

PREZYDENT MIASTA KATOWICE

**ul. Młyńska 4
40-098 Katowice**

znak sprawy **AB-II.6740.761.2025.MH**
AB-II.KW-03573/26

Katowice, dnia 29 maja 2026 r.

Za dowodem doręczenia!

W dalszej korespondencji proszę
powołać się na znak sprawy.

DECYZJA RBDEC-0317/2026

Na podstawie art. 36a, art. 80 ust. 1 pkt 1, art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r., poz. 524 – t.j.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691 – t.j.), po rozpatrzeniu wniosku spółki Develia Południe S.A. sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu przy ulicy gen. Romualda Traugutta 45, działającej przez pełnomocnika - Pana Łukasza Bonara, złożonego w Wydziale Architektury i Budownictwa - Urzędu Miasta Katowice w dniu 7 listopada 2025 r., w sprawie **zmiany decyzji Prezydenta Miasta Katowice Nr RBDEC-0135/2024, z dnia 8 marca 2024 r., znak AB-II.6740.869.2023.HS**, którą udzielono spółce Silesia 4U Sp. z o.o. S.K.A., z siedzibą w Katowicach przy ulicy Henryka Duleby 5, pozwolenia na budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową, garażami podziemnymi i naziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu, na działkach nr 10, 71/1, 71/11 (obecnie, po podziale działki nr: 71/155 i 71/156), 71/12 (obecnie, po podziale działki nr: 71/157 i 71/158), 71/13, 71/14, 71/80 (obecnie, po podziale działki nr: 71/159 i 71/160), karta mapy 13, obręb: 0001 Śródmieście – Załęże, 168/2, 168/4, 168/5, karta mapy 14, obręb: 0001 Śródmieście – Załęże, w rejonie ulicy Brackiej w Katowicach, w ramach II etapu inwestycji polegającej na budowie zespołu siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową, garażami podziemnymi i naziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu, którą następnie przeniesiono decyzją Prezydenta Miasta Katowice z dnia 22 października 2025 r., znak AB-II.6740.658.2025.MH, na rzecz spółki Develia Południe S.A. z siedzibą we Wrocławiu przy ulicy gen. Romualda Traugutta 45, w związku z istotnym odstępniem od zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, oraz realizacją ww. inwestycji w obrębie działek nr 10, 71/1, 71/13, 71/14, 71/156 (powstałej z podziału działki nr 71/80), 71/158 (powstałej z podziału działki nr 71/12), 71/160 (powstałej z podziału działki nr 71/80), karta mapy 13, obręb: 0001 Śródmieście – Załęże, 168/5, karta mapy 14, obręb: 0001 Śródmieście – Załęże, w rejonie ulicy Brackiej w Katowicach,

z m i e n i a m

ostateczną **decyzję Prezydenta Miasta Katowice Nr RBDEC-0135/2024, z dnia 8 marca 2024 r., znak AB-II.6740.869.2023.HS**, którą zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielono spółce Silesia 4U Sp. z o.o. S.K.A., z siedzibą w Katowicach przy ulicy Henryka Duleby 5, pozwolenia na budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową, garażami podziemnymi i naziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu, na działkach nr 10, 71/1, 71/11 (obecnie, po podziale działki nr: 71/155 i 71/156), 71/12 (obecnie, po podziale działki nr: 71/157 i 71/158), 71/13, 71/14, 71/80 (obecnie, po podziale działki nr: 71/159

i 71/160), karta mapy 13, obręb: 0001 Śródmieście – Załęże, 168/2, 168/4, 168/5, karta mapy 14, obręb: 0001 Śródmieście – Załęże, w rejonie ulicy Brackiej w Katowicach, w ramach inwestycji polegającej na budowie zespołu siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową, garażami podziemnymi i naziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu, którą następnie przeniesiono decyzją Prezydenta Miasta Katowice z dnia 22 października 2025 r., znak AB-II.6740.658.2025.MH, na rzecz spółki Develia Południe S.A. z siedzibą we Wrocławiu przy ulicy gen. Romualda Traugutta 45, w związku z istotnym odstępniem od zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, oraz realizacją ww. inwestycji w obrębie działek nr: 10, 71/1, 71/13, 71/14, 71/156 (powstałej z podziału działki nr 71/80), 71/158 (powstałej z podziału działki nr 71/12), 71/160 (powstałej z podziału działki nr 71/80), karta mapy 13, obręb: 0001 Śródmieście – Załęże, 168/5, karta mapy 14, obręb: 0001 Śródmieście – Załęże, w rejonie ulicy Brackiej w Katowicach, **w następujący sposób:**

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany pn.:

"Budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową z garażami podziemnymi i naziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu (działki nr 10, 71/1, 71/13, 71/14, 71/156, 71/158, 71/160, karta mapy 13, obręb: 0001 Śródmieście – Załęże, 168/5, karta mapy 14, obręb: 0001 Śródmieście – Załęże), przy ulicy Brackiej w Katowicach".

