

PREZYDENT MIASTA KATOWICE

**ul. Młyńska 4
40-098 Katowice**

znak sprawy AB-II.6740.901.2025.MAR
AB-II.KW-04183/26

Katowice, dnia 24 czerwca 2026 r.

DECYZJA RBDEC-0375/2026

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 30 grudnia 2025 r.,

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

**KT Land Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Dekerta 24, 30-703 Kraków**

o b e j m u j ą c e g o :

budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, miejscami parkingowymi i infrastrukturą techniczną, komunikacyjną i zagospodarowaniem przy ul. Wiertniczej w Katowicach, na działkach o numerach ewidencyjnych: 56/37, 56/38, karta mapy 33 oraz 14/16, karta mapy 34, obręb 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie,

Jednostki powierzchniowe dla celów ewidencji:

jednostka ewidencyjna: miasto Katowice

obręb ewidencyjny: 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie

działki ewidencyjne nr: 56/37, 56/38, karta mapy 33 oraz 14/16, karta mapy 34,

Symbol Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB): 1122

Projektanci:

mgr inż. arch. Witold Frączek, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej, o numerze ewidencyjnym 429/2001, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem MP-0820;

mgr inż. Jakub Ząbczyk, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, o numerze ewidencyjnym MAP/0391/POOK/09, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem MAP/BO/0095/10;

mgr inż. Maciej Cisowski, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, o numerze ewidencyjnym MAP/0069/POOS/03, wpisany na listę członków izby samorządu

zawodowego pod numerem MAP/IS/0147/04,

mgr inż. Rafał Dudka, 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. Magdalena Garpiel-Piwowar, posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności drogowej, o numerze ewidencyjnym MAP/0276/POOD/10, wpisana na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem MAP/BD/-523/07,

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 5 lutego 2026 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego. Strony postępowania nie wniosły zastrzeżeń do przedmiotowej inwestycji.

Projekt został uzgodniony przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

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

- 1) zgodności projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z Uchwałą nr XXXI/681/08 Rady Miasta Katowice z dnia 27 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Bohaterów Monte Cassino, Leopolda i Wiertniczej w Katowicach oraz z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji Prezydenta Miasta Katowice Nr 40/Ś/22 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 26 lipca 2022 r. dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, częściowo z usługami w parterze, z garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanego na działkach nr: 46/7, 49/8, 46/8, 49/9, 49/10, 46/9, 56/36, 56/37, 46/12, 46/10, 56/26, 56/28, 56/9, 56/15, 56/16, 49/4, 49/7, 46/4, 56/35, 46/3, 49/3 (k. m. 33, obręb 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie); 14/14, 14/15, 26/2, 27/1, 36/1, 36/3, 36/4, 27/7, 14/13, 27/4, 14/16 (k. m. 34, obręb 0002 Dz. Bogucice-Zawodzie); 694/130, 754/72, 753/72, 662/72, 752/72, 663/130, 636/49, 657/128, 809/49 (k. m. 1, obręb 0004 Dz. Dąbrówka Mała); przy ul. Wiertniczej w Katowicach, w której orzeczono o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz w decyzji Prezydenta Miasta Katowice Nr 20/Ś/24 z dnia 22 maja 2024 r. zmieniającej decyzję Nr 40/Ś/22 z dnia 26 lipca 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, sprostowanej postanowieniem z dnia 31 maja 2023 roku, oraz w decyzji Nr 4/Ś/26 z dnia 17 lutego przenoszącej decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr 40/Ś/22 z dnia 26.07.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach sprostowanej postanowieniem z dnia 31 maja 2023 roku i zmienionej decyzją Nr 20/Ś/24 z dnia 22.05.2024 r.;
- 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

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 Hołowiński
Naczelnik
Wydziału Architektury i Budownictwa

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

Otrzymuje:

1. KT Land Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Dekerta 24, 30-703 Kraków
reprezentowana przez pełnomocnika 
2. Nowy Park Wawel Service Developer
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa
ul. Plac na Groblach 21, 31-101 Kraków

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. Urząd Miasta Katowice
Wydział Kształtowania Środowiska – w/m
5. 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 294510/25
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 bu-

dowlanego 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 odstępnie od zatwierdzonego projektu lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę; nieistotne odstępnie od zatwierdzonego projektu jest dopuszczalne w przypadkach określonych w art. 36a ust. 5 ustawy Prawo budowlane.