



PREZYDENT MIASTA GLIWICE

AB.6740.1.301.2024

Gliwice, 28.08.2024 r.

nr kor. UM.767546.2024/KK



DECYZJA NR AB-422/2024

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),
po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 27.06.2024 r.

**zatwierdzam projekt architektoniczno-budowlany
i 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 polegającą na dociepleniu elewacji od strony podwórza, przejazdu bramnego i części stropów oraz remont w zakresie elewacji frontowej, wymiany konstrukcji i pokrycia dachowego, a także wykonania izolacji pionowej i poziomej ścian fundamentowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Błogosławionego Czesława 64,**
2. **przebudowę w zakresie docieplenia elewacji oraz remont polegający na wymianie konstrukcji i pokrycia dachowego, a także wykonaniu izolacji pionowej i poziomej ścian fundamentowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Błogosławionego Czesława 64A**

- inwestycja na działkach nr 341, 342, 343, 344, 347, 348 i 818, obręb Kolej
rodzaj robót budowlanych: przebudowa, remont

autor 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. 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,
 - 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,

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

- 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 (art. 21a ust. 1 ustawy Prawo budowlane),
- 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. przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować materiały budowlane i wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie,
5. należy spełnić wymagania określone w decyzji Prezydenta Miasta Gliwice nr ZDM/1333/2024/MJU z dnia 03.06.2024 r. wyrażającej zgodę na remont budynku położonego przy ul. Błogosławionego Czesława 64, polegający na remoncie elewacji frontowej, wykonaniu izolacji poziomej ścian fundamentowych i piwnicznych, remoncie naświetli okien piwnicznych, zlokalizowanego na granicy pasa drogowego drogi publicznej powiatowej ul. Błogosławionego Czesława w Gliwicach,
6. roboty budowlane, należy wykonywać przy zachowaniu przepisów BHP w budownictwie, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. nr 47 z 2003 r., poz. 401),
7. na czas prowadzenia robót należy zabezpieczyć teren robót budowlanych przed dostępem osób postronnych,
8. 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),
9. zgodnie z opinią Miejskiego Konserwatora Zabytków nr 169/2024¹ z dnia 20.08.2024 r.:
 - przed doбором ostatecznej technologii czyszczenia fragmentów elewacji wykonanych z cegły, należy dokonać prób działania, tak aby nie została zniszczona zewnętrzna struktura tego materiału, a same prace, po wyborze metod czyszczenia, były prowadzone przez firmę posiadającą doświadczenie w tego typu pracach,
 - w przypadku konieczności prac remontowych dotyczących uzupełnienia ubytków w spoinowaniu muru należy zastosować zaprawy w kolorze jak istniejące,
 - projektowane prace remontowe nie mogą spowodować uszkodzenia detali architektonicznych w szczególności ozdobnych ryflowanych opasek wokół drzwi i okien, a wszelkie ubytki należy odtworzyć z należytą starannością zachowując pierwotną fakturę oraz kolorystykę tynku,
 - 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 niewrażliwe przy tego typu pracach (niewłaściwe wykonanie zabezpieczenia izolacji może skutkować zamakaniem fundamentów),
 - przy wymianie okien należy zachować gabaryty i kształt istniejących okien.
10. podczas prowadzenia robót należy zachować następujące warunki ochrony środowiska:
 - 10.1. miejsca lęgowe ptaków chronionych, zlokalizowane na budynkach mieszkalnych (m.in. w stropodachach) należy traktować jako ich siedliska, podlegające ochronie prawnej. W sytuacji, gdy prowadzone działania dot. remontu pokrycia dachowego 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.).
 - 10.2. 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.

- 10.3. prace budowlane należy prowadzić w sposób maksymalnie ograniczający emisję pyłów do atmosfery.
11. 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,
12. 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 wnioski o wydanie pozwolenia na przebudowę i remont budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Błogosławionego Czesława 64, 64A w Gliwicach. Inwestycja na działkach nr 341, 342, 343, 344, 347, 348 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.6740.1.301.2024 z dnia 09.07.2024 r. w terminie 14 dni od daty odbioru korespondencji. Następnie w dniu 17.07.2024 r. zachowując termin wskazany w wezwaniu, pełnomocnik inwestora skorygował i uzupełnił wniosek pod względem formalnym, 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. Dokumentacja projektowa obejmuje m.in.:

