



## Wojewoda Pomorski

---

WI-II.7840.1.38.2026.AŻ

Gdańsk, 23 września 2026 r.

### DECYZJA Nr 111/2026/AŻ

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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. 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 złożonego 9 kwietnia 2026 r., uzupełnionego 8 maja 2026 r.,

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

na rzecz

„CTP Omega Poland” Sp. z o.o., ul. Chmielna 69, 00-801 Warszawa

dla inwestycji pn.: „Rozbudowa zabudowy hali produkcyjno-magazynowej z zapleczem biurowo-socjalnym oraz towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną” na działkach nr 9, 10, 11 obręb 0275S oraz dz. nr 53 i 63 obręb 0253S, jednostka ewidencyjna 226101\_1 M. Gdańsk, na terenie portu morskiego.

Projektant:

mgr inż. arch. Piotr Kwiatkowski – posiadający uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr 57/WPOKK/2019, będący członkiem Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP o numerze ewidencyjnym WP-1358.

z zachowaniem następującego warunku:

- 1) inwestor ma obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności:
  - konstrukcyjno-budowlanej,

wynikającego z art. 36 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane oraz § 2 ust. 1 pkt 1, § 3 pkt 2 ppkt a, w związku z § 4 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).

### UZASADNIENIE

W dniu 9 kwietnia 2026 r. do organu wpłynął wniosek Inwestora – CTP Omega Poland” Sp. z o.o z siedzibą w Warszawie, reprezentowanego przez panią Joannę Jęczkowską – o udzielenie pozwolenia na budowę inwestycji pn. „Rozbudowa zabudowy hali produkcyjno-magazynowej z zapleczem biurowo-socjalnym oraz towarzyszącą infrastrukturą

komunikacyjną i techniczną” na działkach nr 9, 10, 11 obręb 0275S oraz dz. nr 53 i 63 obręb 0253 w Gdańsku.

Z uwagi na braki formalne wniosku, pismem z dnia 24 kwietnia 2026 r. wezwano Inwestora do ich uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. W odpowiedzi na powyższe wezwanie pełnomocnik Inwestora w dniu 8 maja 2026 r. uzupełniła wniosek.

Ponieważ Inwestor jest jedyną stroną w sprawie, zawiadomienie o wszczęciu postępowania, o którym mowa w art. 61 § 4 ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego, nie było wymagane.

Po analizie złożonej dokumentacji, w tym projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, organ stwierdził uchybienia w zakresie zgodności z art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane. W związku z powyższym, działając na podstawie art. 35 ust. 3 ww. ustawy, postanowieniem nr WI-II.7840.1.38.2026.AŻ z dnia 30 czerwca 2026 r. nałożono na Inwestora obowiązek uzupełnienia formalności oraz dokumentacji projektowej w terminie do dnia 28 sierpnia 2026 r.

W toku postępowania dokumentacja projektowa była dwukrotnie weryfikowana, a następnie wypożyczana pełnomocnikowi Inwestora celem wprowadzenia wymaganych poprawek i uzupełnień. Na wniosek Inwestora termin na uzupełnienie dokumentacji został przedłużony postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2026 r. do dnia 27 września 2026 r. W dniu 7 września 2026 r., a zatem w wymaganym terminie, przedłożono kompletną, uzupełnioną i poprawioną dokumentację projektową, zgodną z wymaganiami określonymi w postanowieniu.

