



Wojewoda Pomorski

WI-II.7840.1.110.2025.LH

Gdańsk, 6 sierpnia 2026 r.

DECYZJA Nr 85/2026/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 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2026r. poz. 524 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 30.12.2025r.,

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

na rzecz

CEDROB Porty Sp. z o.o., Ujazdówek 2A, 06-400 Ujazdówek,

dla inwestycji pn.:

„Budowa mroźni składowej CEDROB Porty w Porcie Gdańskim”, na terenie części działek nr 3/57 i nr 3/59, obręb 0275, jednostka ewidencyjna 226101_1 Gdańsk, na terenie portu morskiego.

Projektanci:

- mgr inż. arch. Andrzej Szymański – posiadający uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr PO/KK/357/2010 i będący członkiem Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP o numerze ewidencyjnym PO-1113,
- mgr inż. arch. Kinga Balewska - posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr 93/POKK/VI/2023 i będąca członkiem Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP o numerze ewidencyjnym PO-1855,

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, e, § 2 pkt 14 lit. c, § 3 pkt 1 i pkt 2 lit. a, b, 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 2001r. nr 138 poz. 1554).

Uzasadnienie

W dniu 30.12.2025r. wpłynął wniosek złożony przez Inwestora w sprawie wydania pozwolenia na budowę dla ww. inwestycji.

Mając na uwadze, że złożony wniosek nie spełniał wymogów formalnych, pismem z dnia 12.01.2026r., na podstawie art. 64 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, wezwano pełnomocnika Inwestora do uzupełnienia wniosku w terminie 21 dni od daty otrzymania wezwania. Wniosek uzupełniono w dniu 13.02.2026r. Zawiadomieniem z dnia 19.02.2026r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

W dniu 18.02.2026r. wpłynął wniosek Inwestora o zawieszenie postępowania. Zgodnie z art. 98 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego, postanowieniem z dnia 02.03.2026r. zawieszono postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla ww. inwestycji.

Na wniosek inwestora z dnia 09.06.2026r., postanowieniem z dnia 15.06.2026r. podjęto postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie.

Postanowieniem o sygnaturze: WI-II.7840.1.110.2025.LH z dnia 26.06.2026r. nałożono na Inwestora obowiązek uzupełnienia dokumentacji projektowej w terminie do 10.09.2026r.

W dniu 20.07.2026r. Inwestor przedłożył uzupełnioną dokumentację projektową.

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 kompletny projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany 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.

Dla terenu inwestycji obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Port Północny I w mieście Gdańsku, uchwalonego Uchwałą NR XXXIX/1104/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 sierpnia 2009r. Inwestycja jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu.

Prezydent Miasta Gdańska, postanowieniem nr WUiA-VI.670.8-1.2026.FS.25037 z dnia 22.01.2026r., uzgodnił projektowane rozwiązania w zakresie linii zabudowy oraz elewacji obiektów budowlanych projektowanych od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych.

Inwestor przedłożył decyzję Prezydenta Miasta Gdańska znak: WeiE-I.6220.II.85D.2025.RR z dnia 22 grudnia 2025r. o środowiskowych uwarunkowaniach, 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 przedmiotowej inwestycji Inwestor uzyskał odstępstwo od przepisów § 181 ust. 3 pkt 1 lit. e, § 212 ust. 4, § 216 ust. 8, § 219 ust. 1, § 228 ust. 1 i § 232 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. poz. 1225 ze zm.), polegające na wykonaniu, projektowanej budowy segmentu hali magazynowej – HIGHBAY budynku mroźni

składowej w ramach inwestycji: „Budowa mroźni składowej Cedrob Porty w Porcie Gdańskim”, na działce budowlanej nr ew. 3/57 i 3/59, obręb 0275, przy ul. Grabarczyka w Gdańsku, w zakresie:

