PREZYDENT MIASTA KATOWICE
ul. Młyńska 4
40-098 Katowice

znak sprawy AB-II.6740.611.2026.HS
AB-II.KW-07576/26

Katowice, dnia 9 listopada 2026 r.

Za dowodem doręczenia!

W dalszej korespondencji proszę
powołać się na znak sprawy.

DECYZJA RBDEC-0647/2026

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. ze zmianami) 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., z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Gen. Romualda Traugutta 45, działającej za pośrednictwem Pełnomocnika – Pana , złożonego w Wydziale Architektury i Budownictwa - Urzędu Miasta Katowice w dniu 15 września 2026 r.,

w sprawie zmiany ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Katowice nr RBDEC-1737/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r., znak: AB-II.6740.1609.2021.HS, w której zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielono spółce LINARITE COMPANY sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie przy Alei „Solidarności" 173, pozwolenia na budowę zespołu dwóch budynków biurowo-handlowo-usługowych z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu, murami oporowymi i instalacjami zewnętrznymi, na terenie działek nr 42/49, 23/35, 47/43, karta mapy 63, obręb: 0002, Dzielnica Bogucice-Zawodzie oraz nr 1/15, 4/6, karta mapy 51, obręb: 0002, Dzielnica Bogucice-Zawodzie, w rejonie ulic Dygacza, Granicznej, Pułaskiego i Alei Górnośląskiej w Katowicach,

przeniesionej decyzją Prezydenta Miasta Katowice z dnia 12 maja 2026 r., znak: AB-II.6740.252.2026.HS, na rzecz spółki DEVELIA POŁUDNIE S.A., z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Gen. Romualda Traugutta 45,

wraz z rozszerzeniem zakresu inwestycji o budowę murów oporowych i schodów zewnętrznych na działkach nr 1/40, 4/11, karta mapy 51, obręb: 0002, Dzielnica Bogucice-Zawodzie i nr 47/39, karta mapy 63, obręb: 0002, Dzielnica Bogucice-Zawodzie oraz przebudowę zjazdu na drogę wewnętrzną - ul. Dygacza i elementy infrastruktury technicznej na działkach nr 1/22, karta mapy 51, obręb: 0002, Dzielnica Bogucice-Zawodzie i nr 42/53, 42/47, 23/31, 47/11, karta mapy 63, obręb: 0002, Dzielnica Bogucice-Zawodzie,

z m i e n i a m

ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Katowice nr **RBDEC-1737/2021** z dnia **15 grudnia 2021 r.**, znak: AB-II.6740.1609.2021.HS, w której zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielono spółce LINARITE COMPANY sp. z o.o., z siedzibą w Warsza-

wie przy Alei „Solidarności" 173, pozwolenia na budowę zespołu dwóch budynków biurowo-handlowo-usługowych z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu, murami oporowymi i instalacjami zewnętrznymi, na terenie działek nr 42/49, 23/35, 47/43, karta mapy 63, obręb: 0002, Dzielnica Bogucice-Zawodzie oraz nr 1/15, 4/6, karta mapy 51, obręb: 0002, Dzielnica Bogucice-Zawodzie, w rejonie ulic Dygacza, Granicznej, Pułaskiego i Alei Górnośląskiej w Katowicach, przeniesioną decyzją Prezydenta Miasta Katowice z dnia 12 maja 2026 r., znak: AB-II.6740.252.2026.HS, na rzecz spółki DEVELIA POŁUDNIE S.A., z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Gen. Romualda Traugutta 45,

w następujący sposób:

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu zamienny i projekt architektoniczno-budowlany zamienny,

sporządzony przez:

mgr inż arch. Wojciech Wojciechowski, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej o numerze ewidencyjnym 425/94, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem SL-0118,

mgr inż. Marcin Woźniak, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, o numerze ewidencyjnym SLK/3866/POOK/11, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem SLK/BO/7605/12,

technik budowlany Mieczysław Daszkiewicz, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-inżynieryjnej, o numerze ewidencyjnym 112/81, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem SLK/BD/4836/01,

mgr inż. Wojciech Nowak, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, o numerze ewidencyjnym SLK/2273/PWOS/08, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem SLK/IS/5946/09,

mgr inż. Patrycja Kubica, posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, o numerze ewidencyjnym SLK/7541/PWBS/18, wpisana na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem SLK/IS/0706/18,

mgr inż. Andrzej Kulesa, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, o numerze ewidencyjnym WKP/0271/POOS/04, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem WPK/IS/0176/03,

mgr inż. Tomasz Cejny, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, o numerze ewidencyjnym SLK/4301/PWOS/12, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem SLK/IS/7813/12,

mgr inż. Krzysztof Tomanek, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, o numerze ewidencyjnym SLK/8297/PWBE/19, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem SLK/IE/1070/19,

mgr inż. Wiesław Latos, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, o numerze ewidencyjnym 204/2000, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem SLK/IE/9686/03,

