

DECYZJA Nr ~~1281~~/2019

Na podstawie art. 28, art. 32 ust. 1, 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 2019 r. poz. 1186) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity-Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku Inwestora o pozwolenie na rozbiórkę i budowę z dnia: 14 października 2019 r., działającego przez pełnomocnika P. Jacka Majewskiego

I. UDZIELAM POZWOLENIA NA ROZBIÓRKĘ

obejmujące:

rozbiórkę istniejących nieczynnych sieci i instalacji (kanalizacyjnych, elektrycznych, wodociągowych) **oraz rozbiórkę czynnej sieci ciepłowniczej** (w ramach jej przekładki)

na terenie nieruchomości położonej w Bielsku - Białej przy ul. **Stefana Batorego**
działka nr **312/86**, obręb: **Żywieckie Przedmieście**

II. ZATWIERDZAM PROJEKT BUDOWLANY I UDZIELAM POZWOLENIA NA BUDOWĘ

dla:

Bielsko-Białskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp.z o.o.
43-300 Bielsko-Biała, ul. Norberta Barlickiego 15

obejmujące:

- **budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego,**
- **budowę instalacji wewnętrznych: sanitarnych**, w tym: wod. -kan., c.o., wentylacji mechanicznej oraz elektrycznych i teletechnicznych,
- **budowę parkingu na 45 stanowisk postojowych,**
- **budowę drogi wewnętrznej,**
- **budowę wiaty śmietnikowej, ławek,**
- **budowę muru oporowego o długości 3,6 m** (palisada betonowa),
- **budowę przyłączy** (kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociągowego, ciepłowniczego),
- **budowę dwóch podziemnych zbiorników retencyjnych wód opadowych i roztopowych o pojemności 34,8 m³ każdy,**
- **budowę zewnętrznych części wewnętrznych instalacji** (kanalizacyjnych, elektrycznych (w tym oświetlenia terenu i wewnętrznej linii zasilającej), instalacji teletechnicznych),
- **budowę odcinka sieci ciepłowniczej Dn150** (w ramach jej przekładki),
- **przebudowę kanalizacji sanitarnej i deszczowej** (w tym regulację studni na istniejącej kanalizacji sanitarnej i deszczowej),
- **budowę drenaży opaskowych,**

- roboty budowlane obejmujące wykonanie izolacji przeciwwilgociowej podziemnej części ściany szczytowej istniejącego budynku przy ul. Stefana Batorego 24,

dane techniczne:

pow. zabudowy	-	514,91 m ²
pow. użytkowa	-	1 823,60 m ²
kubatura	-	8 541,80 m ³
il. kondygnacji	-	1 podziemna + 5 kondygnacji nadziemnych
il. lokali mieszkalnych	-	30
technologia	-	murowana

na terenie nieruchomości położonej w Bielsku - Białej przy ul. **Stefana Batorego** działka nr **312/86, 1443**, obręb: **Żywieckie Przedmieście**

autorzy projektu budowlanego:

mgr inż. arch. Jacek Majewski, upr. bez ograniczeń nr 146/98 BB, zaśw. ŚORIA nr SL-0262,
mgr inż. Michał Byrdziak, upr. bez ograniczeń nr SLK/3335/PWOK/10, zaśw. PIIB nr SLK/BO/7027/11,
mgr inż. Marcin Nowak, upr. bez ograniczeń nr 233/02, zaśw. PIIB nr SLK/BD/1046/02,
mgr inż. Konrad Mysłajek, upr. bez ograniczeń nr SLK/5639/PWOWE/14, zaśw. nr MAP/IE/0136/15,
mgr inż. Rafał Radzio, upr. bez ograniczeń nr SLK/0751/PWOD/05, zaśw. PIIB nr SLK/BD/3395/05,

Z zachowaniem następujących warunków:

