



Zabrze, 02 kwietnia 2024 r.

WB.6740.12.2024.KW

Sprawę prowadzi:

Katarzyna Wójcik

(Główny Specjalista ds.
Administracji
Architektoniczno-
Budowlanej),
tel. 32 37 33 395

DECYZJA Nr 128 /2024

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj.: Dz. U. 2023 r. poz. 682 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj.: Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.)
po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 05 stycznia 2024 r.

zatwierdzam

1. projekt zagospodarowania terenu całej inwestycji pn.: „Budowa hal usługowo-magazynowych wraz z zapleciami socjalno-biurowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr: 388/3, 389/3, 347/24, 349/24, 344/3, 346/24 obręb 0008 Ruda (AR_2) w Zabrzu.”
2. projekt architektoniczno – budowlany etapu I ww. inwestycji

oraz udzielam dla Inwestora:**Super Mieszkanie Sp. z o.o., ul. Poznańska 18, 62-800 Kalisz**

pozwolenia na budowę etapu I ww. inwestycji obejmującego budowę hal usługowo – magazynowych DC1, DC 2 i DC4 (wraz z zapleciami socjalno – biurowymi), obiektów towarzyszących (2 portiernie, 2 pompownie 5 zbiorników przeciwpożarowych), infrastruktury technicznej towarzyszącej (instalacje zewnętrzne wody, ciepłownicze, elektroenergetyczne, teletechniczne, kanalizacji sanitarnej i deszczowej), zbiornika retencyjnego i dekoracyjnego, układu komunikacji wewnętrznej (jezdnie, drogi pożarowe, miejsca parkingowe, place manewrowe, utwardzenia), 2 wiat rowerowych, miejsca składowania palet, murów oporowych, stref relaksu, uli, pylonu reklamowego i 3 masztów flagowych na działkach nr: 388/3, 389/3, 347/24, 349/24, 344/3, 346/24 obręb 0008 Ruda (AR_2) w Zabrzu (inwestycja zlokalizowana w rejonie Al. Św. Jana Pawła II (Drogowa Trasa Średnicowa – DW 902) i cieką Czarniawka (Czerniawka)).



autor projektu : mgr inż. arch. Grzegorz Wojewódka

specjalność : architektoniczna bez ograniczeń

numer uprawnień : 680/01

Śląska Okręgowa Izba Architektów RP - nr ewidencyjny: SL-0606

sprawdzający projekt : mgr inż. arch. Mateusz Mocek

specjalność : architektoniczna bez ograniczeń

numer uprawnień : 64/SLOKK/2019/II

Śląska Okręgowa Izba Architektów RP - nr ewidencyjny: SL-2045

autor projektu : mgr inż. Paweł Tomaszewski
specjalność : konstrukcyjno – budowlana bez ograniczeń
numer uprawnień : 523/02
Śląska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa - nr ewidencyjny: SLK/BO/8850/03

sprawdzający projekt : mgr inż. Michał Orkisz
specjalność : konstrukcyjno – budowlana bez ograniczeń
numer uprawnień : SLK/5347/PWOK/14
Śląska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa - nr ewidencyjny: SLK/BO/8867/14

autor projektu : inż. Adam Bartosiak
specjalność : instalacyjna bez ograniczeń
zakres : sieci, instalacje i urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne, ciepłe, wentylacyjne i gazowe,
numer uprawnień : 223/01/WŁ
Łódzka Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa - nr ewidencyjny: ŁOD/IS/0407/02

sprawdzający projekt : mgr inż. Anna Pawlak
specjalność : instalacyjna bez ograniczeń
zakres : sieci, instalacje i urządzenia ciepłe, wentylacyjne, gazowe, wodociągowe i kanalizacyjne
numer uprawnień : LOD/3416/PWBS/17
Łódzka Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa - nr ewidencyjny: ŁOD/IS/0031/18

autor projektu : mgr inż. Agnieszka Skrzątek - Puc
specjalność : instalacyjna bez ograniczeń
zakres : sieci, instalacje i urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne, ciepłe, wentylacyjne i gazowe,
numer uprawnień : SLK/9772/PBS/21
Śląska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa - nr ewidencyjny: SLK/IS/1994/21

