



Gdańsk, dnia 4 czerwca 2024 r.

WI-II.7840.1.142.2023.LH

DECYZJA
Nr 64/2024/LH

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 35, art. 36, art. 80 ust. 1 pkt 2 i art. 82 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 29.12.2023 r., zmienionego dnia 24.05.2024 r.

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

dla

Baltic Towers Sp. z o.o., ul. Nowy Świat 6/12, 00-400 Warszawa,

obejmujące:

inwestycję pn.: „Budowa hali produkcyjno-magazynowej wraz z budynkami i obiektami towarzyszącymi, zbiornikami gazów technicznych oraz budowa budynku biurowo-socjalnego wraz z obiektami towarzyszącymi oraz budowa sieci i instalacji zewnętrznych wraz z rozbiórką odcinków sieci i instalacji zewnętrznych”, na terenie działek nr 65, 66, 67, 74/10, 74/12, 74/13, 74/14, 74/15, 74/16, 74/19, 74/20, 74/21, 74/23, 74/46, 74/48, 74/53, 74/56, obręb 0069, jednostka ewidencyjna 226101_1 Gdańsk, na terenie portu morskiego.

Projektant (zgodnie z art. 17 i 20 ustawy Prawo budowlane):

mgr inż. arch. Beata Wróblewska – posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr 556/POOKK/2013 i będąca członkiem Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP o numerze ewidencyjnym PO-1310,

z zachowaniem następujących warunków:

inwestor ma obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności:

- konstrukcyjno-budowlanej,
- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń: ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane oraz § 2 ust. 1 pkt 3 lit. a, b, e, § 2 ust. 1 pkt 7, pkt 14 lit. b i pkt 13 oraz § 3 pkt 1 i pkt 2 lit. a w związku z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. - w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001 r. nr 138 poz. 1554).

U z a s a d n i e

W dniu 29.12.2023 r. wpłynął wniosek Inwestora: Baltic Towers Sp. z o.o. zs. w Warszawie, reprezentowanego przez pełnomocnika Panią Aleksandrę Gut- Szczechura, w sprawie wydania decyzji pozwolenia na budowę dla inwestycji: „Budowa hali produkcyjno-magazynowej wraz z budynkami i obiektami towarzyszącymi, zbiornikami gazów technicznych oraz budowa budynku biurowo-socjalnego wraz z obiektami towarzyszącymi”, na działkach ewidencyjnych nr 66, 67, 74/10, 74/12, 74/13, 74/14, 74/15, 74/16, 74/19, 74/20, 74/23, 74/46, 74/48 obręb 0069 w Gdańsku.

Pismem o sygnaturze WI-II.7840.1.142.2023.AŻ z dnia 09.01.2024 r. wezwano Inwestora do usunięcia braków formalnych. Pismem z dnia 16.01.2024 r. Inwestor zwrócił się z prośbą o przedłużenie terminu uzupełnienia wniosku o 30 dni. Pismem o sygnaturze WI-II.7840.1.142.2023.AŻ z dnia 17.01.2024 r. wyrażono zgodę na przedłużenie terminu uzupełnienia braków we wniosku z dnia 29.12.2023 r. - do 16.02.2024 r. W dniu 29.01.2024 r. Inwestor uzupełnił braki.

Pismem WI-II.7840.1.142.2023.LH z dnia 09.02.2024 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

Postanowieniem o sygnaturze: WI-II.7840.1.142.2023.LH z dnia 12.03.2024 r. nałożono na Inwestora obowiązek uzupełnienia dokumentacji projektowej w terminie do 06.05.2024 r. Na wniosek Inwestora z dnia 24.04.2024r., postanowieniem z dnia 26.04.2024 r. ustalono nowy termin uzupełnienia braków określonych w postanowieniu z dnia 12.03.2024 r. do dnia 31.05.2024 r.

W dniu 24.05.2024 r. Inwestor przedłożył zmieniony wniosek o pozwolenie na budowę oraz uzupełnioną dokumentację projektową.

Po analizie zmienionego wniosku o pozwolenie na budowę oraz złożonej dokumentacji projektowej, pismem WI-II.7840.1.142.2023.LH z dnia 29.05.2024 r. zawiadomiono strony postępowania o zmienionym wniosku i możliwości składania uwag lub zastrzeżeń dotyczących przedmiotowej sprawy, a także o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów, przed wydaniem decyzji kończącej sprawę, w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

Organ I instancji, oceniając złożone przez Inwestora dokumenty oraz projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany pod kątem zgodności z przepisami art. 35 ust. 1 i art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, nie stwierdził uchybień w powyższym zakresie. Analiza przedłożonych dokumentów wykazała, że Inwestor złożył poprawnie wypełnione oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania przedmiotową nieruchomością na cele budowlane oraz 3 egzemplarze kompletnego projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi.

Projekty zostały sporządzone i sprawdzone przez projektantów posiadających wymagane uprawnienia budowlane i legitymujących się aktualnymi na dzień opracowania projektu, zaświadczeniami potwierdzającymi wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

W związku z tym, że na terenie planowanej inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, inwestor dostarczył decyzję o warunkach zabudowy, wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańska nr WUiA-V.6730.240-6.2023.EJ.346048 z dnia 23.10.2023 r. oraz decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańska nr WUiA-V.6733.62-5.2023.EJ.305072 z dnia 26.09.2023 r. Planowana inwestycja jest zgodna z warunkami ww. decyzji.

Prezydent Miasta Gdańska, postanowieniem nr WUiA-V.670.11.2024.DO.22256 z dnia 26.01.2024 r., uzgodnił projektowane rozwiązania w zakresie linii zabudowy oraz elewacji obiektów budowlanych projektowanych od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych.

Inwestor przedłożył Decyzję Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku nr RDOŚ-Gd-WOO.420.81.2022.IB.14 z dnia 29.06.2023r. o środowiskowych uwarunkowaniach, przeniesioną decyzją nr RDOŚ- Gd-WOO.420.78.2023.IB.2. z dnia 08.01.2024 r. na Baltic Towers Sp. z o.o., stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Przedmiotowa inwestycja spełnia wymagania ochrony środowiska, określone w ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Dla przedmiotowego zamierzenia Inwestor uzyskał decyzję nr GD.RUZ.4210.149.2023.9.AB Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 09.02.2024 r. udzielającą pozwolenia wodnoprawnego na:

- wykonanie urządzeń wodnych w postaci wylotów kanalizacji deszczowej z tworzywa sztucznego w Nabrzeżu Trawlerowym na działce nr 74/48, obręb 0069 w Gdańsku;
- lokalizowanie nowych obiektów budowlanych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Dla przedmiotowej inwestycji Inwestor uzyskał:

- odstępstwo od przepisów § 228 ust. 1, § 237 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie (Dz.U. z 2022r. poz. 1225), udzielone przez Wojewodę Pomorskiego postanowieniem o sygnaturze: WI-II.7840.5.7.2023.LH z dnia 22.02.2024 r., sprostowane postanowieniem z dnia 22.04.2024 r., w zakresie:
 - przekroczenia dopuszczalnej powierzchni strefy pożarowej SP1 w projektowanej hali produkcyjno-magazynowej (powierzchnia strefy pożarowej wynosi 60264 m² przy wymaganej 40000 m²),
 - przekroczenia długości przejścia ewakuacyjnego w zakresie strefy pożarowej SP1, które wynosi 195 m (przy wymaganej długości 175 m),pod warunkiem dostosowania się do wymagań wynikających z postanowienia Pomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 18.10.2023r. znak: WPZ.52840.260.2023.3.KK;
- odstępstwo od przepisów § 13 ust. 1 pkt 1 ww. rozporządzenia, udzielone przez Wojewodę Pomorskiego postanowieniem o sygnaturze WI-II.7840.5.9.2023.LH z dnia 16.05.2024 r. w zakresie: budowy projektowanej hali produkcyjno-magazynowej, na działkach nr: 74/13, 74/14, 74/15 i 74/16, obręb 0069 w Gdańsku w odległości od 16,08 m do 21,46 m od istniejącego budynku na działce nr 74/23 przesłaniając część pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi pod warunkiem wykonania rozwiązań zamiennych zawartych w pozytywnej opinii Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego znak: ONS.9022.8.38.2024.WR z dnia 27 marca 2024 r.

Dokumentacja projektowa inwestycji uwzględnia zakres robót wynikający z udzielonych ww. odstępstw.

Zgodnie z wymogami art. 37 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r., poz. 960 ze zm.) projekt decyzji o pozwoleniu na budowę został uzgodniony postanowieniem Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni o sygn. INZ2.9204.59.2024.EZ z dnia 03.06.2024 r.

Stosownie zatem do przepisu art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którym w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 ww. przepisu oraz art. 32 ust. 4 właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, orzeczono jak w osnowie decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego w trakcie biegu 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.

Zgodnie z art. 130 ww. ustawy:

§ 1. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.

§ 2. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

§ 3. Przepisów § 1 i 2 nie stosuje się w przypadkach, gdy:

1) decyzji został nadany rygor natychmiastowej wykonalności (art. 108);

2) decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy ustawy.

§ 4. 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:

Za wydanie decyzji pobrano opłatę skarbową zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2023 r. poz. 2111) w wysokości 18153,50 zł.

z up. Wojewody Pomorskiego

Dyrektor
Wydziału Infrastruktury

Małgorzata Cymerys

(dokument podpisano elektronicznie)

Załączniki do niniejszej decyzji:

(1 egz. projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego (w 2 tomach) oraz części z załącznikami dla Inwestora, 1 egz. dla organu nadzoru budowlanego, 1 egz. dla organu wydającego niniejszą decyzję) – w 4 tomach.

Otrzymują:

1. Pani Aleksandra Gut-Szczechura – pełnomocnik Inwestora;
2. Agencja Rozwoju Przemysłu S.A., ul. Nowy Świat 6/12, 00-400 Warszawa, (ePUAP);
3. Skarb Państwa – Prezydent Miasta Gdańska, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk (ePUAP);
4. Stocznia Gdańska Sp. z o.o., ul. Na Ostrowiu 15/20, 80-873 Gdańsk (ePUAP);
5. Pomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Na Stoku 50, 80-874 Gdańsk;
6. Urząd Miejski w Gdańsku, Wydział Finansowy, (ePUAP);
7. Prezydent Miasta Gdańska, (ePUAP);
8. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku, (ePUAP);
9. aa.

Do wiadomości:

1. Dyrektor Urzędu Morskiego w Gdyni (ePUAP).

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 łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki skladowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów skladowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów

POMORSKI URZĄD WOJEWÓDZKI W GDAŃSKU

Wydział Infrastruktury

ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk, tel.: 58 30 77 482, fax: 58 30 77 482

www.gdansk.uw.gov.pl, e-mail: wi@gdansk.uw.gov.pl

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).