



Znak: AP-1.7840.1.60.2025.WP(3)
Szczecin, 08 lipca 2025 r.

DECYZJA Nr 55/2025

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i 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 Marcina Ciska reprezentującego Vestas Manufacturing Poland Sp. z o.o. z 13.06.2025 r.,

zatwierdzam
projekt architektoniczno - budowlany
i
udzielam pozwolenia na budowę

dla
VESTAS MANUFACTURING POLAND Sp. z o.o.
ul. Niepodległości 44
70 – 404 Szczecin

obejmujące:
przebudowę budynku biurowego OB w tym przegród zewnętrznych i elementów konstrukcyjnych na terenie Zakładu Produkcji Wielkogabarytowych Konstrukcji w Szczecinie na terenie portu morskiego na dz. nr 30/14 obręb 3025 Szczecin.

Autor projektu:

mgr inż. arch. Michał Grzybowski

posiadający uprawnienia budowlane numer 19/ZPOIA/OKK/2010 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, wpisany na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem ZP-0654;

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:
Uchwały Rady Miasta Szczecin Nr X/315/19 z 10 września 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa, Drzetowo – Grabowo, Stocznie” w Szczecinie (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 17.10.2019 r., poz. 5151),
5. przy realizacji przedsięwzięcia obowiązują przepisy dotyczące utrzymania porządku, zasad bezpieczeństwa i ochrony środowiska na terenie portu morskiego, zawarte w Zarządzeniu Nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 6 kwietnia 2023 r. *Przepisy portowe* (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2321 z późn. zm.),
6. przedsięwzięcie prowadzić zgodnie z warunkami wynikającymi z decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Nr 1/2024 z 18.01.2024r., znak: WONS.420.33.2023.MF.13 stwierdzającej brak potrzeby oceny oddziaływania na środowisko i określającej nw. warunki realizacji inwestycji:
 - 1) planowane palowanie terenu przeprowadzić jedynie w odniesieniu do fragmentów terenu inwestycyjnego wskazanego w uzupełnieniu do Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia z dnia 24.11.2023 r. (zgodnie z przedstawionym załącznikiem graficznym),
 - 2) planowane palowanie terenu przeprowadzić przy wykorzystaniu technologii minimalizującej konieczność odwadniania podłoża, wytworzenia leja depresji oraz obniżenia wód w sąsiadującym akwenu, tj. wykorzystać technologię pali wierconych oraz żelbetowe pale prefabrykowane; prace w powyższym zakresie należy prowadzić pod nadzorem specjalisty posiadającego wiedzę w zakresie ochrony środowiska wodnogruntowego,
 - 3) rozpoczęcie prac związanych z realizacją planowanego przedsięwzięcia obejmujących:
 - a) prace budowlane związane z przekształceniem terenu, usuwaniem roślinności oraz wykonywaniem wykopów,
 - b) prace rozbiórkowe (w szczególności dotyczące budynku oznaczonego w opinii faunistycznej jako „B” – w którym znajduje się tunel technologiczny zalany wodą stanowiący potencjalną pułapkę dla płazów);
należy poprzedzić oględzinami terenu w celu wykluczenia bądź potwierdzenia występowania przedstawicieli chronionych gatunków, które należy przeprowadzić maksymalnie na 3-5 dni przed rozpoczęciem prac,
 - 4) zabezpieczyć miejsca stanowiące potencjalne pułapki antropogeniczne dla zwierząt (np. wykopy), należy również prowadzić regularne przeglądy ww. miejsc pod kątem obecności w nich zwierząt; w przypadku stwierdzenia uwięzienia zwierząt bezzwłocznie je odłowić i przenieść poza teren inwestycji, w miejsce o podobnych warunkach siedliskowych,
 - 5) podczas prowadzenia prac ziemnych należy ograniczać wielkość wykopów, nie dopuszczać do ich zawodnienia oraz przedostania się do środowiska gruntowo-wodnego substancji ropopochodnych z maszyn i urządzeń oraz innych substancji szkodliwych,