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

- Teren rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania należy ogrodzić, oznakować i ustawić tablice ostrzegawcze.
- Rozbiórkę prowadzić z zapewnieniem bezpieczeństwa ludzi i mienia.
- Teren po rozbiórce należy uporządkować.
- Obiekty budowlane objęte niniejszą decyzją podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu, a po ich wybudowaniu geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej;
- Należy zastosować się do warunków i uzgodnień projektu budowlanego, w tym m.in.: uzgodnień z dysponentami sieci; decyzji Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 23 września 2019 r. znak: OS-ZI.6131.853.2019.ASZ o zezwoleniu na wycinkę zieleni; decyzji Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 8 sierpnia 2019 r., znak TD.4410.382.1.2019.PO w przedmiocie udzielenia zezwolenia na przebudowę zjazdu z drogi publicznej;
- Niniejsza decyzja nie obejmuje przebudowy zjazdu z ul. Stefana Batorego (zgodnie z art. 29 ust. 2 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* przebudowa zjazdów z dróg gminnych nie wymaga pozwolenia na budowę, a zgodnie z art. 30 ust. 1 ustawy nie wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej). Przebudowa zjazdu winna być realizowana w oparciu o projekt budowlany zjazdu -o ile projekt budowlany jest wymagany, uzgodniony z zarządcą drogi, na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (tekst jednolity -Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.).
- 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).
- 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).
- W trakcie realizacji inwestycji należy dostosować transport budowlany do obowiązujących ograniczeń tonażowych w rejonie ulicy Stefana Batorego oraz ulic do niej przyległych.
- 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.
- k) W przypadku stwierdzenia kolizji z istniejącą niezainwentaryzowaną siecią uzbrojenia terenu, należy bezzwłocznie uzgodnić projekt zagospodarowania działki z zarządcą tej sieci.
- l) Ustala się rygor ochrony wartościowego drzewostanu. Na ewentualną wycinkę drzew kolidujących z inwestycją należy uzyskać zezwolenie właściwego organu ochrony środowiska. Zieleń nie podlegającą wycince należy zabezpieczyć na czas budowy, a prace budowlane w ich pobliżu należy wykonywać ręcznie.
- 2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych - nie dotyczy.**
- 3. Terminy rozbiórki:**
- a) istniejących obiektów nieprzewidzianych do dalszego użytkowania - przed zawiadomieniem właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, należy rozebrać wskazane w projekcie zagospodarowania działki obiekt budowlane, przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna,
- 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 14 października 2019 r. do organu administracji architektoniczno-budowlanej wpłynął wniosek pełnomocnika Inwestora w sprawie pozwolenia na rozbiórkę i budowę: budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, budowę instalacji wewnętrznych: sanitarnych, w tym: wod. -kan., c.o., wentylacji mechanicznej oraz elektrycznych i teletechnicznych, budowę parkingu na 45 stanowisk postojowych, budowę drogi wewnętrznej, budowę wiaty śmietnikowej, ławek, budowę muru oporowego o długości 3,6 m (palisada betonowa), budowę przyłączy (kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociagowego, ciepłowniczego), budowę dwóch podziemnych zbiorników retencyjnych wód opadowych i roztopowych o pojemności 34,8 m³ każdy, budowę zewnętrznych części wewnętrznych instalacji (kanalizacyjnych, elektrycznych (w tym oświetlenia terenu i wewnętrznej linii zasilającej), instalacji teletechnicznych), budowę odcinka sieci ciepłowniczej Dn150 (w ramach jej przekładki), przebudowę kanalizacji sanitarnej i deszczowej (w tym regulację studni na istniejącej kanalizacji sanitarnej i deszczowej), budowę drenaży opaskowych, roboty budowlane obejmujące wykonanie izolacji przeciwwilgociowej podziemnej części ściany szczytowej istniejącego budynku przy ul. Stefana Batorego 24 na terenie nieruchomości położonej w Bielsku-Białej przy ul. Stefana Batorego, na działce nr 312/86, 1443, obręb: Żywieckie Przedmieście.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane*, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza m.in.:

- zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także 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*;
- zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
- wykonanie - w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenie projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Dokonano analizy projektu budowlanego oraz jego kompletności pod kątem zgodności z wyżej wymienionym artykułem. Wykazała ona naruszenia tego przepisu, wobec czego organ administracji architektoniczno-budowlanej nałożył postanowieniem z dnia 28 października 2019 r. obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich uzupełnienia. W odpowiedzi na postanowienie, w dniu 6 listopada 2019 r. pełnomocnik Inwestora uzupełnił wnioski.

W dniu 7 listopada 2019 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 4 lipca 2019 r. znak: UA.6730.781.2018.GJ-GW -o warunkach zabudowy, uzupełnionymi dnia 16 lipca 2019 r. w formie postanowienia z 16 lipca 2019 r.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej istniejącym zjazdem z ul. Stefana Batorego przeznaczonym do przebudowy zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 8 sierpnia 2019 r., znak TD.4410.382.1.2019.PO w przedmiocie udzielenia zezwolenia na lokalizację zjazdu z drogi publicznej oraz pośrednio do drogi publicznej istniejącym zjazdem z ul. Młyńskiej po działce nr 312/85 (prawo drogi: własność).

Inwestor przedłożył postanowienie Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 1 lipca 2019r. nr UA.670.120.2019.KP w przedmiocie wyrażenia zgody na odstępowanie od przepisów techniczno-budowlanych, umożliwiające wykonanie parkingu na działce budowlanej nr ewid. 312/86, przy ul. Stefana Batorego w Bielsku-Białej, w odległości minimalnej 7,5 m od okien i drzwi pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w projektowanym budynku mieszkalnym wielorodzinnym na działce własnej.

Inwestor przedłożył decyzję Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 23 września 2019 r. nr OS-ZI.6131.853.2019.ASZ o zezwoleniu na wycinkę drzew.

Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 3 września 2019 r. nr OS-GE.6541.3.2019.ML zatwierdził dokumentację geologiczno-inżynierską.

W dniu 7 listopada 2019 r. tutejszy organ zwrócił się do Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o uzgodnienie wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego, który w drodze postanowienia z dnia 29 listopada 2019 r. znak B-NR.5142.813.2019.KJ RPW/20697/2019 uzgodnił przedstawione zamierzenie inwestycyjne.

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 posiadające stosowne uprawnienia budowlane, wpisane na listy członków właściwej izby samorządu zawodowego, co zostało potwierdzone zaświadczeniami aktualnymi 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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o *opłacie skarbowej* (tekst jednolity -Dz. U. z 2019 r. poz. 1000) niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej.

Załączniki:

dokumentacja-2 egz. projektu budowlanego x 9 teczek



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,
2. Wydział Nieruchomości w/m,
3. P. Halina Böhm,
4. a.a.,

do wiadomości:

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

6. Wydział Geodezji i Kartografii w/m,
7. Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków 43-300 Bielsko-Biała ul. Powstańców Śląskich 6-ds. B-NR.5142.813.2019.KJ RPW/20697/2019.

Pouczenie:

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, dołączając na piśmie:

1/ oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*,

2/ w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*,

3/ informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*).

2. 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, 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 (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*).

3. 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*).

4. 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*).

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* (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*).

Decyzja niniejsza z dniem 31.12.2019.
stała się wykonalna i ostateczna

Bielsko-Biała, dnia 31.12.2019. INSPEKTOR

mgr inż. arch. Małgorzata Stawinoga