sprawdzający projekt : mgr inż. Aleksander Mazur
specjalność : instalacyjna bez ograniczeń
zakres : sieci, instalacje i urządzenia ciepłe, wentylacyjne, gazowe, wodociągowe i kanalizacyjne
numer uprawnień : SLK/4278/POOS/12
Śląska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa - nr ewidencyjny: SLK/IS/7866/12

autor projektu : mgr inż. Jadwiga Doffek
specjalność : instalacyjno - inżynierska
zakres : instalacje sanitarne
numer uprawnień : 335/82
Śląska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa - nr ewidencyjny: SLK/IS/9049/03

autor projektu : mgr inż. Danuta Szpetman
specjalność : instalacyjna bez ograniczeń
zakres : sieci, instalacje i urządzenia elektryczne i elektroenergetyczne
numer uprawnień : SLK/6812/PWBE/16
Śląska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa - nr ewidencyjny: SLK/IE/9615/16

sprawdzający projekt : tech. Michał Łyko
specjalność : instalacyjna
zakres : sieci i instalacje elektryczne

numer uprawnień : 701/94

Śląska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa - nr ewidencyjny: SLK/IE/7270/01

autor projektu : mgr inż. Roman Kutsyk

specjalność : inżynierska drogową bez ograniczeń

numer uprawnień : WKP/0359/POOD/22

Wielkopolska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa - nr ewidencyjny: WKP/BD/0047/23

sprawdzający projekt : mgr inż. Joanna Łysiak - Plucińska

specjalność : inżynierska drogową bez ograniczeń

numer uprawnień : WKP/0365/PWOD/22

Wielkopolska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa - nr ewidencyjny: WKP/BD/0076/23

z zachowaniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów w szczególności z:

1. art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane:

- zachować warunki zawarte w uzgodnieniach, opiniach i zezwoleniach dotyczących przedmiotowej inwestycji,
- zapewnić poszanowanie interesów osób trzecich,
- zachować warunki i wymagania dotyczące korzystania ze środowiska zawarte w Decyzji Nr OŚ/7-2023 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 31.03.2023 r. znak: WE.6220.1.4.2022.JKW, Lp. 24/2023

2. art. 41 i art. 42 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane:

- przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
 - 1) ustanowić kierownika budowy,
 - 2) zapewnić sporządzenie projektu technicznego
 - 3) zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji, budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych.
 - 4) ustanowić zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 3) ppkt c) oraz § 3 pkt 2) ppkt a) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 19 listopada 2001r. w sprawie obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (tj.: Dz. U. Nr 138 z 2001 r. poz. 1554 posiadającego uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
- przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest obowiązany:
 - 1) zabezpieczyć teren robót budowlanych,
 - 2) prowadzić dziennik budowy,
 - 3) umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu tablicę informacyjną i 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. Inwestor jest zobowiązany do stosowania niezbędnych środków technicznych i organizacyjnych w celu utrzymania dróg dojazdowych i wyjazdowych z terenu inwestycji w czystości oraz ograniczające emisję pyłu w trakcie transportu materiałów budowlanych i prowadzenia prac budowlanych.
- 4. Zachować warunki dotyczące gospodarowania odpadami, które musi odbywać się na zasadach określonych w ustawie o odpadach z dnia 14 grudnia 2012r., ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996r. i zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Rady Miasta Zabrze w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Zabrze:
 - Odpady powstałe w trakcie prowadzenia robót należy gromadzić selektywnie w wydzielonych i przystosowanych do tego celu miejscach, w sposób uniemożliwiający negatywny wpływ tych odpadów na poszczególne elementy środowiska i zdrowie ludzi.
 - Odpady należy przekazywać wyłącznie firmom posiadającym stosowne zezwolenie, właściwego organu w zakresie gospodarki odpadami.
- 5. Instalacja wykorzystywana do ogrzewania obiektów musi spełniać wymagania określone w Uchwale Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji w których następuje spalanie paliw. Ww. Uchwała weszła w życie 1 września 2017r.

