



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 14.02.2022 r. nr Rpw/65550 uzupełnionym w dniu 25.03.2022 r. nr Rpw/127546,

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu osiedla mieszkaniowego
oraz architektoniczno-budowlany i udzielam
Monting Development Sp. z o.o. Sp. k.
z siedzibą w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 43
pozwolenia na budowę**

budynku mieszkalnego wielorodzinnego A z halą garażową w kondygnacji podziemnej, budynku mieszkalnego wielorodzinnego B z halą garażową w kondygnacji podziemnej oraz usługami w parterze, budynku mieszkalnego wielorodzinnego C z halą garażową w kondygnacji podziemnej oraz usługami w parterze, budynku mieszkalnego wielorodzinnego D z halą garażową w kondygnacji podziemnej, budynków mieszkalnych wielorodzinnych E i F posadowionych na wspólnej hali garażowej w kondygnacji podziemnej, budynków mieszkalnych wielorodzinnych G i H posadowionych na wspólnej hali garażowej w kondygnacji podziemnej, na działkach nr 23/160, 23/162 i 23/124 obręb 074 przy ul. Ofiar Grudnia ´70 i ul. Ireny Sendlerowej w Gdańsku.

Autorzy projektu budowlanego:

branża architektoniczna: mgr inż. arch. Wojciech Zawadzki, uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej nr PO/KK/329/2009, wpis na listę POIA nr PO-1287;

z zachowaniem następujących warunków zgodnie z treścią art. 36 ust.1 pkt 1-4 oraz art.42 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

1. Szczególne 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 oraz § 2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001 (Dz. U. Nr 138, poz. 1554 z 2001r.).

Uzasadnienie

W dniu 14.02.2022 r. wpłynął do tut. organu wniosek Inwestora w ww. sprawie. Pod względem formalno-prawnym wniosek został uzupełniony w dniu 25.03.2022 r.

Pismem z dnia 25.04.2022 r. strony zostały powiadomione o toczącym się postępowaniu w sprawie, natomiast postanowieniem z dnia 25.04.2022 r. Inwestor został zobowiązany do uzupełnienia projektu budowlanego w terminie do dnia 06.06.2022 r., przedłużonym następnie do dnia 30.06.2022 r.

Odpowiedź na postanowienie wpłynęła do tut. organu w dniu 14.06.2022 r.



Przedmiotem inwestycji jest realizacja ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową w przyziemiu dwóch z nich.

Teren projektowanej inwestycji objęty jest kartą terenu nr 007, obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łostowice – trzciniowisko w mieście Gdańsku, zatw. uchwałą RMG nr XLII/970/13 z dnia 26 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 13 listopada 2013 r., poz. 3877) i przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową intensywną – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań. Zgodnie z zapisami uchwały planu, w terenie zabudowy mieszkaniowej dopuszczone zostały usługi.

Teren planistyczny objęty projektem podzielony został na dwa obszary o zróżnicowanych parametrach zabudowy „a” i „b”. Parametry charakteryzujące zabudowę dla obszaru „b” obowiązującego na terenie inwestycji - powierzchnia zabudowy wynosi 6590,46 m² i nie przekracza dopuszczalnej planem wartości 40%, intensywność całkowita zabudowy wynosi 1,4 i nie przekracza dopuszczalnego wskaźnika 1,0 zwiększonego o wskaźnik powierzchni całkowitej budynków przeznaczonych pod parkingi podziemne. Wysokość budynku na tym obszarze wynosi maksymalnie 16 m i nie przekracza 106 m n.p.m. dopuszczalnej planem. Powierzchnia biologicznie czynna wynosi 46% i jest większa od wymaganego planem min. 30%.

Zaprojektowana powierzchnia rekreacyjna o obszarze 7585 m² jest większa od wymaganej planem powierzchni 6781,53 m².

Łącznie zaprojektowano 434 mieszkania. Dla całej inwestycji zaprojektowano 377 miejsc parkingowych dla pojazdów w halach garażowych i 166 miejsc parkingowych na terenie – łącznie 543 miejsca postojowe, wobec 542 wymaganych zapisami planu. Na terenie inwestycji zaprojektowano 282 miejsca postojowe dla rowerów.

Dojazd do terenu inwestycji zapewniono zjazdem z ul. Ofiar Grudnia 70´ oraz z drogi oznaczonej w planie 027-KD81.

Analiza rozwiązań przyjętych w projekcie budowlanym stanowiącym załącznik do decyzji prowadzi do wniosku, iż są one zgodne z ustaleniami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 26.11.2021 r. nr WŚ-I.6220.II.70D.2021.AŻ.

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

Przyjęte w projekcie zagospodarowania terenu rozwiązania 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 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: 539,00 zł – załącznik część III pkt 9 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 zagospodarowania tom I; 1 egz. projektu architektoniczno-budowlanego tom II; 1 egz. projektu architektoniczno-budowlanego tom III; 1 egz. dokumentów formalno-prawnych tom IV.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik xxxxxxxxxxxxxxxx – 1 egz. projektu
2. Gmina Miasta Gdańska – Wydział Skarbu w/m
3. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w/m - 1 egz. projektu
4. Wydział Budżetu Miasta i Podatków w/m
5. BRG w/m
6. Wydział Środowiska w/m
7. Wydział Geodezji w/m
8. rejestr w/m
9. 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 (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;
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).