- przekroczenia dopuszczalnej powierzchni strefy pożarowej (tj. dopuszczalne powierzchnie stref pożarowych PM, z wyjątkiem garaży: gęstość obciążenia ogniowego: $Q > 4000 \text{ MJ/m}^2$; powierzchnia projektowanej strefy: ok. 10100 m^2);
- przyjęcia wymagań klasy odporności pożarowej budynku „E” przy wymogu klasy „A”;
- niezachowania wymagań dla elementów budynku w zakresie obudowy przekrycia dachu (tj. przekrycie dachu nierozprzestrzeniające ognia, palna izolacja cieplna przekrycia nie będzie oddzielona od wnętrza budynku przegrodą o klasie odporności ogniowej nie niższej niż RE 15);
- niezachowania wymagań dla elementów budynku w zakresie izolacji cieplnej ścian zewnętrznych (tj. w budynku, na wysokości powyżej 25 m od poziomu terenu, okładzina elewacyjna i jej zamocowanie mechaniczne, a także izolacja cieplna ściany zewnętrznej, wykonane z materiałów trudnozapalnych nierozprzestrzeniających ognia);
- niezachowania wymagań dla elementów oddzielenia przeciwpożarowego między budynkiem mroźni i przyległym budynkiem chłodni (tj. elementy oddzielenia przeciwpożarowego z materiałów niepalnych w klasie odporności ogniowej REI 120 zamiast wymaganej klasy odporności ogniowej REI 240. Zamknięcia i wypełnienia odpowiednio w klasie odporności ogniowej EI 60, a dla przejść w ścianie EIS 60);
- braku zapewnienia awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego (tj. brak oświetlenia awaryjnego, poza oświetleniem wyjść ewakuacyjnych i punktów lokalizacji gaśnic. Obiekt wyposażony będzie w oświetlenie techniczne wg normy PN-EN 12464-1);

udzielone postanowieniem Wojewody Pomorskiego WI-II.7840.5.5.2025.JS z dnia 15.05.2026r. pod warunkiem wykonania rozwiązań zamiennych wymienionych w treści postanowienia Pomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 6 marca 2026r. znak: WPZ.52840.39.2026.KK.

Dokumentacja projektowa inwestycji uwzględni zakres robót wynikający z udzielonego ww. odstępstwa.

Pomorski Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej Postanowieniem znak: WPZ.52840.40.2026.KK z dnia 5 marca 2026r. wyraził zgodę na spełnienie wymagań w zakresie bezpieczeństwa pożarowego w inny sposób niż określony w § 10 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Spraw wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. Nr 124, poz. 1030) z uwzględnieniem wskazań ekspertyzy technicznej z zakresu ochrony przeciwpożarowej z lutego 2025r. z określonymi rozwiązaniami zamiennymi.

Pomorski Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej Postanowieniem znak: WPZ.52840.41.2026.KK z dnia 6 marca 2026r. wyraził zgodę na zastosowanie rozwiązań zamiennych w stosunku do wymagań wynikających z § 19 ust. 3 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2023r. poz. 822 ze zm.), określonych w ww. ekspertyzie technicznej z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

Zgodnie z wymogami art. 37 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024r. poz. 1125 ze zm.) projekt decyzji o pozwoleniu na budowę został uzgodniony bez uwag postanowieniem Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni o sygn. INZ2.9204.88.2026.EZ z dnia 03.08.2026r. (data wpływu: 05.08.2026r.)

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 Wojewody Pomorskiego, ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk, 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 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2025r. poz. 1154 ze zm.) w wysokości 1469,00 zł.

z upoważnienia Wojewody Pomorskiego

Agata Hermann

Zastępca Dyrektora

Wydziału Infrastruktury

/dokument podpisany elektronicznie/

Załączniki do niniejszej decyzji:

Projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany (w 4 tomach) oraz część z załącznikami (w 3 tomach) - dla Inwestora, dla organu nadzoru budowlanego, dla organu wydającego niniejszą decyzję – 8 plików komputerowych:

WI-II.7840.1.110.2025.LH PZT_2026.07.09.pdf,
WI-II.7840.1.110.2025.LH PAB_1_2026.07.09.pdf,
WI-II.7840.1.110.2025.LH PAB_2_2026.07.09.pdf,
WI-II.7840.1.110.2025.LH PAB_3_2026.07.09.pdf,
WI-II.7840.1.110.2025.LH PAB_4_2026.07.09.pdf,
WI-II.7840.1.110.2025.LH ZL_1_2026.07.09.pdf,
WI-II.7840.1.110.2025.LH ZL_2_2026.07.09.pdf,
WI-II.7840.1.110.2025.LH ZL_3_2026.07.09.pdf.

Otrzymują:

1. Pan Jacek Kmiecik – pełnomocnik Inwestora [eDoręczenia];
2. Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A., ul. Zamknięta 18, 80-95 Gdańsk [eDoręczenia];
3. Pomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Gdańsku, ul. Na Stoku 50, 80-874 Gdańsk [eDoręczenia];
4. Urząd Miejski w Gdańsku, Wydział Finansowy [eDoręczenia];
5. Prezydent Miasta Gdańska [eDoręczenia];
6. Dyrektor Urzędu Morskiego w Gdyni [eDoręczenia].
7. aa.

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, 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).