

UA.6740.556.2024.DKA

Bielsko-Biała, 1 października 2024 r.
PKOB 1230

DECYZJA Nr 547/2024

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity-Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity-Dz. U. z 2024 r. poz. 572)

po rozpatrzeniu wniosku Inwestora o pozwolenie na budowę z dnia: 6 września 2024 r., działającego przez pełnomocnika Pana Macieja Kadeckiego

ZATWIERDZAM PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY I UDZIELAM POZWOLENIA NA BUDOWĘ

dla:

Redkom Park Bielsko Sp. z o.o.
05-500 Stara Iwiczna, ul. Słoneczna 116A

obejmującego:

- budowę i przebudowę parkingu (w tym 357 projektowanych miejsc postojowych, 59 remontowanych miejsc postojowych),
- budowę wiat na wózki sklepowe i wiat śmietnikowych,
- przebudowę totemu reklamowego,
- budowę i przebudowę zewnętrznych instalacji wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, instalacji energetycznej i oświetleniowej
- zmianę decyzji Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 13 grudnia 2023 r. nr 851/2003 znak: UA.6740.706.2023.DKA w przedmiocie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na przebudowę budynku handlowego wraz z częściową rozbiórką w zakresie m.in. nadbudowy budynku i przebudowy (w tym lokalu nr 4), dobudowy do północnej ściany budynku schodów, przebudowy istniejącej skarpy

dane techniczne budynku:	wg projektu pierwotnego	stan projektowany
pow. zabudowy	- 16341,30 m ²	bez zmian
pow. użytkowa	- 16221,72 m ²	16219,26 m ²
kubatura	- 165534,32 m ³	bez zmian
wysokość	- bez zmian	11,30 m

pow. zabudowy wiat na wózki sklepowe - 64,0 m²

na terenie nieruchomości położonej w Bielsku - Białej przy ul. **Warszawskiej 180**
działka/-ki nr **47/25, 47/26** (przed podziałem działka nr 47/24), **60/1, 3439/20** obręb: **Stare Bielsko**

(działki nr 47/25 i 47/26 powstały w wyniku podziału działki nr 47/24 - decyzja Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 6 czerwca 2024 r. znak: GK.6831.88.2024.KO w przedmiocie zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości)

autor projektu budowlanego:

mgr inż. arch. Dawid Małkowski, uprawnienia w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń nr 18/DSOKK/2012, zaświadczenie Dolnośląskiej Okręgowej Rady Izby Architektów DS-1517

mgr inż. Jan Majgier, uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr 640/01/DUW, zaśw. Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa DOŚ/BO/1132/01,
mgr inż. Agnieszka Szczepaniuk, uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych nr 65/DOŚ/04, zaśw. Polska Izba Inżynierów Budownictwa nr DOŚ/IS/0744/04,
mgr inż. Aleksander Pater, uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych nr 131/DOŚ/06, Polska Izba Inżynierów Budownictwa nr DOŚ/IE/0201/07

Z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

- a) Obiekty budowlane objęte niniejszą decyzją podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu, a po ich wybudowaniu geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej;
- b) Należy zastosować się do warunków i uzgodnień projektu budowlanego, w tym m.in.: uzgodnień z dysponentami sieci; decyzji Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 18 marca 2024 r. znak: OSE-UZ.6220.85.2023.AS - o środowiskowych uwarunkowaniach, decyzji Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 4 grudnia 2023 r. znak: NR.6870.154.2023.KP zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów rolnych; uzgodnienia z Rejonowym Związkiem Spółek Wodnych, itp.
- c) Do pozwolenia na użytkowanie przedłożyć pozwolenie wodnoprawne wydane na Inwestora, na odprowadzenie wód opadowych z terenu inwestycji do rzeki Białej,
- d) Niniejsza decyzja nie obejmuje budowy ogrodzenia (zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy *Prawo budowlane* zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej wymaga budowa ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m). Ogrodzenie należy realizować z uwzględnieniem warunków zawartych § 27 uchwały Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 2 lutego 2023 r. nr LIV/1246/2023 w sprawie *zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane*.
- e) Zobowiązuje się Inwestora do stosowania niezbędnych środków technicznych i organizacyjnych w celu utrzymania dróg dojazdowych i wyjazdowych z terenów inwestycyjnych w czystości oraz ograniczających emisję pyłu w trakcie transportu materiałów budowlanych i prowadzenia prac budowlanych (rozporządzenie Wojewody Śląskiego nr 16/04 z dnia 24 marca 2004 r. /tekst jednolity -Dz. Urz. z 2004 r. nr 23 poz.792).
- f) W trakcie realizacji inwestycji należy dostosować transport budowlany do obowiązujących ograniczeń tonażowych w rejonie ulicy Warszawskiej oraz ulic do niej przyległych.
- g) Planowane prace budowlane nie mogą naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym:
 - zapewnienia możliwości korzystania z urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej,
 - zapewnienie ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zapewnienia dostępu z drogi publicznej,
 - zapewnienie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.
- h) W przypadku stwierdzenia kolizji z istniejącą niezinventaryzowaną siecią uzbrojenia terenu, należy bezzwłocznie uzgodnić projekt zagospodarowania działki z zarządcą tej sieci.
- i) Ustala się rygor ochrony wartościowego drzewostanu. Na ewentualną wycinkę drzew kolidujących z inwestycją należy uzyskać zezwolenie właściwego organu ochrony środowiska. Zieleni nie podlegającą wycinie należy zabezpieczyć na czas budowy, a prace budowlane w ich pobliżu należy wykonywać ręcznie.
- j) Przed rozpoczęciem robót budowlanych -inwestor zobowiązany jest zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b *Prawa budowlanego*; -inwestor jest zobowiązany przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny, o ile jest wymagany; -kierownik budowy jest zobowiązany potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz -o ile jest wymagany -projektu technicznego.

