

PREZYDENT MIASTA KATOWICE
ul. Młyńska 4
40-098 Katowice

znak sprawy AB-II.6740.899.2025.MAR
AB-II.KW-04072/26

Katowice, dnia 22 czerwca 2026 r.

DECYZJA RBDEC-0361/2026

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r., poz. 524 – t.j. ze zmianami), oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691 – t.j.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 29 grudnia 2025 r.,

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu
oraz projekt architektoniczno-budowlany
i udzielam pozwolenia na budowę
dla Inwestora:**

NOHO INVESTMENT SILESIA II SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
UL. Armii Krajowej 25, 30-150 Kraków

o b e j m u j ą c e g o :

budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwusegmentowego z częścią usługową oraz garażami podziemnymi, wewnętrznymi instalacjami, niezbędną infrastrukturą techniczną, murami oporowymi i zagospodarowaniem terenu wraz z rozbiórką obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej przy ul. Bończyka i Bonifraterskiej w Katowicach, na działce nr 8/38, karta mapy 29, obręb 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie,

Jednostki powierzchniowe dla celów ewidencji:

jednostka ewidencyjna: miasto Katowice

obręb ewidencyjny: 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie

działka ewidencyjna: nr 8/38, karta mapy 29,

Symbol Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB): 1122

Rodzaj zabudowy: zabudowa śródmiejska

Projektanci:

mgr inż. arch. Grzegorz Szlachetka, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej, o numerze ewidencyjnym MPOIA/070/2015, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem MP-2125,

mgr inż. Dawid Milimąka, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, o numerze ewidencyjnym SLK/0387/PWBKb/22, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem SLK/BO/2468/22,

mgr inż. Marcin Fijoł, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie

sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, o numerze ewidencyjnym MAP/0438/PWOS/11, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem MAP/IS/0142/12,

mgr inż. Rafał Dutka, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, o numerze ewidencyjnym MAP/0372/PBE/19, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem MAP/IE/0035/20,

mgr inż. Seweryn Wróblewski, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności drogowej, o numerze ewidencyjnym SLK/5405/POOD/14, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem SLK/BD/8840/14,

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno-budowlanym, spełniając wszystkie wymagania określone w dokonanych uzgodnieniach, uzyskanych opiniach i decyzjach, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- 2) do robót budowlanych można przystąpić na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę - art. 28 ustawy Prawo budowlane,
- 3) pozwolenie na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna lub budowa zostanie przerwana na czas dłuższy niż trzy lata – art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane,
- 4) zobowiązuję 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,
- 5) trasę wywozu gruzu i ziemi z wykopów oraz dowozu materiałów budowlanych, należy uzgodnić z Miejskim Zarządem Ulic i Mostów w Katowicach,
- 6) zakazuję stosowania materiałów pyłących (żużli energetycznych i innych odpadów) do utwardzania nawierzchni dróg i parkingów,
- 7) nakładam na Inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy Prawo budowlane oraz na podstawie § 2 ust. 1 pkt 3 lit. c) oraz § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001 r. Nr 138, poz. 1554),

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 – 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane oraz art. 93 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, t.j.).

UZASADNIENIE

Pełnomocnik Inwestora wystąpił do organu administracji architektoniczno-budowlanej z wnioskiem o pozwolenie na budowę dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego.

Do wniosku o pozwolenie na budowę dołączył dokumenty określone w art. 33 ust. 2 pkt 1, 2, 10 ustawy Prawo budowlane.

Pismem z dnia 27 stycznia 2026 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego. Strony postępowania nie wniosły zastrzeżeń do przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z pismem Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów z dnia 26 sierpnia 2025 r. (znak L. dz. WD.44215.569.BW-8834.2025) inwestycji udzielono odstępstwa od art. 43 ust. 1 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych i wydano zgodę na lokalizację i zbliżenie projektowanej inwestycji, do krawędzi jezdni ul. Bonifraterskiej w Katowicach na odległość - 5,61 m.

Projekt został uzgodniony przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz rzeczoznawcę do spraw sanitarnohigienicznych.

Zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 12 czerwca 2026 r., zawiadomiono strony o zebraniu materiału dowodowego umożliwiającego wydanie decyzji w przedmiotowej sprawie. 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 Uchwałą nr XXII/390/25 Rady Miasta Katowice z dnia 20 listopada 2025 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ulic Bonifraterskiej i ks. Norberta Bończyka w Katowicach oraz z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji Prezydenta Miasta Katowice Nr 42/Ś/25 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 13 października 2025 r. dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, z garażami podziemnymi, z wewnętrznymi instalacjami (wewnątrz i na zewnątrz budynku) wraz z dwoma zjazdami z ul. Bonifraterskiej, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na działce nr 8/38 (k. m. 29, obręb 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie) przy ul. Bończyka w Katowicach, w której orzeczono o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zgodności projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletności 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) dołączenia wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 10;
- 5) posiadania przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;
- 6) przynależności projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru.

Zgodnie art. 35 ust. 4, w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. W związku z powyższym 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

Pobrano opłatę skarbową w kwocie 539 zł., na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111, t.j.).



z up. PREZYDENTA MIASTA KATOWICE

Ignacy Hołowiński
Naczelnik
Wydziału Architektury i Budownictwa

Załącznik: TOM I - projekt zagospodarowania terenu oraz część załączniki, TOM II - projekt architektoniczno-budowlany.

Otrzymuje:

1. Noho Investment Silesia II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Armii Krajowej 25
30-150 Kraków
r [redacted] ocnika:
P [redacted] z (BLOK sp. z ograniczoną odpowiedzialnością)
2. JTT TELENGA Spółka Komandytowa
ul. Traugutta 65
42-200 Częstochowa
3. Pierwsza Dzielnica II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Aleja W. Roździeńskiego 1A
40-202 Katowice
4. Noho Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Silesia Spółka komandytowa
ul. Armii Krajowej 25
30-150 Kraków

5. P [redacted]
6. P [redacted]
7. Miasto Katowice
Urząd Miasta Katowice
Wydział Gospodarki Mieniem – w/m

Dane adresowe stron postępowania (osób fizycznych) znajdują się w aktach sprawy.

Do wiadomości:

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

Kopia

1. Wydział Architektury i Budownictwa
Referat Administracji Architektoniczno-Budowlanej – a/a
2. Wydział Planowania Przestrzennego i Urbanistyki - w/m
MSZKIIP wraz z załącznikiem graficznym
Nr RKP 293981/25
Kategoria obiektu budowlanego XIII

Informacja dla Inwestora:

1. Inwestor zobowiązany jest do zarejestrowania dziennika budowy w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Katowice.
2. 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 o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza, w postaci dokumentu papierowego albo w formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w art. 41 ust. 4d ustawy Prawo budowlane:
 - 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.
3. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego 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 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 (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).
 7. Inwestor, jest obowiązany zawiadomić, zgodnie z właściwością wynikającą z przepisów szczególnych, organy: Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Państwowej Straży Pożarnej, o zakończeniu budowy obiektu budowlanego i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania, również w przypadku, gdy projekt budowlany obiektu budowlanego nieobjętego obowiązkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wymagał uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej lub wymagań higienicznych i zdrowotnych – art. 56 ust. 1a ustawy Prawo budowlane.
 8. Istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę; nieistotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu jest dopuszczalne w przypadkach określonych w art. 36a ust. 5 ustawy Prawo budowlane.