenie badań archeologicznych w związku z inwestycją „Budowa zespołu produkcyjno-usługowego – hal magazynowo-produkcyjnych typu SBU (small business units) z zapleczem socjalno-biurowym oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 734/4 i 734/5 obręb Bojków Wschód w Gliwicach”.

Teren przedmiotowych działek jest położony w strefie terenu górniczego "Sośnica III" KW S.A. Oddział KWK "Sośnica-Makoszowy" w Zabrze. Do wniosku o pozwolenie na budowę dołączono informację o warunkach geologiczno-górniczych nr 44/2023 z dnia 14.04.2023 r. wydaną przez Polską Grupę Górniczą S.A., Oddział KWK Sośnica.

Realizując dyspozycje zawarte w art. 10 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego ustalonym stronom w oparciu o art. 28 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane* zapewniono udział w prowadzonym postępowaniu i umożliwiono zapoznanie z całością zebranego materiału dowodowego. W trakcie postępowania nie wniesiono pisemnych uwag i zastrzeżeń.

W oparciu o powyższe oraz po dokonaniu sprawdzenia złożonej dokumentacji projektowej stwierdzono, że planowana inwestycja nie narusza ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale

społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ponadto złożona dokumentacja projektowa jest kompletna, posiada wymagane uzgodnienia, opinie oraz zaświadczenia. Projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Wobec czego 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 – art. 127a §1 ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego*.

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 §2 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*.



Zastępca Naczelnika Wydziału

Zastępca Naczelnika Wydziału
Architektury i Budownictwa

Joanna Kolek

Za wydanie niniejszego pozwolenia pobrano opłatę skarbową w wysokości 539 zł na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm.).

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 2024 r., poz. 1112).

Otrzymują:

1. Pani - pełnomocnik inwestora: (+ 1 egz. dok. proj.)
URBANBOX Sp. z o.o.
ul. Józefa Marcika 4A, 30-433 Kraków
2. Pani
3. Pan
4. Gmina Gliwice – Zarząd Dróg Miejskich w Gliwicach (ePUAP)
ul. Płowiecka 31, 44-121 Gliwice
5. Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.
ul. Wojciecha Bandrowskiego 16, 33-100 Tarnów
6. ORNO Group Sp. z o.o.
ul. Rolników 437, 44-141 Gliwice

Adresy stron postępowania będących osobami fizycznymi wg odrębnego rozdzielnika w aktach sprawy.

Kopia:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Gliwice
44-100 Gliwice, ul. Ziemowita 1 (+ 1 egz. dok. proj.)
2. Wydział Podatków i Opłat, w miejscu
3. Wydział Geodezji i Kartografii, w miejscu
4. Wydział Środowiska, w miejscu

aa – AB, Jacek Słowik, tel. 32 239-13-28

(+ 1 egz. dok. proj.)

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, lokomotywownie, 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*).

