



PREZYDENT MIASTA GLIWICE

AB.6740.1.299.2024

Gliwice, 29.08.2024 r.

nr kor. UM.783401.2024/KK



DECYZJA NR AB-424/2024

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 572), art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36, 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.), 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miasta Gliwice, obejmującego dzielnicę przemysłowo-mieszkaniową w rejonie ul. Robotniczej i Franciszkańskiej, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Gliwicach nr XXXVIII/964/2005 z dnia 22.12.2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z dnia 15.02.2006 r. nr 14 poz. 480), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 27.06.2024 r.

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

dla:

Zarządu Budynków Miejskich i Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

z siedzibą 44-100 Gliwice, ul. Dolnych Wałów 11

na:

- 1. przebudowę przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych w zakresie m.in. docieplenia elewacji, przejazdu bramnego i części stropów oraz wykonania otworu drzwiowego na kondygnacji piwnic,**
 - 2. remont w zakresie wymiany konstrukcji i pokrycia dachowego oraz wykonania izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych,**
 - 3. budowę schodów zewnętrznych do piwnicy,**
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Błogosławionego Czesława 46 w Gliwicach (inwestycja na działkach nr 317, 325 i 818, obręb Kolej)**

rodzaj robót budowlanych: budowa, przebudowa, remont

autor projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego:

mgr inż. arch. Piotr Ludwig

nr ewid. upr. bud. 2/SLOKK/2014 w specjalności architektonicznej

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

1. 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,
2. przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
 - 2.1. zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
 - 2.2. ustanowić kierownika budowy,
 - 2.3. wystąpić do tutejszego organu o wydanie dziennika budowy, przy czym wydanie dziennika 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,

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

- 2.4. przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny,
3. kierownik budowy jest obowiązany:
 - 3.1. prowadzić dziennik budowy,
 - 3.2. zabezpieczyć teren budowy,
 - 3.3. potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz projektu technicznego,
 - 3.4. 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 wysokie ryzyko powstania zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, a w szczególności upadku z wysokości,
 - 3.5. umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu:
 - a) tablicę informacyjną,
 - b) 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).
4. zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane obiekty budowlane wymagające decyzji o pozwoleniu na budowę podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po wybudowaniu - geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej,
5. należy spełnić wymagania określone w decyzji Prezydenta Miasta Gliwice nr ZDM/1586/2024/MJU z dnia 25.06.2024 r. wyrażającej zgodę na remont budynku położonego przy ul. Błogosławionego Czesława 46, polegający na dociepleniu elewacji frontowej, wykonaniu izolacji poziomej ścian fundamentowych i piwnicznych oraz remoncie naświetli okien piwnicznych, zlokalizowanego na granicy pasa drogowego drogi publicznej powiatowej ul. Błogosławionego Czesława w Gliwicach,
6. przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować materiały budowlane i wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie,
7. 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),
8. na czas prowadzenia robót należy zabezpieczyć teren robót budowlanych przed dostępem osób postronnych,
9. jeżeli do wykonania prac przygotowawczych lub robót budowlanych jest niezbędne wejście do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości, inwestor jest obowiązany 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 (art. 47 ust. 1 ustawy Prawo budowlane),
10. zgodnie z opinią Miejskiego Konserwatora Zabytków nr 162/2024¹ z dnia 12.08.2024 r.:
 - należy odtworzyć detale architektoniczne fasady, tj. gzymsy pomiędzy parterem a piętrem oraz pomiędzy drugim i trzecim piętrem, jak również gzymsy podokienne,
 - ostateczne kolory farb powinny zostać przyjęte w trakcie prac budowlanych, po wykonaniu prób barwnych na małych fragmentach odpowiednio przygotowanej ściany, w obecności inwestora, projektanta oraz Miejskiego Konserwatora Zabytków, celem ewentualnej korekty,
 - należy powiadomić Miejskiego Konserwatora Zabytków o wykonaniu zabezpieczenia izolacji ponad gruntem, ponieważ jest to miejsce bardzo istotne, a zarazem newralgiczne przy tego typu pracach (niewłaściwe wykonanie zabezpieczenia izolacji może skutkować zamakaniem fundamentów).
11. podczas prowadzenia robót należy zachować następujące warunki ochrony środowiska:
 - 11.1. miejsca lęgowe ptaków chronionych, zlokalizowane na budynkach mieszkalnych (m.in. w stropodachach) należy traktować jako ich siedliska, podlegające ochronie prawnej. W sytuacji, gdy prowadzone roboty budowlane mogą zmierzać do zrywania, uszkodzania, niszczenia siedlisk gatunków zwierząt objętych ochroną, chwytania okazów zwierząt objętych ochroną, oraz przemieszczania ich z miejsc regularnego przebywania na inne miejsca, inwestor jest zobowiązany do przestrzegania przepisów dotyczących ochrony gatunkowej z mocy prawa i 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.).
 - 11.2. 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.

- 11.3. prace budowlane należy prowadzić w sposób maksymalnie ograniczający emisję pyłów do atmosfery,
12. 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,
13. 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 decyzja stała się ostateczna lub budowa zostanie przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.
2. 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 projekty o szkice i rysunki przedstawiające rozwiązanie szczegółów i detali, które nie znalazły się w projekcie budowlanym przedłożonym do zatwierdzenia.

