



Znak: AP-1.7840.1.106.2025.WP(3)
Szczecin, 05 grudnia 2025 r.

DECYZJA Nr 99/2025

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36, art. 82 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572),

po rozpatrzeniu wniosku Pana Tomasza Roli
reprezentującego WINDAR POLSKA Sp. z o.o. z 30.10.2025 r.,

zatwierdzam

**projekt zagospodarowania terenu
i
udzielam pozwolenia na budowę**

obejmujące:

**budowę wylotów kanalizacji deszczowej na wyspie Ostrów Grabowski w Szczecinie
na terenie portu morskiego na dz. nr 4/12 obręb 1084 Szczecin.**

dla
**WINDAR POLSKA Sp. z o.o.
ul. Emilii Plater 53
00-113 Warszawa**

Autor projektu: mgr inż. arch. Tomasz Rola

posiadający uprawnienia budowlane numer 81/POOKK/VI/2023 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, wpisany na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem PO-1836,

z zachowaniem następujących warunków:

1. przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany, zgodnie z art. 42 ustawy *Prawo budowlane*:
 - 1) zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b, w przypadku budowy lub wykonywania robót budowlanych określonych w art. 42 ust. 1 pkt 1 ustawy *Prawo budowlane*,
 - 2) ustanowić kierownika budowy, zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt 2,
2. w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy prowadzi się dziennik budowy zgodnie z przepisami rozdziału 5a, zgodnie z art. 45 ustawy *Prawo budowlane*,

3. przed rozpoczęciem budowy, kierownik budowy jest obowiązany zgodnie z art. 45 a ustawy *Prawo budowlane*:
 - 1) zabezpieczyć teren budowy,
 - 2) umieścić na terenie budowy tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia,
4. przedsięwzięcie prowadzić zgodnie z warunkami wynikającymi z:
 - 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Ostrów Grabowski” w Szczecinie, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Szczecin Nr LVI/1580/24 z 30 stycznia 2024 r. (Dziennik Województwa Zachodniopomorskiego z 9 lutego 2024 r., poz. 883),
 - 2) decyzji Prezydenta Miasta Szczecin z 17.10.2024 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.51.2024.KM o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia „Budowa Zakładu do produkcji elementów do farm wiatrowych na wyspie Ostrów Grabowski”, w tym:
 - prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej (godz. 6.00 – 22.00) z ograniczeniem realizacji głośnych prac w godzinach wieczornych (18.00 – 22.00),
 - prowadzić codzienną kontrolę wykopów, pozostawione w okresie nieprzewodzenia prac wykopy zabezpieczyć przed możliwością wpadania do nich drobnych zwierząt, a w przypadku ich uwięzienia osobniki przenieść do odpowiedniego dla danego gatunku siedliska, znajdującego się poza zasięgiem oddziaływania inwestycji,
 - w przypadku konieczności prowadzenia prac realizacyjnych w sezonie lęgowym ptaków, specjalista ornitolog powinien dokonać kontroli terenu inwestycyjnego maksymalnie do 3 dni przed terminem ich rozpoczęcia w celu potwierdzenia braku obecności gniazd i lęgów ptaków,
 - w przypadku stwierdzenia obecności gatunków chronionych należy wstrzymać prace oraz podjąć działania określone przez specjalistę przyrodnika, w tym uzyskać stosowne zezwolenia w tym zakresie,
 - przeprowadzić wycinkę drzew poza okresem lęgowym ptaków,
 - siedlisko przyrodnicze 91E0 znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie prac budowlanych oraz inwestycji należy zabezpieczyć przed negatywnym oddziaływaniem, w tym wydeptywaniem poprzez wygrodzenie,
 - odtworzyć strefę ekotonową a w ramach odtworzenia strefy ekotonowej w miejscach kolizji przedmiotowej inwestycji z siedliskiem przyrodniczym 91E0 wykonać nasadzenia dogęszczające wzdłuż linii brzegowej siedliska z uwzględnieniem aktualnie panujących warunków siedliskowych, wykluczyć stosowanie gatunków obcych ekologicznie i siedliskowo oraz gatunków drzew owocowych,
 - wykonać nasadzenia zastępcze w liczbie co najmniej równej liczbie drzew przewidzianych do usunięcia, a następnie prowadzić monitoring przydatności i trwałości nasadzeń zastępczych w okresie 3 lat od ich posadzenia, w przypadku stwierdzonego braku zachowania żywotności drzew lub krzewów, nasadzenia należy uzupełniać w stosunku 1:1, nasadzenia należy uzupełniać najpóźniej w następnym roku kalendarzowym,