- 6) w związku z potencjalnym wyciekami substancji ropopochodnych z pracujących na terenie inwestycyjnym maszyn i urządzeń, zaplecze budowy oraz miejsce realizacji poszczególnych elementów inwestycji należy wyposażać w sorbenty,
- 7) w celu zminimalizowania potencjalnego zagrożenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych (w szczególności pożarów) na etapie eksploatacji należy prowadzić kontrole stanu technicznego planowanej do realizacji farmy zbiorników na oleje i glikol,
- 8) teren zakładu na etapie eksploatacji inwestycji należy wyposażać w sorbenty; w przypadku awaryjnego wycieku ww. substancji należy podjąć natychmiastowe działania ograniczające potencjalne negatywne oddziaływania, w szczególności zebranie zanieczyszczonego gruntu i przekazanie go do utylizacji wyspecjalizowanym podmiotom,
- 9) testy szczelności oraz proces spłukiwania elementów gabarytowych po transporcie należy prowadzić na szczelnym terenie utwardzonym (na obszarze strefy czyszczenia – water test area oraz cleaning area); wody popłuczne należy odprowadzać i zagospodarować w sposób uzależniony od stwierdzonego na podstawie przeprowadzonych badań poziomu zanieczyszczeń – tj. razem z wodami opadowymi poprzez kanalizację deszczową po uprzednim podczyszczeniu (w przypadku nieprzekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń) lub poprzez instalację kanalizacji sanitarnej (w przypadku nieprzekroczenia najwyższych dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń; zgodnie z posiadanym zezwoleniem) lub poprzez przewiezienie ścieków do oczyszczalni (w przypadku przekroczenia najwyższych dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń),
- 10) gospodarkę wodno-ściekową (odprowadzanie ścieków przemysłowych oraz wód opadowych) na etapie eksploatacji przedsięwzięcia należy prowadzić w oparciu o posiadane pozwolenia; wody opadowe z terenów utwardzonych, przed odprowadzeniem do rzeki Odry, należy poddawać procesowi podczyszczenia w osadnikach piasku i separatorach substancji ropopochodnych,
- 11) zgodnie z opinią Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW Wody Polskie (pismo z dnia 05 stycznia 2024 r., znak SZ.ZZŚ.4901.210.2023.TB):
 - a) na etapie realizacji i eksploatacji wodę do celów bytowych zapewnić z wodociągu miejskiego, poprzez istniejący węzeł sanitarny inwestora, z kolei zapotrzebowanie na wodę do celów technologicznych realizować z wodociągu miejskiego,
 - b) ścieki bytowe na etapie realizacji i eksploatacji odprowadzać do istniejącej kanalizacji sanitarnej,
 - c) zastosować wyłączniki awaryjne pomp i urządzeń technologicznych,
 - d) zastosować zabezpieczenia zbiorników na oleje i glikol przed przelaniem; zbiorniki na oleje i glikol powinny być izolowane i szczelne,
 - e) farmę zbiorników na oleje i glikol umieścić w betonowej niecce zdolnej pomieścić objętość odpowiadającą największemu zbiornikowi,
- 12) zgodnie z opinią Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie (pismo z dnia 04 stycznia 2024 r., znak WŚ.52010.1.24.AZ16):
 - a) przestrzegać zasad bezpieczeństwa związanych z przewozem przez jednostki pływające, rozbiórką i wykorzystaniem konstrukcji w trakcie realizacji prac, tak aby nie dopuścić do swobodnego przemieszczania się i zatonięcia tych elementów, które mogą stanowić potencjalne przeszkody podwodne

i nawigacyjne; prace nie powinny spowodować pozostawienia na dnie przeszkód podwodnych, a po zakończeniu prac Wykonawca powinien wykonać badanie czystości dna na akwenu i usunąć wykryte obiekty, zaś po usunięciu ewentualnych przeszkód podwodnych należy uzyskać atest czystości dna akwenu, autoryzowany przez Biuro Hydrograficzne Marynarki Wojennej w Gdyni lub tut. Urząd Morski,

b) zorganizować zaplecze budowlane i miejsca gromadzenia odpadów w taki sposób, aby zapewnić oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie jego powierzchni, a po zakończeniu prac teren przywrócić do poprzedniego stanu,

c) zaniechać wszelkich działań mogących doprowadzić do zaburzeń reżimu hydrologicznego i hydrogeologicznego obszaru objętego planowanym przedsięwzięciem i jego sąsiedztwa,