2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych - nie dotyczy.

3. Terminy rozbiórki:

- a) istniejących obiektów nieprzewidzianych do dalszego użytkowania - nie dotyczy,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych - nie dotyczy.

4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

- a) Roboty prowadzić pod nadzorem osoby uprawnionej ze szczególnym uwzględnieniem przepisów bhp dla rodzaju robót stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia [tekst jednolity-Dz. U. z 2003 r. nr 120 poz. 1126]).
- b) Kierownik budowy jest zobowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.
- c) Na budowie jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego.

5. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*.

UZASADNIENIE

W dniu 6 września 2024 r. do organu administracji architektoniczno-budowlanej wpłynął wniosek pełnomocnika Inwestora w sprawie pozwolenia na budowę: budowę i przebudowę parkingu (w tym 357 projektowanych miejsc postojowych, 59 remontowanych miejsc postojowych), budowę wiat na wózki sklepowe i wiat śmietnikowych, przebudowę totemu reklamowego, budowę i przebudowę zewnętrznych instalacji wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, instalacji energetycznej i oświetleniowej oraz zmianę decyzji Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 13 grudnia 2023 r. nr 851/2003 znak: UA.6740.706.2023.DKA w przedmiocie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na przebudowę budynku handlowego wraz z częściową rozbiórką w zakresie m.in. przebudowy i nadbudowy budynku, dobudowy do północnej ściany budynku schodów, przebudowy istniejącej skarpy, na terenie nieruchomości położonej w Bielsku-Białej przy ul. Warszawskiej, na działce nr 47/25, 47/26 (przed podziałem działka nr 47/24), 60/1, 3439/20 obręb: Stare Bielsko.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane*, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
 - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
 - b) 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*,
 - c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:

- c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
- 3a) dołączenie:
 - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:
 - a) kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;
- 4a) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:
 - a) zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

Dokonano analizy projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz ich kompletności pod kątem zgodności z wyżej wymienionym artykułem. Nie wykazała ona naruszenia tego przepisu.

W dniu 16 września 2024 r. tutejszy organ zawiadomił strony o wszczęciu przedmiotowego postępowania administracyjnego i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Prawidłowo powiadomione strony, w terminie określonym w zawiadomieniu nie wniosły uwag ani zastrzeżeń.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z warunkami decyzji Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 23 maja 2024 r. znak: UA.6730.44.2024.OS-IW - o warunkach zabudowy.

Inwestor uzyskał decyzję Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 4 grudnia 2023 r. znak: NR.6870.154.2023.KP w przedmiocie zezwolenia na wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów rolnych o symbolach użytków R III b.

Inwestor przedłożył decyzję Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 18 marca 2024 r. znak: OSE-UZ.6220.85.2023.AS o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Przedłożony projekt został:

- uzgodniony w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi i szczególnymi – w tym m.in.: uzgodniony pod względem: wymagań higienicznych i zdrowotnych oraz w zakresie zgodności projektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej,
- opracowany i sprawdzony przez osoby(ę) posiadające(a) stosowne uprawnienia budowlane, wpisane(a) na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, co zostało potwierdzone zaświadczeniem aktualnym na dzień opracowania projektu.

Wniosek spełnia wymogi formalne i materialne, wynikające z przepisów *kpa* i *Prawa budowlanego*.

W ocenie tutejszego organu, niniejsza decyzja nie narusza interesu osób trzecich.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata - zgodnie z art. 37 ustawy *Prawo budowlane*.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Śląskiego (organ II instancji). Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. W trakcie biegu 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 694 zł w dniu 8 lipca 2024 r.

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany. Załącznik ten otrzymuje: inwestor (1 egz.), Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego (1 egz.). Egzemplarz archiwalny dokumentacji (1 egz.) będzie przechowywany w Urzędzie Miejskim w Bielsku-Białej



Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. Dorota Błasiak
Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury

.....
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej
do wydania decyzji)

Otrzymują:

1. Adresat / pełnomocnik Pan Maciej Kadecki
2. a.a.

za zwrotnym potwierdzeniem odbioru:

3. FTF REAL ESTATE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4. TI 19 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ – pełnomocnik P. Maciej Kadecki
5. Pani Agata Wawrosz Pięciórek – pełnomocnik P. Maciej Kadecki

do wiadomości:

6. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Bielska-Białej Bielsko-Biała pl. Ratuszowy 9

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dokonanie zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1–4, lub dokonanie zgłoszenia instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d. (zob. art. 41 ust 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane), dołączając na piśmie:
2. Do zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza:
 - 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:
 - a) kierownika budowy – w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy,
 - b) inspektora nadzoru inwestorskiego – jeżeli został on ustanowionyoraz 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.

Wymogu dołączenia kopii: zaświadczeń i uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności-nie stosuje się do uprawnień budowlanych wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane.

Zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dokonuje się w postaci papierowej albo formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem portalu e-Budownictwo (zob. art. 41 ust 4a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*).

3. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego 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 zakładów 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*).

4. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu 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*). 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*).