- sprawozdanie z wykonanych nasadzeń zastępczych należy przedłożyć Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Szczecinie w terminie 1 miesiąca od wykonania nasadzeń zastępczych,
- drzewa znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie prac budowlanych należy zabezpieczyć przed możliwymi uszkodzeniami poprzez zastosowanie wygradzenia, a w przypadku braku możliwości zastosowania ogrodzenia, należy zastosować zabezpieczenie pni, np. w formie odeskowania, a po zakończeniu prac wykonać demontaż zabezpieczenia,
- podczas prowadzenia prac ziemnych w sąsiedztwie drzew krzewów przeznaczonych do zachowania postępować zgodnie z poniższymi wytycznymi: prace w obrębie bryły korzeniowej wykonywać ręcznie, zabezpieczyć systemy korzeniowe przed przesuszaniem i przemarzaniem, nie odcinać korzeni szkieletowych odpowiedzialnych za statykę drzewa, przy głębokich wykopach wykonać ekrany zabezpieczające zgodnie z zasadami pielęgnacji drzew,
- należy wykonać pomiary kontrolne poziomu substancji i zanieczyszczeń powietrza ze szczególnym uwzględnieniem poziomu ksyłenu w granicach terenu zakładu włącznie z północną częścią terenu inwestycyjnego, pomiary należy wykonać przy maksymalnej funkcjonalności zakładu raz w roku w okresie 3 lat, przy czym pierwsze pomiary kontrolne należy wykonać w okresie 6 miesięcy od momentu uruchomienia zakładu, sprawozdanie z wykonanych pomiarów kontrolnych należy przedłożyć organowi gminy oraz Wojewódzkiemu Inspektoratowi Ochrony Środowiska w Szczecinie w terminie 1 miesiąca od ich wykonania, w przypadku, gdyby wyniki pomiarów kontrolnych wskazywały na przekroczenia norm środowiskowych należy proponować i podjąć działania techniczno – technologiczne albo organizacyjne w celu ograniczenia bądź wyeliminowania tych przekroczeń.

UZASADNIENIE

W dniu 30.10.2025 r. do organu wpłynął wniosek Pana Tomasza Roli reprezentującego WINDAR POLSKA Sp. z o.o. w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę wylotów kanalizacji deszczowej na wyspie Ostrów Grabowski w Szczecinie na terenie portu morskiego na dz. nr 4/12 obręb 1084 Szczecin.

Pismem z 19.11.2025 r., znak: AP-1.7840.1.106.2025.WP(1) zawiadomiono, że zostało wszczęte postępowanie w przedmiotowej sprawie.

Zamierzenie budowlane obejmuje budowę czterech niezależnych wylotów kanalizacji opadowej czystej i brudnej.

Dwa wyloty kanalizacji opadowej czystej (do której wody deszczowe będą odpływać z dachów budynków), dwa wyloty kanalizacji opadowej brudnej (zbierającej wody deszczowe z terenu) będą odprowadzały wody opadowe z inwestycji pn.: „Budowa Zakładu do produkcji elementów do farm wiatrowych na wyspie Ostrów Grabowski”. Kanalizacja deszczowa „brudna” będzie działała w systemie grawitacyjno – tłocznym, natomiast kanalizacja „czysta” w systemie grawitacyjnym.