Projektant:

mgr inż. arch. Maciej Franta posiadający uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej o numerze ewidencyjnym MPOIA/035/2010, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem SL-1463.

Pozostałe osoby biorące udział w opracowaniu projektu:

mgr inż. Samsoor Shaheed posiadający uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej o numerze ewidencyjnym MAP/0161/PWOK/10, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem MAP/BO/0479/10,

mgr inż. Bartłomiej Zubel posiadający uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych o numerze ewidencyjnym MAP/0356/PWBS/18, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem MAP/IS/0530/18,

mgr inż. Mariusz Madejski posiadający uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych o numerze ewidencyjnym SLK/7539/PWBE/17, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem SLK/IE/0272/18.

Warunki określone w decyzji podstawowej powołanej w sentencji, pozostają bez zmian, z uwzględnieniem przeniesienia dokumentów w niej wymienionych na rzecz Inwestora, tj. decyzji Prezydenta Miasta Katowice Nr 56/Ś/25, z dnia 11 grudnia 2025 r., znak KŚ-III.6220.67.2021.KSz o przeniesieniu decyzji Prezydenta Miasta Katowice o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 28/Ś/22, z dnia 3 czerwca 2022 r., znak KŚ-III.6220.67.2021.KSz, decyzji Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Katowicach, z dnia 23 grudnia 2025 r., znak CK.ZUZ.4211.54.2025., o przeniesieniu praw i obowiązków wynikających z pozwolenia wodnoprawnego udzielonego przez Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Katowicach decyzją z dnia 17 października 2022 r., znak GL.ZUZ.2.4210.418.2022.AW oraz załączenia zaktualizowanego uzgodnienia zagospodarowania terenu inwestycji przez Miejski Zarząd Ulic i Mostów w Katowicach, pismem z dnia 20 marca 2026 r.,

znak WD.4421.846.2017.AS-4264.2026.

Załączniki odpowiednio ponumerowane i opieczetowane stanowią integralną część niniejszej decyzji.

Uzasadnienie:

W dniu 7 listopada 2025 r. Inwestor - działając przez pełnomocnika - wystąpił do organu administracji architektoniczno-budowlanej z wnioskiem o wydanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę wynikającego z decyzji Prezydenta Miasta Katowice **Nr RBDEC-0135/2024, z dnia 8 marca 2024 r., znak AB-II.6740.869.2023.HS**, przeniesionej decyzją Prezydenta Miasta Katowice z dnia 22 października 2025 r., znak AB-II.6740.658.2025.MH, na rzecz Inwestora.

Do wniosku o pozwolenie na budowę, oprócz dokumentów określonych w art. 33 ust. 2 pkt 1, 2 i 10 ustawy Prawo budowlane, została dołączona - zgodnie z art. 25 ust. 6 pkt 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących - uchwała Nr LIX/1245/23 Rady Miasta Katowice z dnia 2 lutego 2023 r., w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Brackiej w Katowicach, polegającej na budowie zespołu 7 budynków mieszkalnych z częścią usługową wraz z garażami podziemnymi, nadziemnymi oraz infrastrukturą techniczną, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego w dniu 10 lutego 2023 r., Pozycja 1319.

Załączony do wniosku projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany zawierają rozwiązania w sposób istotny odbiegające od rozwiązań zawartych w zatwierdzonych projektach decyzją Prezydenta Miasta Katowice **Nr RBDEC-0135/2024, z dnia 8 marca 2024 r., znak AB-II.6740.869.2023.HS**. Istotne zmiany obejmują: zmianę wysokości budynków przekraczającą 2%, zmianę powierzchni zabudowy i kubatury przekraczającą 5%, zmianę projektu zagospodarowania terenu oraz korektę programu funkcjonalno-użytkowego.

Pismem z dnia 8 grudnia 2025 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wniosku o wydanie decyzji o zmianie ww. pozwolenia na budowę. Strony postępowania nie wniosły zastrzeżeń do przedmiotowej inwestycji.