UZASADNIENIE

Dnia 05.01.2024 r. na wniosek *...dokonano anonimizacji danych osobowych...* działających z pełnomocnictwa inwestora: Super Mieszkanie Sp. z o.o., ul. Poznańska 18, 62-800 Kalisz, zostało wszczęte postępowanie w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę inwestycji pn.: „Budowa hal usługowo-magazynowych wraz z zapleciami socjalno-biurowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr: 388/3, 389/3, 347/24, 349/24, 344/3, 346/24 obręb 0008 Ruda (AR_2) w Zabrze.” w zakresie: budowy zespołu hal usługowo – magazynowych wraz z zapleciami socjalno – biurowymi (5 hal), budynkiem usługowo – biurowym, obiektami towarzyszącymi (2 portiernie, 2 pompownie i 5 zbiorników przeciwpożarowych) oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą (instalacje zewnętrzne wody, ciepłownicze, elektroenergetyczne, teletechniczne, kanalizacji sanitarnej i deszczowej), zbiornikiem retencyjnym, zbiornikiem rekreacyjnym, układem komunikacji wewnętrznej (jezdnie, drogi pożarowe, miejsca parkingowe, place manewrowe, utwardzenia), 2 wiatami rowerowymi, miejscem składowania palet, murami oporowymi, strefami relaksu, ulami, pylonem reklamowym, ekranami akustycznymi i 3 masztami flagowymi na działkach ewidencyjnych nr 344/3, 346/24 oraz części działek nr 388/3, 389/3, 347/24, 349/24 w Zabrze, obręb 0008 Ruda, jedn. ewid. 247801_1 M. Zabrze w rejonie Al. Św. Jana Pawła II (Drogowej Trasy Średnicowej – DW 902) i cieku Czarniawka (Czerniawka)). O wszczęciu postępowania w ww. sprawie powiadomiono strony biorące w nim udział.

Dnia 18 stycznia 2024 r. tut. organ po zapoznaniu się z dokumentacją projektową dołączoną do wniosku o pozwolenie na budowę postanowieniem wezwał inwestora do usunięcia nieprawidłowości oraz uzupełnienia i złożonej dokumentacji projektowej.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania do tut. organu wpłynęły pisma:

- dnia 22.01.2024 r. – Wydziału Ekologii tut. Urzędu:

„W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania w ww. sprawie informuję, że 31.03.2023r. na wniosek spółki Super Mieszkanie Sp. z o. o. z siedzibą w Kaliszu została wydana przez Prezydenta Miasta Zabrze decyzja Nr OŚ/7-2023 o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pn.: „Budowa hal usługowo-magazynowych wraz z zapleciami socjalno-biurowymi oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą na działkach: 388/3, 389/3, 347/24, 349/24, 344/3, 346/24 - obręb 0008 Ruda, zlokalizowanych w Zabrze”.

Nadmieniam, że z informacji zawartych w materiale dowodowym, który analizowano podczas postępowania zmierzającego do wydania ww. decyzji wynikało, że zakres oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia (w tym emisji hałasu) mieści się w granicach terenu objętego wnioskiem, w związku z powyższym nie istniała konieczność zastosowania elementów ochrony akustycznej w postaci ekranów akustycznych. Dlatego też, wydana decyzja nie uwzględnia budowy ekranów akustycznych.

Wprowadzenie do zakresu planowanego przedsięwzięcia ekranów akustycznych sugeruje, iż na etapie sporządzania projektu budowlanego wprowadzono rozwiązania, które mogły spowodować zmianę warunków korzystania ze środowiska, w wyniku czego zostały przekroczone standardy jakości środowiska w zakresie emisji hałasu na terenach chronionych akustycznie. Stąd prawdopodobnie wprowadzono elementy ochrony akustycznej w postaci ekranów akustycznych.

Informuję, że spółka Super Mieszkanie Sp. z o. o. z siedzibą w Kaliszu złożyła nowy wniosek o decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu hal usługowo-magazynowych wraz z zapleciami socjalno-biurowymi, obiektami towarzyszącymi oraz infrastrukturą techniczną, zlokalizowanych w Zabrze, na działkach: 388/3, 389/3, 347/24, 349/24, 344/3, 346/24 - obręb 0008 Ruda”. W załączeniu przesyłam „Kartę informacyjną przedsięwzięcia” wykonaną w grudniu 2023r. przez mgr inż. Jagodę Kuźmińską.”

