

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j.: Dz.U. z 2025 r. poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 05.09.2024r.,

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno – budowlany
i udzielam pozwolenia na budowę**

dla Inwestora: **Zakłady Przemysłu Dziewiarskiego „JUWENIA” Sp. z o. o.,
z siedzibą: 32-500 Chrzanów, ul. Garncarska 2**

obejmujące: **przebudowę dwóch budynków handlowo-usługowych (ozn. C1 i C2) wraz ze zmianą sposobu użytkowania części pomieszczeń na cele mieszkalne, w wyniku czego powstaną dwa budynki mieszkalno-usługowe, na terenie działki nr 11/4 obręb ew. 43 w Cieszynie, przy ul. Przykopa 20**

Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany dla w/w inwestycji zostały opracowane w miesiącach: czerwiec 2024 roku do grudzień 2025 roku przez: mgr inż. arch. Tomasz Raszka - uprawniony projektant w specjalności architektonicznej bez ograniczeń (upr. nr 5/SLOKK/2015, przynal. do ŚOIA RP nr ew. SL-1726),

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy – Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją;
 - teren budowy zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych poprzez jego ogrodzenie oraz oznakowanie tablicami informacyjnymi;
 - podczas realizacji przedmiotowej inwestycji należy ściśle przestrzegać warunków zawartych w uzgodnieniach z jednostkami opiniującymi; **pozwoleniu ŚWKZ nr BB/618/2025, z dnia 12.08.2025r. oraz postanowieniu ŚKWSP z dnia 21 lipca 2025r., znak: WPZ.52840.1.184.2025.JG; przed przystąpieniem do realizacji robót uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 1292)**
 - obiekty winny zostać wytyczone przez uprawnionego geodetę, a po wybudowaniu wymagają geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej oraz zgłoszenia jej do ośrodka kartograficznego – nie dotyczy;
 - kierownik budowy (robót) jest obowiązany:
 - 1) prowadzić dziennik budowy;
 - 2) umieścić na budowie, w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;
 - 3) odpowiednio zabezpieczyć teren budowy.
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:
 - ew. obiekty tymczasowe, stanowiące zaplecze budowy, należy rozebrać natychmiast po zakończeniu robót budowlanych i przekazaniu obiektu do użytkowania.
3. Terminy rozbiórki:
 - istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania – nie dotyczy;
 - tymczasowych obiektów budowlanych; jak w punkcie 2.
4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: funkcję kierownika budowy powierzyć osobie posiadającej stosowne uprawnienia w zakresie kierowania robotami budowlanymi.

UZASADNIENIE

Inwestor złożył wniosek wraz z projektem zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno-budowlanym oraz kompletem niezbędnych dokumentów i uzgodnień. Inwestor przedłożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane objętą niniejszą decyzją. Zakres inwestycji obejmuje przebudowę dwóch budynków handlowo-usługowych (ozn. C1 i C2) wraz ze zmianą sposobu użytkowania części pomieszczeń na cele mieszkalne, w wyniku czego powstaną dwa budynki mieszkalno-usługowe, na terenie działki nr 11/4 obręb ew. 43 w Cieszynie, przy ul. Przykopa 20.

Na terenie objętym inwestycją obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru śródmieścia Cieszyna, zatwierdzony uchwałą nr XVI/213/25 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 5 czerwca 2025 r. Zgodnie z treścią w/w uchwały, przedmiot zamierzenia budowlanego jest usytuowany w granicy jednostki strukturalnej oznaczonej symbolem: MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową.

Budynki, które są przedmiotem nin. opracowania, stanowią element historycznego układu urbanistycznego miasta Cieszyna, wpisane do rejestru zabytków pod nr A/317/2018, w związku z czym, Inwestor uzyskał pozwolenie Śląskiego

Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków (pozwolenie nr BB/618/2025, z dnia 12.08.2025r.).

Dokumentacja projektowa dla przedmiotowej inwestycji została pozytywnie uzgodniona z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych w dniu 11.09.2025 r. oraz z rzeczoznawcą ds. sanitarnohigienicznych w dniu 12.09.2025 r.

Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany są kompletne oraz spełniają wymogi art. 35 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane. Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany są zgodne z przepisami szczególnymi.

Teren inwestycji jest usytuowany poza obszarem Natura 2000. Realizacja przedmiotowej inwestycji nie będzie oddziaływać na środowisko.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy - Prawo budowlane obejmuje działkę nr 11/4 obręb ew. 43, jednostka ewidencyjna Cieszyn. Strony postępowania administracyjnego na etapie pozwolenia na budowę ustalono stosownie do przepisów art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane.

Zgodnie z art. 61 § 1 i 4. k.p.a. tut. organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie oraz umożliwił zapoznanie się z dokumentacją projektową i wypowiedzenie się co do zebranych materiałów, a także wniesienia ew. uwag. Strony nie wniosły jakichkolwiek uwag czy zastrzeżeń co do niniejszej inwestycji.

W związku z powyższym, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

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

Przed upływem 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.

Odstąpiono od pobrania opłaty skarbowej z uwagi na zakres prac budowlanych, tj. przebudowę elementów konstrukcyjnych oraz zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń.

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest:

- Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany dla w/w inwestycji opracowane w miesiącach: czerwiec 2024 roku do grudzień 2025 roku przez: mgr inż. arch. Tomasz Raszka - uprawniony projektant w specjalności architektonicznej bez ograniczeń (upr. nr 5/SLOKK/2015, przynał. do SOIA RP nr ew. SL-1726).



z up. Starosty
Orszulik
Gabriela Orszulik
Naczelnik
Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują:

1. Zakłady Przemysłu Dziewiarskiego „JUWENIA” Sp. z o. o. – reprezentowany przez pełnomocnika Pana Tomasza Raszka;
2. Strony wg wykazu;
3. A/a WB SP w Cieszynie.

Do wiadomości:

1. PINB w Cieszynie;
2. ŚWKZ, Delegatura w Bielsku-Białej;
3. Burmistrz miasta Cieszyna.

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 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 włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów

magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, 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 budowlanego 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).