Warunki realizacji inwestycji określone w decyzji podstawowej w pkt 1 – 7, wynikające z art. 36 ust. 1 pkt 1 – 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, pozostają aktualne.

Dodatkowo należy spełnić warunki określone w decyzji Prezydenta Miasta Katowice Nr 43/Ś/24 z dnia 5 września 2024 r., znak KŚ-III.6220.31.2024.KM, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. " Budowa zespołu mieszkaniowo-usługowego wraz z drogami, parkingami terenowymi i infrastrukturą towarzyszącą" w Katowicach przy ul. Dygacza, ul. Granicznej, ul. Pułaskiego i Al. Górnośląskiej, na działkach nr 42/4, 23/35, 47/43, 1/15, 4/6, obręb: 0002, Dzielnica Bogucice-Zawodzie, przeniesionej decyzją Prezydenta Miasta Katowice Nr 24/Ś/26 z dnia 26 czerwca 2026 r. na rzecz spółki DEVELIA POŁUDNIE S.A.,

oraz w decyzji Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarngo w Katowicach, z dnia 14 października 2026 r., znak: NS.NZ.9027.3.5.2026.NS, wyrażającej zgodę na usytuowanie czterech wyrzutni powietrza na poziomie terenu na działkach o nr ew.: 1/15, 4/6, 23/35, 47/43, 42/49 i 42/47, zlokalizowanych w Katowicach przy ul. Granicznej/ Al. Górnośląskiej.

Uzasadnienie:

Inwestor, działając przez Pełnomocnika – ; wystąpił do organu administracji architektoniczno-budowlanej z wnioskiem w sprawie zmiany ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Katowice Nr RBDEC-1737/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r., znak: AB-II.6740.1609.2021.HS, o pozwoleniu na budowę zespołu dwóch budynków biurowo-handlowo-usługowych z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu, murami oporowymi i instalacjami zewnętrznymi, na terenie działek nr 42/49, 23/35, 47/43, karta mapy 63, obręb: 0002, Dzielnica Bogucice-Zawodzie oraz nr 1/15, 4/6, karta mapy 51, obręb: 0002, Dzielnica Bogucice-Zawodzie, w rejonie ulic Dygacza, Granicznej, Pułaskiego i Alei Górnośląskiej w Katowicach, przeniesionej decyzją Prezydenta Miasta Katowice z dnia 12 maja 2026 r., znak: AB-II.6740.252.2026.HS, na rzecz spółki DEVELIA POŁUDNIE S.A., z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Gen. Romualda Traugutta 45, wnioskując jednocześnie o rozszerzenie zakresu inwestycji o budowę murów oporowych i schodów zewnętrznych na działkach nr 1/40, 4/11, karta mapy 51, obręb: 0002, Dzielnica Bogucice-Zawodzie i nr 47/39, karta mapy 63, obręb: 0002, Dzielnica Bogucice-Zawodzie oraz przebudowę zjazdu na drogę wewnętrzną - ul. Dygacza i elementy infrastruktury technicznej na działkach nr 1/22, karta mapy 51, obręb: 0002, Dzielnica Bogucice-Zawodzie i nr 42/53, 42/47, 23/31, 47/11, karta mapy 63, obręb: 0002, Dzielnica Bogucice-Zawodzie.

Do wniosku dołączone zostały dokumenty określone w art. 33 ust. 2 pkt 1, 2, 3, 10 i 13 usta-

wy Prawo budowlane.

Pismem z dnia 7 października 2026 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz prawie do wglądu w akta sprawy, sporządzania z nich notatek, kopii lub odpisów. Strony postępowania nie wniosły zastrzeżeń do przedmiotowej inwestycji.

