



WI-II.7840.1.3.2024.LH

**DECYZJA Nr 1/2025/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 ze zm.) 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 12.01.2024 r.,

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

dla

Polski Hak Sp. z o.o., ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 Warszawa

obejmującego:

inwestycję pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, częścią podziemną, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku, ul. Sienna Grobla”, na części działek nr 2 i 3/1, obręb 0091, jednostka ewidencyjna 226101\_1 Gdańsk, na terenie Portu Morskiego w Gdańsku.

Projektant:

mgr inż. arch. Marcin Sadowski – posiadający uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr Wa-144/01 i będący członkiem Mazowieckiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP o numerze ewidencyjnym MA-0049.

**Uzasadnienie**

W dniu 12.01.2024 r. wpłynął wniosek Inwestora: Polski Hak Sp. z o.o., ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 Warszawa, reprezentowanego przez pełnomocnika Pana Grzegorza Moskałę, w sprawie wydania decyzji udzielającej pozwolenia na budowę dla ww. inwestycji.

Pismem o sygnaturze WI-II.7840.1.3.2024.PŚ z dnia 19.01.2024 r. wezwano Inwestora do usunięcia braków formalnych. W dniu 02.02.2024 r. Inwestor uzupełnił braki.

Pismem o sygn. WI-II.7840.1.3.2024.PŚ z dnia 29.02.2024r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego. W trakcie prowadzonego postępowania nie wpłynęły zastrzeżenia wobec planowanej inwestycji.

Postanowieniem o sygn.: WI-II.7840.1.3.2024.PŚ z dnia 18.03.2024 r. nałożono na Inwestora obowiązek uzupełnienia dokumentacji projektowej w terminie do 04.06.2024r. W dniu 24.05.2024r. wpłynęło pismo Inwestora z prośbą o przedłużenie terminu uzupełnienia braków określonych w postanowieniu z 18.03.2024r. do dnia 30.09.2024r. Postanowieniem z dnia 27.05.2024r. Wojewoda Pomorski ustalił nowy termin uzupełnienia braków do dnia 30.09.2024r. W dniu 30.08.2024r. Inwestor przedłożył uzupełnioną dokumentację projektową i pisemne wyjaśnienia dotyczące sposobu spełnienia nałożonych ww. postanowieniem obowiązków.

**Wydział Infrastruktury**

Pomorski Urząd Wojewódzki w Gdańsku  
ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk  
tel.: 58 30 77 482, e-mail: wi@gdansk.uw.gov.pl  
<https://www.gov.pl/web/uw-pomorski>

Po przeanalizowaniu złożonych dokumentów i wyjaśnień stwierdzono, że nie spełnione zostały wszystkie obowiązki nałożone ww. postanowieniem. W związku z tym, działając na podstawie art. 10 § 1 i art. 79a § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, Wojewoda Pomorski zawiadomieniem z dnia 10.09.2024r. poinformował strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w wyznaczonym terminie, wskazując jednocześnie przesłanki zależne od strony, które nie zostały na dzień wysłania zawiadomienia spełnione, co może skutkować wydaniem decyzji niezgodnej z żądaniem strony. W dniu 30.09.2024r. wpłynął wniosek Inwestora z prośbą o przedłużenie terminu na uzupełnienie braków wynikających z postanowienia WI-II.7840.1.3.2024.PŚ z dnia 18.03.2024r., zmienionym postanowieniem z dnia 27.05.2024r., do dnia 25.10.2024r. Postanowieniem z dnia 01.10.2024r. Wojewoda Pomorski przedłużył termin uzupełnienia braków określonych w postanowieniu z dnia 18.03.2024r. do dnia 25.10.2024r. W dniu 10.10.2024r. Inwestor przedłożył 3 egzemplarze dokumentacji projektowej i pisemne wyjaśnienia dotyczące wprowadzonych zmian w dokumentacji w celu usunięcia nieprawidłowości wskazanych w postanowieniu Wojewody Pomorskiego z dnia 18.03.2024r. oraz zawiadomieniu z dnia 10.09.2024r.

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 prawie do dysponowania przedmiotową nieruchomością na cele budowlane oraz 3 egz. 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.

Dla terenu inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Polski Hak – rejon ulicy tzw. Nowej Wałowej w mieście Gdańsku, uchwalony Uchwałą nr XXXIX/1015/21 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 września 2021r. Obszar inwestycji położony jest na terenie określonym w planie symbolem: „001-M/U32” o przeznaczeniu: „M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań, oraz/lub usługową komercyjną i/lub publiczną, z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą”. Inwestycja jest zgodna z ustaleniami ww. planu miejscowego.

Inwestor przedłożył postanowienie Prezydenta Miasta Gdańska znak: WUiA.VI.670.68.2024.MK.196948 z dnia 06.06.2024r. uzgadniające projektowane rozwiązania w zakresie linii zabudowy oraz elewacji obiektów budowlanych projektowanych od strony dróg, ulic i innych miejsc publicznych.

Dla inwestycji Inwestor uzyskał decyzję Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku znak: RDOŚ-Gd-WOO.420.76.2022.MC.7 z dnia 05.06.2023r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia. Następnie w piśmie znak: RDOŚ-Gd-WOO.400.66.2024.MC.1 z dnia 26.07.2024r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku potwierdził, że zaplanowane przez Inwestora zmiany w projekcie budowlanym w stosunku do dokumentacji złożonej do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, nie wymagają zmiany ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub uzyskania nowej decyzji.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Gdańsku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wydał decyzję znak: GD.ZUZ.3.4210.552.2023.KSz z dnia 26.04.2024r., w której udzielił Inwestorowi pozwolenia wodnoprawnego na lokalizowanie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nowego obiektu budowlanego, w postaci budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, częścią

---

#### **Wydział Infrastruktury**

Pomorski Urząd Wojewódzki w Gdańsku  
ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk  
tel.: 58 30 77 482, e-mail: [wi@gdansk.uw.gov.pl](mailto:wi@gdansk.uw.gov.pl)  
<https://www.gov.pl/web/uw-pomorski>

podziemną, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Sienna Grobla, na działkach nr 2 i 3/1, obręb 0091 w Gdańsku.

Zgodnie z wymogami art. 37 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r., poz. 1125) projekt decyzji o pozwoleniu na budowę został uzgodniony postanowieniem Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni o sygn. INZ.2.9204.111.2024.EZ z dnia 18.12.2024r. (data wpływu: 31.12.2024r.) z uwagą: „Projekt budowlany winien zawierać ustalenia uwzględniające wymaganą przepisami ekspertyzę techniczną stanu obiektu istniejącego nabrzeża autoryzowaną przez osoby uprawnione w zakresie właściwej specjalności, określające utrzymanie parametrów użytkowych obiektów hydrotechnicznych (nabrzeża) wraz z obszarem jego oddziaływania.”

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022r. poz. 1679), w zakres projektu technicznego wchodzi m. in. rozwiązania konstrukcyjne obiektu budowlanego, założenia przyjęte do obliczeń konstrukcji oraz ekspertyzy techniczne.

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 podstawie 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 539,00 złotych.

z upoważnienia Wojewody Pomorskiego

Dyrektor

Wydziału Infrastruktury

Małgorzata Cymerys

/dokument podpisany elektronicznie/

---

#### Wydział Infrastruktury

Pomorski Urząd Wojewódzki w Gdańsku

ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk

tel.: 58 30 77 482, e-mail: wi@gdansk.uw.gov.pl

<https://www.gov.pl/web/uw-pomorski>

Załączniki do niniejszej decyzji:

(projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz część z załącznikami, dla Inwestora, dla organu nadzoru budowlanego, dla organu wydającego niniejszą decyzję) – w 3 tomach.

Otrzymują:

1. Pan Grzegorz Moskała - pełnomocnik Inwestora;
2. „PROJEKT I” Sp. z o.o., ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 Warszawa;
3. Urząd Miejski w Gdańsku Wydział Finansowy,
4. Pomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego,
5. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku,
6. Dyrektor Urzędu Morskiego w Gdyni,
7. aa.

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, 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 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).

---

**Wydział Infrastruktury**

Pomorski Urząd Wojewódzki w Gdańsku  
ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk  
tel.: 58 30 77 482, e-mail: [wi@gdansk.uw.gov.pl](mailto:wi@gdansk.uw.gov.pl)  
<https://www.gov.pl/web/uw-pomorski>