UZASADNIENIE

W dniu 27.06.2024 r. Pan Piotr Ludwig, występując w imieniu inwestora Zarządu Budynków Miejskich I Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, złożył w tut. organie wniosek o wydanie pozwolenia na przebudowę i remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Błogosławionego Czesława 46 w Gliwicach - inwestycja na działkach nr 317, 325 i 818, obręb Kolej. Do wniosku dołączono 3 egzemplarze projektu architektoniczno-budowlanego, o którym mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Wniosek wymagał uzupełnienia pod względem formalnym, do czego zobowiązano inwestora w piśmie znak: AB.6740.1.299.2024 z dnia 08.07.2024 r. w terminie 14 dni od daty odbioru korespondencji. W dniu 17.07.2024 r. zachowując termin wskazany w wezwaniu, pełnomocnik inwestora skorygował i uzupełnił wniosek, w tym przedłożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy. Następnie w dniu 21.08.2024 r. pełnomocnik inwestora przedłożył 3 egzemplarze projektu zagospodarowania terenu. Zgodnie ze skorygowanym wnioskiem i dokumentacją projektową inwestycja dotyczy przebudowy i remontu budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Projektowane roboty budowlane obejmują m.in.: przebudowę polegającą na dociepleniu elewacji, przejazdu bramnego i części stropów, przebudowę przegrody zewnętrznej w zakresie wykonania otworu drzwiowego wraz z budową schodów zewnętrznych do piwnicy budynku, a także remont w zakresie wymiany konstrukcji i pokrycia dachowego oraz wykonania izolacji pionowej i poziomej ścian fundamentowych budynku.

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, zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, a także kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń.

Rozpatrując złożony wniosek o pozwolenie na budowę organ uwzględnił obowiązujące przepisy w tym zakresie. Ustalił, że przedłożone do zatwierdzenia 3 egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego opracowane zostały przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego. Za prawidłowość przyjętych rozwiązań projektowych odpowiada projektant. W związku z art. 34 ust. 3d pkt 3 ww. ustawy autor projektu złożył oświadczenie o zgodności wykonania projektu z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Do wniosku dołączono kopię decyzji Prezydenta Miasta Gliwice nr ZDM/1586/2024/MJU z dnia 25.06.2024 r. wyrażającej zgodę na remont budynku położonego przy ul. Błogosławionego Czesława 46, polegający na dociepleniu elewacji frontowej, wykonaniu izolacji poziomej ścian fundamentowych i piwnicznych oraz remoncie naświetli okien piwnicznych, zlokalizowanego na granicy pasa drogowego drogi publicznej powiatowej ul. Błogosławionego Czesława w Gliwicach.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miasta Gliwice, obejmującego dzielnicę przemysłowo-

-mieszkaniową w rejonie ul. Robotniczej i Franciszkańskiej, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Gliwicach nr XXXVIII/964/2005 z dnia 22.12.2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z dnia 15.02.2006 r. nr 14 poz. 480) budynek przy ul. Błogosławionego Czesława 46 położony jest na terenie opisanym symbolem 16MW (tereny mieszkaniowo-usługowe o wysokiej intensywności zabudowy), dla którego przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Projektant wykazał w projekcie zgodność inwestycji z ustaleniami ww. planu miejscowego, w tym m.in. w zakresie przeznaczenia terenu, a także określonych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 3 ww. planu, dopuszcza się utrzymanie i przebudowę istniejącej zabudowy dla funkcji mieszkaniowo-usługowych. Zachowano zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy określone dla przedmiotowego terenu, w tym m.in. zachowano wskaźnik intensywności zabudowy (w planie miejscowym min. 1.3, zaprojektowano 2.65), oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (w planie miejscowym min. 20%, zaprojektowano 33%). Zgodnie z wymogami przepisów techniczno-budowlanych zachowano m.in.: wymiary drzwi wejściowych do budynku oraz liczbę stopni w jednym biegu schodów zewnętrznych. Projekt przewiduje montaż elektrycznego oświetlenia wejścia do budynku. Równocześnie dokumentacja projektowa została zaopiniowana przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Gliwicach z uwagami, które znalazły odzwierciedlenie w warunkach realizacji niniejszej decyzji.

Po zapoznaniu się z projektem pod względem wymogów określonych w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane tut. organ stwierdził, że przedłożone do zatwierdzenia projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany są kompletne i nie naruszają ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.in. w zakresie przeznaczenia oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. 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 udział w prowadzonym postępowaniu i umożliwiono zapoznanie z zebrany materiał dowodowy. W trakcie postępowania nie wniesiono pisemnych uwag i zastrzeżeń.

Wobec spełnienia przez inwestora wymogów obowiązujących przepisów, wniosek 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 - 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.



Z up. Prezydenta Miasta

Kierownik Referatu
Infrastruktury
[Signature]
Grażyna Klose

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

Otrzymują:

1. Pan Piotr Ludwig - pełnomocnik inwestora (+1 egz. pzt i pa-b)
Adres osoby fizycznej według odrębnego rozdzielnika w aktach sprawy.
2. Gmina Gliwice - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej (ePUAP)
44-100 Gliwice, plac Inwalidów Wojennych 12

3. Zarząd Dróg Miejskich w Gliwicach (ePUAP)
44-121 Gliwice, ul. Płowiecka 31

Kopia:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Gliwice (+1 egz. pzt i pa-b)
44-100 Gliwice, ul. Ziemowita 1
2. Wydział Geodezji i Kartografii, w miejscu (+1 egz. pzt i pa-b)
aa - AB (Krzysztof Kołt, tel. 32 239-13-28)

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 (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 (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 (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 (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 (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 (art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