Analiza zgromadzonych dokumentów wykazała, że Inwestor złożył prawidłowe oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, a projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany zostały sporządzone, sprawdzone i uzupełnione przez projektantów posiadających wymagane uprawnienia budowlane i aktualne zaświadczenia o przynależności do właściwych izb samorządów zawodowych. Do dokumentacji dołączono opinie, uzgodnienia, pozwolenia, wymagane przepisami szczególnymi oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Na terenie działek nr 9, 10 i 11, obręb 0275S, oraz działek nr 53 i 63, obręb 0253S, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stogi na wschód od ul. Mjr. Henryka Sucharskiego w mieście Gdańsku, uchwalony uchwałą Nr LII/1474/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 września 2010 r. Zgodnie z ustaleniami planu przedmiotowy teren znajduje się w granicach jednostki oznaczonej symbolem 001-P/U42, dla której ustalono funkcję produkcyjno-usługową, obejmującą wszelką działalność gospodarczą z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów oraz usług. Przyjęte w projekcie rozwiązania dotyczące hali produkcyjno-magazynowej są zgodne zarówno z ustaleniami ogólnymi, jak i szczegółowymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Planowane zamierzenie, kwalifikowane na podstawie § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b oraz pkt 88 lit. d, w związku z § 3 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Z uwagi na charakter zamierzenia, polegającego na rozbudowie istniejącego przedsięwzięcia, jego realizacja wymagała uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670). Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr WEiE.6220.II.16D.2024.HŚ z dnia 13 czerwca 2025 r., wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańska dla przedsięwzięcia pn. „Rozbudowa zabudowy hali produkcyjno-magazynowej z zapleczem biurowo-socjalnym oraz towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną”, przewidzianego do realizacji na działkach nr 9, 10 i 11, obręb 0275S, oraz działkach nr 53 i 63, obręb 0253S, w Gdańsku. W decyzji stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Rozwiązania przyjęte w projekcie zagospodarowania terenu oraz projekcie architektoniczno-budowlanym uwzględniają warunki i wymagania określone w ww. decyzji w zakresie ochrony środowiska.

Realizacja inwestycji wymagała również uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na lokalizację obiektów budowlanych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. W tym zakresie Inwestor uzyskał decyzję Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 27 marca 2026 r., nr G.RUZ.4210.194.2025.8.SK. Rozwiązania projektowe oraz parametry planowanej inwestycji uwzględniają warunki określone w ww. decyzji.

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 łądu (Dz. U. poz. 650), działki nr 9, 10 i 11, obręb 0275S, oraz działki nr 53 i 63, obręb 0253S, położone są w granicach portu morskiego w Gdańsku. W związku z powyższym, stosownie do art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 z późn. zm.), projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany, wraz z projektem decyzji o pozwoleniu na budowę, zostały uzgodnione z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni, pismem nr INZ2.9204.108.2026.EZ z dnia 18.09.2026 r. bez uwag.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane, w przypadku spełnienia wymagań określonych w ust. 1 tego przepisu oraz w art. 32 ust. 4 ustawy, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji 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 art. 2 ust.1 pkt 2 ustawy z 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1154 z późn. zm.) w wysokości 539 zł.

z upoważnienia Wojewody Pomorskiego

Agata Hermann

Zastępca Dyrektora

Wydziału Infrastruktury

/dokument podpisany elektronicznie/

#### Załączniki do niniejszej decyzji:

1 egz. projektu zagospodarowania terenu, architektoniczno-budowlanego oraz załączniki dla inwestora, dla organu nadzoru budowlanego oraz dla organu wydającego niniejszą decyzję) – 3 tomy.

#### Otrzymują:

1. Joanna Jęczkowska – pełnomocnik;
2. Prezydent Miasta Gdańska;
3. Urząd Miasta Gdańska, Wydział Finansowy;
4. Pomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Gdańsku;
5. a/a.

#### Do wiadomości:

6. Dyrektor Urzędu Morskiego w Gdyni.

#### Ponadto informuję, że :

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. Do zawiadomienia organu nadzoru budowlanego inwestor dołącza w postaci papierowej albo w formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem portalu e-Budownictwo:
  - 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję: kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego – jeżeli został on ustanowiony – oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych 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; (zob. art. 41 ust. 4, 4a, 4aa i 4b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego jest wymagana decyzja o pozwoleniu 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, 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).
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).