- dnia 22.01.2024 r. - Miejskiego Zarządu Dróg z siedzibą przy ul. Kasprowicza 8 w Zabrze (pismo z dnia 19.01.2024 r. znak: NUB.4230.3.4.2024.ŁP, 402w/2024):

„W związku z otrzymanym pismem Wydziału Budownictwa z dnia 11.01.2024 r. znak:WB.6740.12.2024.KW – zawiadomienie o wszczęciu w sprawie jw. informuję, że:

- 1. Pismem z dnia 05.12.2023 roku znak NUB.4230.1.132.2023.ŁP Miejski Zarząd Dróg w Zabrze wydał tylko opinię o dostępie do drogi publicznej oraz o możliwości włączenia ruchu kołowego dla inwestycji polegającej na budowie hal usługowo – magazynowych w Zabrze w rejonie ul. Gazdy. Pismo jw. nie można traktować jako zatwierdzenia włączenia ruchu kołowego z planowanej inwestycji do dróg publicznych. Zaświadczenie*

o dostępie do dróg publicznych może zostać wydane wyłącznie po przedstawieniu do zatwierdzenia przez zarządcę drogi, analizy wpływu ruchu związanego z planowaną inwestycją na istniejący układ drogowy. Do dnia dzisiejszego do tut. Zarządu nie została złożona ww. analiza.

2. Miejski Zarząd Dróg pismem z dnia 21.12.2023 roku znak DO.4061.3.184.2023.TS wydał warunki techniczne w zakresie możliwości podłączenia do miejskiej kanalizacji deszczowej wód opadowych odprowadzanych z terenu objętego inwestycją jw. Zgodnie z wydanymi warunkami odprowadzenie wód opadowych z terenu inwestycji do miejskiej kanalizacji jest możliwe wyłącznie po przebudowie kanału deszczowego (DM1200), który po przebudowie ma być usytuowany w obszarze planowanych dróg wewnętrznych. Tut. Zarząd nie dopuszcza etapizacji robót związanych z przebudową kanalizacji deszczowej.
Mając na uwadze powyższe, wobec nie spełnienia przez inwestora spółkę Super Mieszkanie Sp. z o.o. z siedzibą, 62-800 Klisz ul. Poznańska 18 warunków, o których mowa w ww. pismach, Miejski Zarząd Dróg wnosi o odmowę udzielenia pozwolenia na budowę dla inwestycji jw. ”

- dnia 12.02.2024 r. - Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Zarząd Zlewni Gliwice (z dnia 20.01.2024 r. znak: CG.ZUW.4351.1.2024):

„W nawiązaniu do Zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego z dnia 11.01.2024 r. (wpływ do tut. Zarządu w dniu 23.01.2024 r.) w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę inwestycji pn.: Budowa hal usługowo magazynowych wraz z zapleciami socjalno – biurowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 288/3, 389/3, 347/24, 349/24, 344/3, 346/24 obręb 0008 Ruda (AR_2) w Zabrze” obejmującej m. innymi budowę kanalizacji sanitarnej i deszczowej niniejszym informuję, że w dniu 05.01.2024 r. do Dyrektora Zarządu Zlewni w Gliwicach wpłynął wniosek o wydanie pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzenia wodnego tj. wylotu do cieku Czerniawka w km 8+396 na działce nr 325/3 obręb Ruda m. Zabrze oraz usługę wodną polegającą na odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych z zespołu hal usługowo – magazynowych wraz z zapleciami socjalno – biurowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 388/3, 389/3, 349/24, 344/3, 346/24 obręb Ruda do wód z wewnętrznej kanalizacji deszczowej. Inwestorem przedmiotowego zamierzenia jest Super Mieszkanie Sp. z o.o. ul. Stanisława Staszica 5, 62-800 Kalisz. Prowadzone jest postępowanie w sprawie wydania pozwolenia wodnoprawnego.”

Powyższe pisma zostały przekazane Inwestorowi dnia 30.01.2024 r. oraz 13.02.2024 r.