W toku postępowania administracyjnego, pismem z dnia 7 maja 2026 r., Inwestor dokonał zmiany obszaru inwestycji objętego wnioskiem o wydanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę w granicach całkowitego obszaru obejmującego budowę zespołu 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową, poprzez wyłączenie z obszaru inwestycji działek o numerach ewidencyjnych 168/2 oraz 168/4, karta mapy 14, obręb ewidencyjny: 0001, Dzielnica Śródmieście w rejonie ulicy Brackiej w Katowicach. Strony zostały o tym poinformowane pismem z dnia 14 maja 2026 r.

Zgodnie z przepisem art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 14 maja 2026 r. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania, umożliwiając stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Wyczerpano tym samym wymogi proceduralne i zapewniono stronom czynny udział w każdym stadium postępowania.

Przed wydaniem niniejszej decyzji organ administracji architektoniczno-budowlanej dokonał sprawdzeń wynikających z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane w zakresie:

- 1) zgodności projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami z uchwałą Nr LIX/1245/23 Rady Miasta Katowice z dnia 2 lutego 2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Brackiej w Katowicach, polegającej na budowie zespołu 7 budynków mieszkalnych z częścią usługową wraz z garażami podziemnymi, nadziemnymi oraz infrastrukturą techniczną, ogłoszonej w Dzien-

niku Urzędowym Województwa Śląskiego w dniu 10 lutego 2023 r., pozycja 1319 oraz z wymaganiami ochrony środowiska;

- 2) zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego;
- 4) dołączenie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 10 i 13;
- 5) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie dokumentów załączonych do projektu;
- 6) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie dokumentów załączonych do projektu,

stwierdzając spełnienie wymagań w nim określonych.

W związku ze spełnieniem warunków określonych w przepisie art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4, w związku z przepisem art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego - organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania wnioskowanej decyzji.

Wobec powyższego - orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie:

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

W odwołaniu należy przedstawić zarzuty odnoszące się do decyzji i żądanie będące przedmiotem odwołania oraz wskazać dowody uzasadniające to żądanie.

Jeżeli odwołanie nie spełni wymagań ustalonych w przepisach prawa – art. 10b ustawy Prawo budowlane, wnoszący odwołanie zostanie wezwany do usunięcia braków w trybie art. 64 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania. 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 kpa.

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 kpa.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Nie pobrano opłaty skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r., poz. 1154 - t.j. ze zmianami).



z up. PREZYDENTA MIASTA KATOWICE

Ignacy Holowniński
Naczelnik
Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują:

1. **Develia Południe S.A.**
ul. gen. R. Traugutta 45
50-416 Wrocław
(Pełnomocnik:
Pan Łukasz Bonar)
2. Maksimum sp. z o.o. Inwestum S.K.A.
Ul. Magazynowa 39
41-700 Ruda Śląska
3. SILESIA4U sp. z o.o. S.K.A.
ul. Dulęby 5
40-833 Katowice
4. Maksimum sp. z o.o. Holding S.K.A
Ul. Opolska 22
40-084 Katowice
5. Inwestycje Katowice sp. z o.o. S.K.A.
Ul. Henryka Dulęby 5
40-833 Katowice
6. Leroy-Merlin Inwestycje Sp. z o.o.
Ul. Burakowska 14
01-066 Warszawa
7. ZHUO sp. z o.o.
ul. Blokowa 9
31-752 Kraków
8. Rzymskokatolicka Parafia pw. św. św. Jana i Pawła Męczenników
Ul. Chorzowska 160
40-101 Katowice
9. Miasto Katowice
Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
Ul. Grażyńskiego 5
40-126 Katowice
10. Miasto Katowice
Wydział Gospodarki Mieniem – w miejscu
11. Skarb Państwa
Urząd Miasta Katowice
Wydział Gospodarki Mieniem – w miejscu
12. Skarb Państwa
Śląski Urząd Wojewódzki
ul. Jagiellońska 25
40-032 Katowice

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
40-003 Katowice, Rynek 13
(decyzja z załącznikiem)
2. Komenda Miejska Państwowej
Straży Pożarnej w Katowicach
ul. Wojewódzka 11
40-026 Katowice
3. Powiatowa Stacja Sanitarno - Epidemiologiczna w Katowicach
plac Grunwaldzki 8-10
40-127 Katowice
4. Urząd Miasta Katowice
Wydział Kształtowania Środowiska – w m.
5. Urząd Miasta Katowice
Wydział Podatków i Opłat Lokalnych – w m.

Kopia:

1. Wydział Architektury i Budownictwa
Referat Administracji Architektoniczno-Budowlanej – aa
2. Wydział Planowania Przestrzennego i Urbanistyki – w m.
MSZKIIP wraz z załącznikiem graficznym
Nr RKP: 258285/25
Kategoria obiektu budowlanego: XIII i XVII