- przebudowę przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych w zakresie docieplenia elewacji od strony podwórza, przejazdu bramnego i części stropów, zmiany lokalizacji części wejść do pomieszczeń lokali mieszkalnych, osadzenia nowych nadproży, a także remont w zakresie elewacji frontowej, wymiany konstrukcji i pokrycia dachowego, wymiany stropu nad przejazdem bramnym, wymiany części stolarki okiennej oraz wykonania izolacji pionowej i poziomej ścian fundamentowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Błogosławionego Czesława 64,

- przebudowę przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych w zakresie docieplenia elewacji i części stropów, zmiany wymiarów otworu drzwiowego, osadzenie nowego nadproża, a także remont w zakresie wymiany pokrycia i części konstrukcji dachowej, wymiany części stolarki okiennej oraz wykonania izolacji pionowej i poziomej ścian fundamentowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Błogosławionego Czesława 64A.

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 architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz kompletność projektu architektoniczno-budowlanego.

Rozpatrując złożony wniosek o pozwolenie na budowę organ uwzględnił obowiązujące przepisy w tym zakresie. Ustalił, że przedłożony do zatwierdzenia projekt architektoniczno-budowlany opracowany został 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.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Gliwice dla ustalenia przebiegu ulicy Głównej jako Drogowej Trasy Średnicowej od rzeki Kłodnicy do ul. Franciszkańskiej, przebiegu fragmentu Autostrady A-1, powiązania DTS z Autostradą oraz z istniejącymi ulicami w tym rejonie miasta (uchwała nr XXI/575/2004 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 08.07.2004 r. Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 11.08.2004 r. poz. 2217) przedmiotowa inwestycja planowana jest na terenie oznaczonym symbolem MW1 (teren zabudowy

wielorodzinnej niskiej), dla którego przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu ww. plan miejscowy dopuszcza utrzymanie i przebudowę istniejącej zabudowy wielorodzinnej. Równocześnie budynek przy ul. Błogosławionego Czesława 64 podlega indywidualnej ochronie konserwatorskiej na mocy ustaleń ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wobec czego dokumentacja projektowa została zaopiniowana przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Gliwicach z uwagami, które znalazły odzwierciedlenie w warunkach realizacji niniejszej decyzji. W oparciu o powyższe, po dokonaniu sprawdzenia złożonej dokumentacji projektowej stwierdzono, że planowana inwestycja nie narusza ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Złożony projekt architektoniczno-budowlany jest kompletny.

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. Jedna ze stron skorzystała z prawa czynnego udziału w prowadzonym postępowaniu wnosząc zastrzeżenia do złożonej dokumentacji projektowej, że brak jest informacji odnośnie naprawienia ewentualnych szkód (na budynku przy ul. Franciszkańskiej 26) po planowanych robotach budowlanych w zakresie docieplenia elewacji budynku przy ul. Błogosławionego Czesława 64A, przy czym (jak wskazała strona) wyżej opisane zagadnienie było podstawą do wyrażenia zgody na wejście w teren. W dniu 20.08.2024 r. pełnomocnik inwestora przedłożył uzupełnioną dokumentację projektową o adnotację „Uwaga: Przed rozpoczęciem prac dociepleniowych na terenie działki 344 (ul. Franciszkańska 26) Wykonawca zobowiązany jest uzgodnić z Właścicielem termin wykonywania prac, sposób zabezpieczenia dachu papowego oraz sposób jego naprawy w przypadku stwierdzenia jakichkolwiek uszkodzeń”. W dniu 23.08.2024 r. stronę wnoszącą uwagi poinformowano o uzupełnieniu dokumentacji projektowej, w sposób zgodny z jej żądaniem.

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

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. projektu)
2. Pan Damian Górski
3. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Błogosławionego Czesława 66 w Gliwicach
z siedzibą: 44-100 Gliwice, ul. Dolnych Wałów 11, poprzez zarząd WM:
Pan Grzegorz Kwiatkowski

Adresy osób fizycznych według odrębnego rozdzielnika w aktach sprawy.

4. Gmina Gliwice - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej (ePUAP)
44-100 Gliwice, plac Inwalidów Wojennych 12

5. Gmina Gliwice - Wydział Gospodarki Nieruchomościami (ePUAP)
Urząd Miejski w Gliwicach, 44-100 Gliwice, ul. Jasna 31A
6. Miasto Gliwice - Zarząd Dróg Miejskich w Gliwicach (ePUAP)
44-121 Gliwice, ul. Płowiecka 31

Kopia:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Gliwice (+1 egz. projektu)
44-100 Gliwice, ul. Ziemowita 1
- aa - AB (Krzysztof Kołt, tel. 32 239-13-28) (+1 egz. projektu)

Informacja:

Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem.