Wody deszczowe z całego systemu kanalizacji deszczowej będą odprowadzane wylotami do Kanału Dębickiego.

Do wniosku o pozwolenie na budowę załączono:

- trzy egz. projektu zagospodarowania terenu, sporządzonego przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w wymaganym zakresie oraz należące do właściwej izby samorządu zawodowego;
autor projektu złożył oświadczenie o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (zgodnie z art. 34 ust. 3, pkt 3 d, ppkt 3 ustawy *Prawo budowlane*),
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z 25.03.2025 r., znak: SS.ZUZ.4210.367.2024.AP udzielającej pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych, czterech wylotów służących do odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenu działki nr 4/12 obręb 1084 Szczecin,
- decyzję Prezydenta Miasta Szczecin z 17.10.2024 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.51.2024.KM o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia „Budowa Zakładu do produkcji elementów do farm wiatrowych na wyspie Ostrów Grabowski”.

Projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z ustaleniami wynikającymi z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz z przepisami techniczno – budowlanymi.

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu pt.: „Budowa wylotów kanalizacji deszczowej na fragmencie działki nr 4/12 na wyspie Ostrów Grabowski”.

Zgodnie z 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) decyzje o pozwoleniu na budowę dotyczące pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani wymagają uzgodnienia z dyrektorem właściwego. Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie uzgodnił projekt decyzji o pozwoleniu na budowę, postanowieniem z 1 grudnia 2025 r., znak: GPG-I.60505.19.25.IK(13).

Zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu nie narusza ogólnej zasady odpowiedzialności projektantów za rozwiązania przyjęte w projekcie.

Od decyzji przysługuje stronom odwołanie do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję, zgodnie z art. 127 a § 1 ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego*.

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. 127 a § 2 ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego*.

Zgodnie z art. 130 § 4 *Kodeks postępowania administracyjnego* 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:

Potwierdza się wniesienie opłaty skarbowej w przedmiocie decyzji o pozwoleniu na budowę w kwocie 364, 0 zł w dniu 04.12.2025 r. oraz pełnomocnictwa w kwocie 17, 0 zł w dniu 20.06.2024 r. na rachunek Urzędu Miasta Szczecin Nr 20 1020 4795 0000 9302 0277 9429.

Z upoważnienia

Wojewody Zachodniopomorskiego

Wydział Architektury i Gospodarki Przestrzennej

Dyrektor Wydziału

Marta Rodziewicz

Otrzymują:

1. Pełnomocnik WINDAR POLSKA Sp. z o.o.
Pan Tomasz Rola
ul. Azymutalna 9, 80-298 Gdańsk
+1 egz. projektu zagospodarowania terenu
2. Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście S.A.
ul. Bytomska 7, 70-603 Szczecin

Do wiadomości:

3. Urząd Miasta Szczecin
pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin e - PUAP
4. Urząd Morski w Szczecinie
pl. Stefana Batorego 4, 70-207 Szczecin e - PUAP
5. Zachodniopomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w gm.
+1 egz. projektu zagospodarowania terenu
6. a/a
+1 egz. projektu zagospodarowania terenu

Pouczenie

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dołączając na piśmie:
 - 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:
 - a) kierownika budowy - w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy,
 - b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowiony- oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w 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,
- 3) wymogu dołączenia kopii:
 - a) zaświadczeń, nie stosuje się do osób wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności, nie stosuje się do uprawnień budowlanych wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.
3. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli:
 - 1) na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii:
 - a) V, IX-XVI,
 - b) XVII - z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk łącznie,
 - c) 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,
 - d) XX,
 - e) XXII - z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów,
 - f) XXIV - z wyjątkiem stawów rybnych,
 - g) XXVII - z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych,
 - h) XXVIII-XXX.
4. 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.
5. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie,
6. Zgodnie z art. 59, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli.