



DECYZJA Nr 54/2024/SJ

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i 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 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku o zmianę pozwolenia na budowę z dnia 16.02.2024 r. (data wpływu 19.02.2024 r.),

zmieniam decyzję o pozwoleniu na budowę

nr 74/2021/SJ znak WI-II.7840.1.229.2019.SJ wydaną przez Wojewodę Pomorskiego dnia 11.05.2021 r. dla inwestycji obejmującej: budowę budynku usługowego z apartamentami na wynajem z infrastrukturą: budowę wewnętrznego układu drogowego, palisady, muru oporowego, przebudowę sieci wodociągowej ø500, rozbudowę sieci wodociągowej w100, likwidację istniejących sieci wodociągowych, budowę przyłącza kanalizacji sanitarnej, przebudowę sieci kanalizacji deszczowej, likwidację istniejących sieci kanalizacyjnych, przebudowę przyłącza zasilającego komorę pomiarową magistrali wodociągowej ø500, przełożenie złącza kablowego dla budynku AWFIS, likwidację istniejącego kabla, przebudowę gazociągów dn250PE, likwidację istniejących sieci gazowych, na działkach nr: 32, 34, 35/2, 35/3, 35/4, 35/5, 35/6, 48/3 obręb 0091 nr: 126, 201 obręb 0101 jednostka ewidencyjna 226101_1 Gdańsk, dla ATAL S.A., ul. Stawowa 27, 43-400 Cieszyn, przeniesioną decyzją Wojewody Pomorskiego znak WI-II.7840.1.229.2019.SJ z dnia 10.02.2022r. na rzecz Nowa Przyszań Sp. z o. o, Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa, a następnie zmienioną decyzją Wojewody Pomorskiego nr 77/2023/SJ z 28.04.2023 r. (znak WI-II.7840.1.249.2022.SJ),

I. w zakresie m.in.:

- zmiany wielkości (zmniejszenia) powierzchni biologicznie czynnej,
 - budowy wiaty rowerowej i zwiększenia liczby stojaków na rowery,
 - budowy modułowej pompy ciepła powietrze-woda, wraz ze złączem kablowym i trasą kablową do zasilania pompy,
- na działkach nr: 32, 34, 35/2, 35/3, 35/6, obręb 0091 oraz nr: 126, 201 obręb 0101 jednostka ewidencyjna 226101_1 Gdańsk,

II. w ten sposób, że :

1. zatwierdzam projekt budowlany zamienny,
Projektant (zgodnie z art. 17 i 20 ustawy Prawo budowlane)
mgr inż. arch Marcin Kozikowski, posiadający uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr 2834/Gd/87, będący członkiem Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ew. PO-0243;
2. pozostałe warunki i ustalenia zawarte w decyzji Wojewody Pomorskiego nr 74/2021/SJ z dnia 11.05.2021 r. oraz decyzji Wojewody Pomorskiego nr 77/2023/SJ z 28.04.2023 r. pozostają bez zmian.

Uzasadnienie

W dniu 19.02.2024 r. wpłynął wniosek inwestora Nowa Przyszań Sp. z o. o, w sprawie zmiany ww. pozwolenia na budowę wydanego przez Wojewodę Pomorskiego.

Mając na uwadze, że złożony wniosek nie spełniał wymogów przepisów ustawy Prawo budowlane, pismem z dnia 01.03.2024 r., na podstawie art. 64 § 2 Kpa wezwano pełnomocnika

inwestora do uzupełnienia dokumentów. W dniu 08.03.2024 r. inwestor złożył wymagane dokumenty i dokonał wskazanych uzupełnień i wyjaśnień.

Wszystkie działki ewidencyjne, których dotyczy zmiana ww. pozwolenia stanowią własność inwestora, w związku z tym jest on jedyną stroną postępowania i odstąpiono od zawiadomienia go o prowadzonej sprawie. W trakcie prowadzonego postępowania nie wpłynęły zastrzeżenia wobec planowanej inwestycji.

Analizując złożony projekt budowlany pod kątem zgodności z przepisami art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, stwierdzono uchybienia w powyższym zakresie i nałożono na inwestora obowiązek uzupełnienia braków i nieprawidłowości postanowieniem nr WI-II.7840.1.15.2024.SJ z 03.04.2024 r. W dniu 12.04.2024 r. uzupełniono dokumentację projektową.

Organ I instancji, oceniając złożone przez inwestora dokumenty oraz projekt 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, iż inwestor złożył poprawnie wypełnione oświadczenie o prawie do dysponowania przedmiotową nieruchomością na cele budowlane oraz 4 egzemplarze kompletnego projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi.

Dokumentacja projektowa została sporządzona i sprawdzona przez projektantów posiadających wymagane uprawnienia budowlane i legitymujących się, aktualnym na dzień opracowania i sprawdzenia projektu, zaświadczeniem potwierdzającym wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

Na terenie objętym przedmiotowym zamierzeniem inwestycyjnym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia – rejon ul. Siennej Grobli i Polskiego Haka w mieście Gdańsku, obowiązującego na terenie inwestycji, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/1324/05 Rady Miasta Gdańska w dniu 30 czerwca 2005 r. Zamierzenie nie jest sprzeczne z zapisami ww. planu.

Prezydent Miasta Gdańska decyzją nr WŚ-I.6220.II.83D.2018.AN z dnia 31.01.2019 r. o środowiskowych uwarunkowaniach określił warunki i wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, a decyzją nr GZDiZ-ZD-6320-1162(2)-2019-OD/KK-4737 z dnia 11.10.2019 r. zezwolił na zlokalizowanie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury obcej w pasie drogowym drogi publicznej. Zamierzenie nie jest sprzeczne z zapisami ww. decyzji.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Gdańsku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie decyzjami: nr GD.ZUZ.3.421.599.2018.AN z dnia 25.10.2019 r. i nr GD.ZUZ.3.421.949.2018.AN z dnia 08.11.2019 r. udzielił inwestorowi pozwolenia wodnoprawnego na zlokalizowanie inwestycji na obszarze szczególnie zagrożenia powodzią oraz odprowadzenie wód z terenu inwestycji.

W związku ze zbliżeniem inwestycji do obszaru kolejowego Wojewoda Pomorski postanowieniem nr WI-II.7840.5.19.2020.MKO z dnia 18.03.2021 r. udzielił zgody na odstępstwo od warunków usytuowania budowli i budynków określonych w art. 53 i art. 54 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 29 maja 2012 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Gdańsku od strony morza, redy i lądu (Dz. U. z 2012 r. poz. 650), teren inwestycji znajduje się w granicach portu morskiego w Gdańsku. W związku z powyższym, zgodnie z wymogami art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 360 ze zm.), projekt budowlany wraz z projektem decyzji o pozwoleniu na budowę został uzgodniony postanowieniem Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni nr INZ2.9204.44.2024.EZ z dnia 13.05.2024 r. bez uwag.

Ponieważ inwestor złożył kompletny wniosek, projekt decyzji uzyskał konieczne uzgodnienia, a w trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego nie zgłoszono żadnych wniosków, uwag lub zastrzeżeń, zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane należało orzec jak w osnowie niniejszej 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 pozwolenia na budowę pobrano opłatę skarbową, zgodnie z ustawą z 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111) w wysokości 694 zł.

z up. Wojewody Pomorskiego

Zastępca Dyrektora
Wydziału Infrastruktury

Janusz Woliński
(dokument podpisany elektronicznie)

Załączniki do niniejszej decyzji:

(2 egz. projektu budowlanego zamiennego dla inwestora sporządzonego na podstawie Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1935), 1 egz. dla organu nadzoru budowlanego, 1 egz. dla organu wydającego niniejszą decyzję) - 2 tomy.

Otrzymują:

1. Pan Marcin Kozikowski – pełnomocnik inwestora
2. Prezydent Miasta Gdańska, ePuap
3. Dyrektor Urzędu Morskiego w Gdyni, ePuap
4. Urząd Miasta Gdańska, Wydział Finansowy, ePuap
5. Pomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Na Stoku 50, 80-874 Gdańsk
6. a/a.

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).