Przedłożone do zatwierdzenia projekty zagospodarowania terenu zamienny oraz architektoniczno-budowlany zamienny, zawierają rozwiązania w sposób istotny odbiegające od rozwiązań projektowych objętych decyzją podstawową, w szczególności w zakresie:

1. projektu zagospodarowania działki lub terenu, w związku ze zwiększeniem zakresu obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której obiekt budowlany został zaprojektowany, wynikającym z rozszerzenia zakresu inwestycji o kolejne działki – art. 36a ust. 5 pkt 1 ustawy Prawo budowlane,
2. ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, innych aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – w związku ze zmianą skutkującą koniecznością ustalenia warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla: zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową wraz z drogami, parkingami i garażem podziemnym przy ulicy Adolfa Dygacza, Granicznej, Gen. Kazimierza Pułaskiego i Al. Górnośląskiej w Katowicach - działki nr 1/15, 4/6 (km. 51), 42/49, 23/35, 47/43 (km. 63), obręb: Dz. Bogucice - Zawodzie – art. 36a ust. 5 pkt 5 ustawy Prawo budowlane – art. 36a ust. 5 pkt 5 ustawy Prawo budowlane,
3. wymagającym uzyskania lub zmiany decyzji, pozwoleń, uzgodnień lub zgłoszeń, które są wymagane do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę ... – tj. koniecznością uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, dla przedsięwzięcia pn. "Budowa zespołu mieszkaniowo-usługowego wraz z drogami, parkingami terenowymi i infrastrukturą towarzyszącą" – art. 36a ust. 5 pkt 6 ustawy Prawo budowlane,
4. charakterystycznych parametrów obiektów budowlanych oraz zmiany zamierzonego sposobu użytkowania: w związku z realizacją inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu, elementami małej architektury, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach, nr 42/49, 23/35, 47/43, karta mapy 63, obręb: 0002, Dzielnica Bogucice-Zawodzie oraz nr 1/15, 4/6, karta mapy 51, obręb: 0002, Dzielnica Bogucice-Zawodzie, w rejonie ulic Dygacza, Granicznej, Pułaskiego i Alei Górnośląskiej w Katowicach – art. 36a ust. 5 pkt 2 i 4 ustawy Prawo budowlane

Przed wydaniem niniejszej decyzji organ administracji architektoniczno-budowlanej dokonał sprawdzeń wynikających z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego i ustalił:

- zgodność projektu zagospodarowania działki zamiennego oraz projektu architektoniczno-budowlanego zamiennego, z decyzjami o warunkach zabudowy:

  decyzja LODWZ-0094/2025, znak: AB-I.6730.325.2024.KR, z dnia 26 maja 2025 r., dla: zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową wraz z drogami,

parkingami i garażem podziemnym przy ulicy Adolfa Dygacza, Granicznej, Gen. Kazimierza Pułaskiego i Al. Górnośląskiej w Katowicach – (działki nr 1/15, 4/6 (km. 51), 42/49, 23/35, 47/43 (km. 63), obręb: Dz. Bogucice - Zawodzie – obejmujące faktyczny teren realizacji obiektów kubaturowych), przeniesiona decyzją Prezydenta Miasta Katowice z dnia 17 sierpnia 2026 r., znak: AB-I.6730.273.2026.AZW, na rzecz spółki DEVELIA POŁUDNIE S.A,

decyzja LODWZ-0144/2021, znak: AB-I.6730.122.2021.KR, z dnia 25 sierpnia 2021 r., dla: zespołu dwóch budynków biurowo - handlowo - usługowych w rejonie ulic: Adolfa Dygacza, Granicznej, Gen. Kazimierza Pułaskiego i Al. Górnośląskiej w Katowicach – w zakresie terenu objętego wnioskiem – z wyłączeniem faktycznego terenu realizacji obiektów kubaturowych, obejmującego działki nr 1/15, 4/6 (km. 51), 42/49, 23/35, 47/43 (km. 63), obręb: Dz. Bogucice - Zawodzie, dla którego ustalono warunki zabudowy w decyzji Przezydenta Miasta Katowice nr LODWZ-0094/2025 z dnia 26 maja 2025 r., przeniesiona decyzją Prezydenta Miasta Katowice z dnia 14 października 2026 r., znak: AB-I.6730.346.2026.AZW, na rzecz spółki DEVELIA POŁUDNIE S.A,

- zgodność projektu zagospodarowania terenu zamiennego z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi,
- posiadanie przez projektantów i projektantów sprawdzających odpowiednich uprawnień budowlanych oraz przynależność projektantów i projektantów sprawdzających do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 tej ustawy oraz kompletność projektu zagospodarowania działki zmian oraz projektu architektoniczno-budowlanego zmian, w tym dołączenie kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektantów i projektantów sprawdzających,
- dołączenie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 10 i 13 tej ustawy.