d) ograniczać i usuwać z powierzchni wody na bieżąco wszelkie zanieczyszczenia powstałe w wyniku prowadzonych prac; stosowanie środków innych niż mechaniczne do usuwania z powierzchni wód morskich węglowodorów ropopochodnych należy prowadzić jedynie po uzyskaniu każdorazowej zgody Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie,

e) prowadzić kontrolę zanieczyszczenia ścieków przemysłowych pochodzących z testów szczelności poprzez ich analizę, wykonywaną przez akredytowane laboratorium, która będzie decydowała o dalszym postępowaniu z wymienionymi ściekami, zaś wymieniona analiza powinna być wykonywana każdorazowo przed podjęciem decyzji, czy wymienione ścieki będą odprowadzane do kanalizacji wód deszczowych, czy do kanalizacji ścieków sanitarnych.

UZASADNIENIE

Projektowana inwestycja obejmuje przebudowę budynku biurowego OB w tym przegród zewnętrznych i elementów konstrukcyjnych na terenie Zakładu Produkcji Wielkogabarytowych Konstrukcji w Szczecinie na terenie portu morskiego na dz. nr 30/14 obręb 3025 Szczecin.

Istniejący budynek biurowy OB. podlegający przebudowie jest budynkiem trzy kondygnacyjnym o funkcji biurowo – administracyjnej. W związku z planem zlokalizowania w holu wejściowym recepcji zaprojektowano: powiększenie holu wejściowego pełniącego funkcję recepcji poprzez wyburzenie i przesklepienie części ściany wydzielającej klatkę schodową. Przebudowę pokrycia dachu poprzez powiększenie otworu w dachu oraz montaż nowej większej klapy dymowej.

Do wniosku o pozwolenie na budowę załączono:

- trzy projektu architektoniczno - budowlanego, sporządzonego przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w wymaganym zakresie oraz należące do właściwej izby samorządu zawodowego;
- autor projektu złożył oświadczenie o sporządzeniu projektu architektoniczno - budowlanego, 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 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Nr 1/2024 z 18.01.2024r., znak: WONS.420.33.2023.MF.13 stwierdzającą brak potrzeby oceny oddziaływania na środowisko.

Projekt architektoniczno – budowlany jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa, Drzetowo – Grabowo, Stocznie” w Szczecinie zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Szczecin Nr X/315/19 z 10 września 2019 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 17.10.2019 r., poz. 5151) z decyzją stwierdzającą brak potrzeby oceny oddziaływania na środowisko oraz z przepisami techniczno – budowlanymi.

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest zatwierdzony i opatrzony pieczęcią zatwierdzającą projekt architektoniczno - budowlany pt.: „Przebudowa budynku biurowego OB. w tym w zakresie przegród zewnętrznych i elementów konstrukcyjnych na terenie Zakładu Produkcji Wielkogabarytowych Konstrukcji, dz. nr 30/14 obręb 3025 Szczecin”.

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 urzędu morskiego. Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie postanowieniem z 03.07.2025 r., znak: GPG-I.60505.9.25.IK(4) uzgodnił projekt decyzji o pozwoleniu na budowę z uwaga zawarta w pkt 5.

Zatwierdzenie projektu architektoniczno – budowlanego 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.

Z upoważnienia

Wojewody Zachodniopomorskiego

Wydział Architektury i Gospodarki Przestrzennej

Dyrektor Wydziału

Marta Rodziewicz

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Potwierdza się wniesienie opłaty skarbowej w przedmiocie decyzji o pozwoleniu na budowę w kwocie 13,0 zł w dniu 07.07.2025 r. oraz w przedmiocie pełnomocnictwa w kwocie 17,0 zł w dniu 07.07.2025 r. na rachunek Urzędu Miasta Szczecin Nr 20 1020 4795 0000 9302 0277 9429.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Vestas Manufacturing Poland Sp. z o.o.
Pan Marcin Cisek
ul. Grunwaldzka 11 D, 73-110 Stargard
(+1 egz. projektu architektoniczno - budowlanego)
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
4. Urząd Morski w Szczecinie
pl. Batorego 4, 70-207 Szczecin
5. Zachodniopomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w gm.
(+1 egz. projektu architektoniczno - budowlanego)
6. a/a
(+1 egz. projektu architektoniczno - budowlanego)

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 ustawy *Prawo budowlane*, 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 ustawy *Prawo budowlane*, 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 włącznie,

c)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,

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 ustawy *Prawo budowlane*, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli.