



## **DECYZJA**

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.), art.28, art.33 ust.1, art.34 ust.4, art.36, art.81 ust. 1 pkt 2, art.82 ust.1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.),  
- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29.12.2020 r. nr RPW/493885,

### **zatwierdzam projekt budowlany i udzielam**

Grupie Inwestycyjnej Hossa S.A.  
z siedzibą w Gdyni przy ul. Władysława IV 43

### **pozwolenia na budowę**

etapu III osiedla „Wiszące Ogrody V Południe”, obejmującego budynek mieszkalny wielorodzinny nr 10 z garażem podziemnym, na działkach nr 1493/6 i 1493/3 obręb 036, przy ul. Przytulnej w Gdańsku.

Autorzy projektu budowlanego:

branża architektoniczna: mgr inż. arch. Marcin Woyciechowski, uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej nr 68/Gd/01, wpis na listę POIA nr PO-0569; mgr inż. arch. Urszula Aniserowicz, uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej nr 23/Gd/02, wpis na listę POIA nr PO-0691;

branża konstrukcyjna: mgr inż. Tymoteusz Małecki, uprawnienia do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr POM/0360/POOK/09, wpis na listę POIIB nr POM/BO/0092/10;

branża sanitarna: mgr inż. Adam Obidziński, uprawnienia do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych nr POM/0223/PWOS/14, wpis na listę POIIB nr POM/IS/0104/15;

branża elektryczna i teletechniczna: inż. Andrzej Formella, uprawnienia do projektowania w specjalności instalacyjno-inżynierskiej w zakresie instalacji elektrycznych nr GT-III-630/127/75, wpis na listę POIIB nr POM/IE/1082/01;

z zachowaniem następujących warunków zgodnie z treścią art. 36 ust.1 pkt 1, pkt 4 oraz art.42 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

1. Szczegółne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

a/ roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z art. 5 ustawy Prawo budowlane, a szczególnie z poszanowaniem, występujących w obszarze oddziaływania inwestycji, uzasadnionych interesów osób trzecich oraz uzgodnieniami i opiniami wynikającymi z projektu; b/ należy opracować projekt obsługi komunikacyjnej placu budowy i uzyskać w tym zakresie stosowne uzgodnienie z GZDiZ;

2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: a/ ustanowić kierownika budowy; b/ zapewnić inspektora nadzoru inwestorskiego - § 2 ust. 1 pkt 3a i § 2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001 (Dz. U. Nr 138, poz. 1554 z 2001r.).

## **Uzasadnienie**

W dniu 29.12.2020 r. wpłynął do tut. organu wniosek Inwestora w sprawie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 10 z garażem podziemnym, na terenie osiedla Wiszące Ogrody V Południe.

Postanowieniem z dnia 04.02.2021 r. Inwestor został zobowiązany do uzupełnienia projektu budowlanego w terminie do dnia 10.05.2021 r., przedłużonym następnie do dnia 30.04.2022 r.



Odpowiedź na postanowienie wpłynęła do tut. organu w dniu 22.04.2022 r.

Rozpatrując przedmiotową sprawę organ zważył, co następuje.

Teren inwestycji obejmuje karty terenu nr 024 i 025, obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpiniek rejon ulicy Przytulnej i Trasy W-Z w mieście Gdańsku, zatw. uchwałą RMG nr L/1118/14 z dnia 27 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 30 kwietnia 2014 r., poz. 1753). Zgodnie z zapisami planu, obszar inwestycji przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług (karta 024) oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową (karta nr 025).

Przedmiotem inwestycji jest budowa osiedla mieszkaniowego z usługami pod nazwą „Wiszące Ogrody V Południe”, zlokalizowanym pomiędzy ul. Przytulną a ul. Osińskiego w Gdańsku.

Inwestycja składa się z siedmiu etapów. Na terenie osiedla zaprojektowano dziesięć budynków mieszkalnych wielorodzinnych z halami garażowymi w kondygnacji podziemnej oraz usługami w kondygnacji parteru. Zaprojektowano 459 mieszkań oraz usługi o łącznej powierzchni sprzedaży około 342 m<sup>2</sup>, dla których przewidziano łącznie 574 miejsc postojowych zlokalizowanych w halach garażowych oraz na terenie inwestycji.

Projekt zagospodarowania terenu całego zamierzenia budowlanego zatwierdzony został decyzją nr WUiA-V.6740.1950-7.2020.AŁK/IG.493883 z dnia 17.02.2022 r.

Etap III osiedla obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 10 z garażem podziemnym, na działkach nr 1493/6 i 1493/3 obręb 036, przy ul. Przytulnej w Gdańsku, osiedla „Wiszące Ogrody V Południe”. W budynku zaprojektowano 57 mieszkań.

Analiza rozwiązań przyjętych w projekcie budowlanym stanowiącym załącznik do decyzji prowadzi do wniosku, iż są one zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpiniek rejon ulicy Przytulnej i Trasy W-Z w mieście Gdańsku.

Do wniosku o pozwolenie na budowę Inwestor dołączył sporządzone na przepisowym druku oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 29.09.2017 r. nr WŚ-I.6220.II.121D.2016.El.265783.

Organ dokonał oceny zgodności rozwiązań projektowych w zakresie zgodności z ww. decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach i uznał, że projektowana inwestycja spełnia jej wymagania.

Rozwiązania przyjęte w projekcie zagospodarowania terenu są zgodne z przepisami, w tym z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065). W szczególności spełnione zostały zawarte w tym akcie wymogi dot. usytuowania budynków na działkach, przesłaniania, oświetlenia naturalnego i nasłonecznienia, zapewnienia dojścia i dojazdu do działek i budynków, usytuowania miejsc postojowych, zapewnienia odpowiedniego miejsca gromadzenia odpadów stałych, odprowadzenia wód opadowych, zapewnienia dostępu do sieci oraz ochrony przed hałasem. Złożony projekt budowlany został sporządzony i sprawdzony przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane oraz legitymujące się aktualnymi na dzień jego opracowania i sprawdzenia zaświadczeniami o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego. Opracowanie jest kompletne i posiada wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji decyzji.

## **POUCZENIE**

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Pomorskiego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty 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 poprzez złożenie do tut. organu oświadczenia. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



OPŁATA SKARBOWA: zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2021 r., poz. 1923 z późn. zm.).

Prezydent Miasta Gdańska  
z up.  
arch. Jacek Jabłoński  
Kierownik  
Referatu Architektury – Wrzeszcz  
/podpis elektroniczny/

Załącznik: Projekt budowlany - 1 egz. projektu.

Otrzymują:

1. Grupa Inwestycyjna Hossa SA, ul. Władysława IV 43, 81-395 Gdynia – 2 egz. projektu
2. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w/m - 1 egz. projektu
3. Wydział Budżetu Miasta i Podatków w/m
4. BRG w/m
5. Wydział Geodezji w/m
6. Wydział Środowiska w/m
7. rejestr w/m
8. a/a – 1 egz. projektu.

Informacja o niniejszej decyzji oraz możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

#### **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) oświadczenia kierownika budowy (robot), 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;
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 pozwolenie na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii określonych w art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu 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 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).