Projekty: zagospodarowania terenu zamienny oraz architektoniczno-budowlany zamienny, są zgodne z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji Prezydenta Miasta Katowice Nr 43/Ś/24, z dnia 5 września 2024 r., znak: KŚ-III.6220.31.2024.KM, w której orzeczono o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, polegającego na budowie zespołu mieszkaniowo-usługowego wraz z drogami, parkingami terenowymi i infrastrukturą towarzyszącą" w Katowicach przy ul. Dygacza, ul. Granicznej, ul. Pułaskiego i Al. Górnośląskiej, na działkach nr 42/4, 23/35, 47/43, 1/15, 4/6, obręb: 0002, Dzielnica Bogucice-Zawodzie, przeniesionej decyzją Prezydenta Miasta Katowice Nr 24/Ś/26 z dnia 26 czerwca 2026 r. na rzecz spółki DEVELIA POŁUDNIE S.A.

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.

Stronom przysługuje prawo do zrzeczenia się 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. 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.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Pobrano opłatę skarbową w kwocie 10,00 zł., na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2026 r., poz. 1395, t.j.).

PREZYDENT MIASTA KATOWICE

z up. PREZYDENTA MIASTA KATOWICE
Ignacy Hołowiński
Naczelnik
Wydziału Architektury i Budownictwa

Załączniki:

1. Projekt zagospodarowania terenu zamienny projektu zagospodarowania działki zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę RBDEC-1737/2021 z dnia 15 grudnia 2026 r. pn. „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu, elementami małej architektury, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach o nr 1/15, 4/6, 23/35, 47/43, 42/49, 42/47, 42/53, 23/31, 47/11, 47/39, 1/22, 4/11, 1/40, z obrębu 0002, Dzielnica Bogucice-Zawodzie przy ul. Granicznej/ Al. Górnośląskiej w Katowicach".
2. projekt architektoniczno-budowlany zamienny projektu architektoniczno-budowlanego zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę RBDEC-1737/2021 z dnia 15 grudnia 2026 r. pn. „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu, elementami małej architektury, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach o nr 1/15, 4/6, 23/35, 47/43, 42/49, 42/47, 42/53, 23/31, 47/11, 47/39, 1/22, 4/11, 1/40, z obrębu 0002, Dzielnica Bogucice-Zawodzie przy ul. Granicznej/ Al. Górnośląskiej w Katowicach".

3. Opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1 ustawy – zamienny do zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę RBDEC-1737/2021 z dnia 15 grudnia 2026 r. pn. „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu, elementami małej architektury, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach o nr 1/15, 4/6, 23/35, 47/43, 42/49, 42/47, 42/53, 23/31, 47/11, 47/39, 1/22, 4/11, 1/40, z obrębu 0002, Dzielnica Bogucice-Zawodzie przy ul. Granicznej/ Al. Górnośląskiej w Katowicach".

Otrzymują:

1. DEVELIA POŁUDNIE S.A.
   ul. Gen. Romualda Traugutta 45
   50-416 Wrocław
   za pośrednictwem Pełnomocnika:
   I

5. Miasto Katowice
   Miejski Zarząd Ulic i Mostów
   Ul. Kantorówny 2a
   40-381 Katowice

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

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
   40-003 Katowice, Rynek 13
   załącznik: 1 egz. projektu zagospodarowania terenu zamienny i projektu architektoniczno-budowlany
2. Urząd Miasta Katowice
   Wydział Podatków i Opłat Lokalnych – w miejscu
3. Urząd Miasta Katowice
   Wydział Kształtowania Środowiska – w miejscu
4. Wydział Architektury i Budownictwa
   Referat Lokalizacji Obiektów – w miejscu
5. Wydział Planowania Przestrzennego i Urbanistyki – w miejscu
   MSZKIIP wraz z załącznikiem graficznym, Nr RKP 206503/26
   Kategoria obiektu budowlanego VIII, XIII, XXII, XXV, XXVI
6. Wydział Architektury i Budownictwa
   Referat Administracji Architektoniczno-Budowlanej – aa.