Jednocześnie na podstawie art. 35 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj.: Dz. U. 2023 poz. 682 ze zm.), art. 123 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tj.: Dz.U.2023 poz. 775 ze zm.) tut. organ postanowieniem z dnia 18.01.2024 r. wezwał Inwestora do uzupełnienia i korekty

1. projektu zagospodarowania terenu – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tj.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1679):

- w części opisowej o wykazanie i opisanie dostępu do drogi publicznej na warunkach wskazanych przez zarządcę drogi - §14 pkt 3) d) ww. rozporządzenia w związku z art. 35 ust. 3 Ustawy z 21.03.1985 r. - o drogach publicznych (tj.: Dz.U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.)

Z pisma Miejskiego Zarządu Dróg w Zabrze z dnia 05.12.2023 r. znak: NUB.4230.1.132.2023. ŁP wynika, że planowana inwestycja zlokalizowana na działkach nr: 388/3, 389/3, 347/24, 349/24, 344/3, 346/24 obręb 0008 Ruda (AR_2) posiada pośredni dostęp do drogi publicznej a wydana przez zarządcę opinia nie jest zatwierdzeniem możliwości włączenia ruchu kołowego dla docelowego zagospodarowania terenu do dróg publicznych. Ponadto korzystanie z dróg nie będących drogami publicznymi do obsługi planowanej inwestycji wymaga zgody zarządcy dróg wewnętrznych. Dostęp do drogi publicznej jest niezbędnym warunkiem umożliwiającym podjęcie na określonym terenie realizacji konkretnego zamierzenia inwestycyjnego i musi zostać wykazany przez inwestora w postępowaniu w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.

- w części opisowej o wykazanie i opisanie: włączenia projektowanej kanalizacji deszczowej z terenu i obiektów inwestycji do istniejącej kanalizacji deszczowej (kolektora deszczowego kd1200) zlokalizowanej na terenie inwestycji oraz zabezpieczenia kolizji projektowanych obiektów inwestycji z kolektorem deszczowym kd1200 na warunkach podanych przez zarządcę tej kanalizacji - §14 pkt 3) e) ww. rozporządzenia

Z pisma Miejskiego Zarządu Dróg w Zabrze z dnia 21.12.2023 r. znak: NUB.4061.1.184.2023.TS wynika, że wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji można odprowadzić do projektowanego – przebudowywanego kanału (kolektora deszczowego), na przebudowę którego inwestor uzyskał warunki

techniczne przebudowy bez możliwości etapowania inwestycji (projekt przewiduje włączenie odwodnienia terenu inwestycji do istniejącej kanalizacji bez jej przebudowy).

W przypadku przebudowy tej kanalizacji dołączyć uzgodniony projekt przebudowy oraz ewentualne pozwolenie wodnoprawne (np. w przypadku zmiany lokalizacji wylotu tej kanalizacji).

- uzupełnienie pkt 13 opisu projektu o wyszczególnienie liczby miejsc postojowych w świetle zapisów § 17 pkt 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów położonych w rejonie Drogowej Trasy Średnicowej, ul. Bielszowickiej i potoku Czarniawka (Uchwała Rady Miasta Nr XXVIII/404/12 z dnia 17.09.2012 r.).
- w części opisowej projektu o uzupełnienie informacji i danych dotyczących istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska i otoczenia inwestycji w aspektach związanych z ochroną wód, gleby, powietrza, oraz stanu akustycznego środowiska w świetle wydanej Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 31.03.2023 r. Nr OŚ/7-2023, uwzględniających emisję zanieczyszczeń (w tym podania liczby i parametrów emitorów generujących zanieczyszczenia w porównaniu z założeniami przyjętymi ww. decyzji) oraz ochronę akustyczną, w związku z zastosowaniem w północno-wschodniej części inwestycji na odcinkach spodziewanych przekroczeń dopuszczalnych standardów uciążliwości akustycznych względem terenów chronionych, ekranów akustycznych o wys. 5 m spełniających funkcje ochronne (w decyzji o środowiskowych nie przewidziano wykonania zabezpieczeń akustycznych w postaci ekranów, co może oznaczać że zasięg i skala oddziaływania inwestycji na środowisko są większe niż wskazane i opiniowane na etapie wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach) - § 14 pkt 5) ww. rozporządzenia
- dołączenie drugiej części mapy z projektem zagospodarowania terenu w skali 1:500 (część południowa inwestycji)
- dołączenie charakterystycznych przekrojów, profili układu komunikacyjnego, charakterystycznych rzędnych i wymiarów - § 15 ust 1 pkt 6) ww. rozporządzenia

