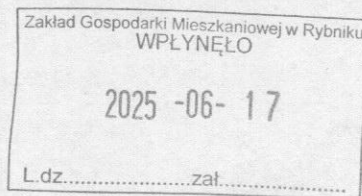




Prezydent Miasta Rybnika



44-200 Rybnik, ul. Bolesława Chrobrego 2  
t +48 32 43 92 000, f +48 32 42 24 124  
rybnik@um.rybnik.pl

Ar-II.6740.142.2025

2025-127779



Rybnik, dnia 17 czerwca 2025 r.

### Decyzja nr 257/6740/2025

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 27 marca 2025 r.,

zatwierdzam projekt architektoniczno-budowlany  
i udzielam pozwolenia na budowę

dla inwestora:

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku  
z siedzibą przy ul. Tadeusza Kościuszki 17, 44-200 Rybnik,

dla zamierzenia budowlanego polegającego na:

Zmianie sposobu użytkowania wraz z przebudową witryny frontowej i zamurowaniem otworu okiennego w lokalu usługowym w Rybniku przy ul. Jana III Sobieskiego 22, na działce ewidencyjnej nr 1682/176 w obrębie ewidencyjnym 0089 Rybnik, arkusz mapy 3, jednostka ewidencyjna 247301\_1 Rybnik.

Autorzy projektu:

- mgr inż. arch. Mateusz Mocek, posiadający uprawnienia budowlane nr 64/SLOKK/2019/II do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, należący do Śląskiej Okręgowej Izby Architektów,
- mgr inż. Adrian Kucypera, posiadający uprawnienia budowlane nr SLK/3255/PWOK/10 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, należący do Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,

Sprawdzający:

- mgr inż. arch. Dominika Pindur-Zdanowska, posiadająca uprawnienia budowlane nr MPOIA/034/2024 do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, należąca do Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów,
- mgr inż. Zbigniew Chodorowski, posiadający uprawnienia budowlane nr 216/80 do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, należący do Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,

z zachowaniem warunków, wynikających z ustawy Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
  - obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej (art. 5 ust. 1), spełniając wszystkie wymagania określone w dokonanych uzgodnieniach, uzyskanych opiniach i decyzjach;
  - obiekt budowlany objęty niniejszym pozwoleniem podlega geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po wybudowaniu – geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej (art. 43 ust. 1);
  - przestrzegać wszystkich uzgodnień i opinii zawartych w projekcie;
  - kierownik budowy jest obowiązany:



- 1) prowadzić dziennik budowy, który stanowi urzędowy dokument przeznaczony do rejestrowania przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót budowlanych, mających znaczenie przy ocenie technicznej prawidłowości wykonywania tych robót (art. 45);
  - 2) potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz, o ile jest wymagany, projektu technicznego (art. 45a ust. 1 pkt 2);
  - 3) umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia, przy czym nie dotyczy to budowy obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa oraz obiektów liniowych (art. 45a ust. 1 pkt 3 oraz art. 45a ust. 3a);
  - 4) zabezpieczyć teren budowy (art. 45a ust. 1 pkt. 1);
2. Szczególne wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
- inwestor jest obowiązany: zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b (art. 42 ust. 1 pkt 1), ustanowić kierownika budowy oraz ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego, o ile jest wymagany, posiadającego uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności (art. 42 ust. 1 pkt 2 i 3);
  - przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno – budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności (art. 42 ust. 4);
  - realizacja obiektu nie wymaga ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego;

wynikających z:

art. 36 ust. 1 pkt. 1 i 4 oraz art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

## Uzasadnienie

W dniu 27 marca 2025 r. do tut. organu administracji architektoniczno-budowlanej wpłynął wniosek, w sprawie zatwierdzenia projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla inwestycji jw.

Wezwaniem z dnia 9 kwietnia 2025 r. organ nałożył na inwestora obowiązek uzupełnienia braków formalnych w złożonym wniosku o pozwolenie na budowę w terminie 30 dni od odebrania wezwania. Pełnomocnik inwestora uzupełnił braki formalne wniosku o pozwolenie na budowę w dniu 11 kwietnia 2025 r.

Pismem z dnia 23 kwietnia 2025 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania i możliwości zapoznania się z aktami sprawy w terminie 7 dni od odbioru pisma. W wyznaczonym terminie żadna ze stron nie wniosła uwag do przedmiotowej inwestycji.

Postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2025 r. organ nałożył na inwestora obowiązek uzupełnienia braków i nieprawidłowości w dołączonej do wniosku dokumentacji w terminie 60 dni od odebrania postanowienia. W dniu 5 maja 2025 r., a więc w zakreślonym terminie, wpłynęło pismo przewodnie pełnomocnika inwestora stanowiące odpowiedź na ww. postanowienie zawierające kompletne uzupełnienie.

W dniu 5 maja 2025 r. Pan Mateusz Mocek, reprezentujący inwestora, złożył wniosek o pilne rozpatrzenie sprawy.

W wyniku podjętych czynności administracyjnych ustalono, że przedmiotowy budynek ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków przyjętej zarządzeniem nr 65/2016 Prezydenta Miasta Rybnika z dnia 2 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia gminnej ewidencji zabytków dla Miasta Rybnika pod pozycją nr 542. Działając na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, pismem z dnia 8 maja 2025 r. tut. organ, przekazał do uzgodnienia projekt architektoniczno-budowlany dla ww. zamierzenia budowlanego do Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach. Postanowieniem z dnia 2 czerwca 2025 r. Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił pozytywnie roboty budowlane związane z realizacją przedmiotowej inwestycji.

W dniu 3 czerwca 2025 r. Pan Mateusz Mocek złożył ponownie wniosek o pilne rozpatrzenie sprawy.



Pismem z dnia 4 czerwca 2025 r., na podstawie art. 10 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, zawiadomiono strony o zebraniu wszystkich dowodów i materiałów w sprawie i możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów przed wydaniem decyzji w terminie 5 dni od otrzymania pisma. W wyznaczonym terminie żadna ze stron nie skorzystała ze swojego uprawnienia zapoznania się z całością materiału dowodowego.

W toku analizy załączonej do wniosku dokumentacji stwierdzono zgodność planowanej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązującym na przedmiotowym terenie, zatwierdzonym: uchwałą Rady Miasta Rybnika nr 590/XLIII/2009 z dnia 30 września 2009 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia 25 listopada 2009 r. pozycja 3889. Symbol terenu z planu miejscowego: 10.ZS – teren zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowej tworzące historyczny układ urbanistyczny śródmieścia.

Wobec spełnienia wymogów określonych w art. 32, art. 34 ust. 1, 2, 3 oraz art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane postanowiono jak w sentencji decyzji.

#### Pouczenie

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Śląskiego w Katowicach za pośrednictwem organu który wydał niniejszą decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Stosownie do § 2 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.

## Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 47 zł (słownie: czterdzieści siedem złotych) na podstawie ust. 1 pkt 10 części I załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 z późn. zm.).

Adnotację o opłacie skarbowej sporządził: Inspektor Piotr Grabowski



(pieczęć okrągła)

z up. PREZYDENTA MIASTA

*Piotr Grabowski*

Inspektor w Wydziale Architektury

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej  
do wydawania decyzji)

Otrzymują (strony postępowania):

1. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku poprzez pełnomocnika Mateusza Mocka
2. Gmina Miasta Rybnik poprzez Wydział Mienia – w miejscu

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta Rybnika (+ 1 egz. projektu)

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest projekt architektoniczno-budowlany opieczętowny i opatrzony numerem decyzji. Załącznik ten otrzymuje inwestor (1 egz.), Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Rybnika (1 egz.). Egzemplarz archiwalny dokumentacji (1 egz.) będzie przechowywany w Urzędzie Miasta Rybnika.

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych. Do zawiadomienia organu nadzoru budowlanego, o którym mowa powyżej, dołączyć należy:
  - 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:
    - a) kierownika budowy,



- b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowiony, oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;
- 2) oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.
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 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 (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, na wezwanie inwestora,

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 organu nadzoru budowlanego do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

Informacja na temat Administratora danych osobowych znajduje się w Kancelarii Urzędu oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Rybnika <https://bip.um.rybnik.eu/rodo>.