2. projektu architektoniczno – budowlanego - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679):

- na stronie tytułowej projektu architektoniczno – budowlanego o zamieszczenie informacji o których mowa w § 7 ust 2 dotyczących projektantów poszczególnych branż (projektant, sprawdzający) oraz dołączenie oświadczeń, o których mowa w art. 34 ust. 3d Prawa budowlanego

Zgodnie z art. 34 ust. 3c Prawa budowlanego: projekt techniczny musi być zgodny z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym. Zatem rozwiązania techniczne zostają przyjęte na etapie sporządzania projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego – dlatego w ich sporządzeniu muszą brać udział osoby, legitymujące się uprawnieniami we wszystkich specjalnościach, których dotyczą zastosowane rozwiązania. Organ jest zobowiązany sprawdzić, czy warunki te zostały spełnione.

- informacje dotyczące zbiornika ozdobnego (krótkie informacje techniczne)
- rysunki (rzuty, przekroje, widoki) ekranów akustycznych i murów oporowych - § 21 pkt 2 ww. rozporządzenia

3. zamieszczenie w projekcie zagospodarowania terenu oraz projekcie architektoniczno - budowlanym podpisu rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych - § 6 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 r. w sprawie w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (tj.: Dz.U.2023 r. poz. 1563)

z pouczeniem, że nieuzupełnienie dokumentacji projektowej w terminie 30 dni od dnia otrzymania ww. postanowienia będzie skutkowało odmową pozwolenia na budowę. Dnia 15 lutego 2024 r. tut. organ postanowieniem prolongował termin uzupełnienia dokumentacji do 31.05.2024 r.

Dnia 15.03.2024 r. w tut. organie Inwestor złożył uzupełniony i skorygowany projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany. Do projektu dołączono:

- pismo z dnia 11.03.2024 r. znak: ZM-I.6845.11.2024.EW zgodę Prezydenta Miasta Zabrze – Wydziału Zarządzania Mieniem tut. Urzędu na korzystanie z działek nr 339/3, 249/3, 122/2 oraz 121/1 – dróg wewnętrznych, na potrzeby dojścia i dojazdu do nieruchomości objętych inwestycją,

- uzgodnienie z dnia 14.03.2024 r. znak: NUB.4230.1.12.2024, 1838, 2568w/2024 dokumentacji projektowej przebudowy kolektora kanalizacji DN 1200mm w związku z planowaną inwestycją.

Inwestor zrezygnował z budynku biurowo – usługowego oraz ekranów akustycznych, gdzie w wyniku rewizji założeń Inwestora i po ponownie przeprowadzonej analizie akustycznej ustalono, że nie ma konieczności ich zastosowania.

Ponadto Inwestor w odniesieniu do pisma Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 30.01.2024 r. znak: CG.ZUW.4351.1.2024 wyjaśnił:

„Inwestor planuje odprowadzenie wód opadowych do istniejącego kolektora deszczowego zlokalizowanego na terenie inwestycji. Dla planowanego odprowadzenia wód do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej Inwestor uzyskał warunki techniczne znak: DO.4061.3.184.2023.TS wydane przez Miejski Zarząd Dróg w Zabrzu. Wody z kolektora trafiać będą do rowu bez nazwy na terenie inwestycji, w ramach posiadanego przez MZD w Zabrzu pozwolenia wodnoprawnego. Potwierdzamy, że inwestor wystąpił także do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o wydanie pozwolenia wodnoprawnego na odprowadzenie wód opadowych w ilości 20l/s do rzeki Czarniawka na podstawie wydanego zapewnienia znak: GL.ZUW.1.434.249.2023 z dn. 09.11.2023r. Jednak złożony wniosek dotyczy dodatkowego zrzutu wód, jako rozwiązania rezerwowego i nie jest ono związane z procedowanym obecnie zakresem pozwolenia na budowę.”

Dnia 20.03.2024 r. uzupełniono wniosek o informację Miejskiego Zarządu Dróg z dnia 19.03.2024 r. znak: NUB.4230.1.132.2023.ŁP, 2502w/2024, że inwestycja posiada pośredni dostęp do dróg publicznych poprzez dwa istniejące zjazdy oraz dwie drogi wewnętrzne.

Zgodnie z dokumentacją projektową:

Planowana inwestycja jest zgodna z wydaną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach nr OŚ/7-2023 z dn. 31.03.2023r.

Planowana inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, ponieważ planuje się odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z otrzymanymi warunkami technicznymi znak : DO.4061.3.184.2023.TS z dn. 21.12.2023r. wydanymi przez Miejski Zarząd Dróg w Zabrzu. Nie przewiduje się odprowadzenia wód opadowych bezpośrednio do cieku Czarniawka.

Po złożeniu dnia 15.03.2024 r. uzupełnieniowego i skorygowanego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej zgodnie z art. 35 ustawy Prawo budowlane sprawdził:

- 1) kompletność i zgodność projektu zagospodarowania terenu z:
 - przepisami w tym techniczno – budowlanymi,
 - zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrza dla terenów położonych w rejonie Drogowej Trasy Średnicowej, ul. Bielszowickiej i potoku Czarniawka – Uchwała Nr XXVIII/404/12 z 17.09.2012 r. Rady Miejskiej w Zabrzu ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dn. 30.10.2012 r. poz. 4323
 - zgodność z Decyzją Nr OŚ/7-2023 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 31.03.2023 r. znak: WE.6220.1.4.2022.JKW, Łp. 24/2023
- 2) kompletność projektu architektoniczno - budowlanego,
- 3) dołączenie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
- 4) posiadanie przez projektantów i projektantów sprawdzających stosownych uprawnień budowlanych,
- 5) przynależność projektantów i projektantów sprawdzających do właściwej izby samorządu zawodowego.

Dnia 20.03.2024 r. inwestor doprecyzował nazwę i zakres inwestycji we wniosku o pozwolenie na budowę.

Mając na uwadze powyższe tut. organ dnia 20.03.2024 r. na podstawie art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (tj.: Dz. U. 2023 r. poz. 775 ze zm.) zawiadomił strony biorące udział w postępowaniu, że zostały zebrane wszystkie dowody i materiały potrzebne do udzielenia Spółce z o.o. Super Mieszkanie z siedzibą przy ul. Poznańskiej 18 w Kaliszu, pozwolenia na budowę inwestycji pn.: „Budowa hal usługowo-magazynowych wraz z zapleciami socjalno-biurowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą na

działkach nr: 388/3, 389/3, 347/24, 349/24, 344/3, 346/24 obręb 0008 Ruda (AR_2) w Zabrze.”, w zakresie etapu I obejmującego:

- zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu całej inwestycji,
- udzielenie pozwolenia na budowę hal usługowo – magazynowych DC1, DC 2 i DC4 (wraz z zapleciami socjalno – biurowymi), obiektów towarzyszących (2 portiernie, 2 pompownie i 5 zbiorników przeciwpożarowych), infrastruktury technicznej towarzyszącej (instalacje zewnętrzne wody, ciepłownicze, elektroenergetyczne, teletechniczne, kanalizacji sanitarnej i deszczowej), zbiornika retencyjnego i dekoracyjnego, układu komunikacji wewnętrznej (jezdnie, drogi pożarowe, miejsca parkingowe, place manewrowe, utwardzenia), 2 wiat rowerowych, miejsca składowania palet, murów oporowych, stref relaksu, uli, pylonem reklamowego i 3 masztów flagowych (inwestycja zlokalizowana w rejonie Al. Św. Jana Pawła II (Drogowa Trasa Średnicowa – DW 902) i cieką Czarniawka (Czerniawka)).

Pozwolenie na budowę nie będzie obejmowało swoim zakresem budowy hali DC3 i DC5 oraz przebudowy kolektora deszczowego wraz z przyłączem, na które objęte będą odrębnym pozwoleniem.

Strony mogły zapoznać się ze zgromadzonym materiałem dowodowym.

W odpowiedzi na ww. zawiadomienie Miejski Zarząd Dróg dnia 28.03.2024 r. przesłał pismo znak: NUB.4230.3.43.2024.ŁP, 3076w/2024:

„W związku z otrzymanym pismem Wydziału Budownictwa, z dnia 20.03.2024 r. znak: WB.6740.12.2024.KW – zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie jw. informuję, że inwestor Spółka z o.o. Super Mieszkanie z siedzibą przy ul. Poznańskiej w Kaliszu do dnia dzisiejszego nie dokonał uzgodnień z Miejskim Zarządem Dróg w Zabrzu w zakresie odprowadzenia wód opadowych z terenu inwestycji do miejskiej kanalizacji deszczowej. W związku z powyższym informujemy, że obecnie Inwestor nie ma możliwości odprowadzenia wód opadowych z terenu inwestycji a tym samym musi zagospodarować je w całości we własnym zakresie.”

Powyższe pismo zostało przesłane dnia 28.03.2024 r. Inwestorowi. Jednocześnie Inwestor dnia 29.03.2024 r. złożył w tut. organie pismo, zgodnie z którym wycofał dnia 28 marca 2024 r. w Państwowym Gospodarstwie Wodnym Wody Polskie w Gliwicach wniosek o wydanie pozwolenia wodnoprawnego na budowę wylotu oraz odprowadzenia wód opadowych z terenu inwestycji.

Dnia 02.04.2024 r. Miejski Zarząd Dróg w piśmie znak: NUB.4230.3.43.2024.ŁP, 3426w/2024 poinformował:

„W związku z pismem Wydziału Budownictwa z dnia 28.03.2024 znak WB.6740.12.2024.KW informuję, że Miejski Zarząd Dróg podtrzymuje warunki techniczne przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej KD 1200, wód opadowych z terenu inwestycji, wydane pismem z dnia 21.12.2023 roku znak:DO.4061.3.184.2023.TS. Tym samym potwierdzamy możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej będącej własnością Miasta Zabrze, jednocześnie warunkiem koniecznym jest uzgodnienie dokumentacji projektowej przyłącza, zgodnie z wydanymi warunkami.”

Powyższy fakt, został potwierdzony przez Inwestora pismem z dnia 02.04.2024 r.

W związku z wypełnieniem przez Inwestora wymogów formalnych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę określonych w ustawie Prawo budowlane, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Autorzy projektu ponoszą odpowiedzialność, wynikającą z art. 12 ust. 6, w związku z art. 20 ust. 1 pkt 1) ustawy Prawo budowlane, za wykonanie projektu zgodnie z wymaganiami tej ustawy, obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż trzy lata.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Wojewody Śląskiego, za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj.: Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od tej decyzji 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. Złożenie powyższego oświadczenia jest dobrowolne.

Za wydanie decyzji pobrano opłatę skarbową w kwocie 4305,30 zł na podstawie załącznika do Ustawy z dnia 16 listopada 2006r. – o opłacie skarbowej (tj.: Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm.)

Załącznik: 1 egz. zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu oraz 1 egz. projektu architektoniczno – budowlanego dla Inwestora oraz Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Zabrzu.

z up. Prezydenta Miasta

mgr inż. arch. Marzena Maksysz – Łobko
Zastępca Naczelnika Wydziału Budownictwa

Otrzymują (strony postępowania) za zwrotnym potwierdzeniem odbioru:

Dokonano anonimizacji danych osobowych

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 (tj.: Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).

Informacja o obowiązkach i warunkach, wynikających z art. 54 lub art. 55 Prawa budowlanego:

1. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57 Prawa budowlanego, 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. Przepis art. 30 ust. 6a Prawa budowlanego stosuje się.
2. Organ nadzoru budowlanego może z urzędu przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1, wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w ust. 1, oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia użytkowania obiektu, o którym mowa w ust. 1.
3. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli:
 - na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii o których mowa w załączniku do ustawy Prawo budowlane, tj. 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: budynków składowych, chłodni, hangarów i wiat, a także budynków kolejowych: nastawni, podstawy trakcyjnych, lokomotywni, wagonowni, strażnic przejazdowych i myjni 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;
 - zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 49 ust. 5 albo art. 51 ust. 4 Prawa budowlanego;
 - przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

„Informuję, że dokonano wyłączenia jawności na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (EU) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie danych osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1, ze zm.) a także ustawy z dnia 10.05.2019r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019r.poz. 1781)”.