



WOJEWODA  
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, 3 września 2024 r.

Znak: AP-1.7840.1.108.2024.WP(3)

## **DECYZJA Nr 96/2024**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725) 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 z 15.07.2024 r.,

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

dla

**WINDAR POLSKA  
ul. Emilii Plater 53  
00-113 Warszawa**

obejmujące:  
**budowę Zakładu do Produkcji Elementów do Farm Wiatrowych  
w Szczecinie na Ostrowie Grabowskim  
na terenie portu morskiego  
na dz. nr 4/12 obręb 1084 Szczecin.**

Zakres decyzji obejmuje:  
budowę:

- budynku głównego hali produkcyjnej E1,
- budynku hali montażowej E3,
- budynku biurowo – socjalnego E5,
- budynku hali E6,
- budynku hali E7,
- budynku E8 ochrony wraz z zapleczem dla kierowców,
- budynku E9 pompowni ze zbiornikiem wody na cele ppoż.,
- stacji gazowej z jednym podziemnym zbiornikiem propanu o poj. 20 m<sup>3</sup>,
- zbiornika tlenu 22,80 tony wraz z fundamentami, wraz z niezbędną armaturą,
- ogrodzenia o wysokości 2,20 m wraz ze szlabanami,
- szczelnego zbiornika retencyjnego ewaporacyjnego o pojemności 8500 m<sup>3</sup>,

- zewnętrznych instalacji sanitarnych: kanalizacji sanitarnej, deszczowej wraz z ewaporacyjnym zbiornikiem retencyjnym wody opadowej, wodociągowej i przeciwpożarowej hydrantowej, tlenowej i gazowej (propan),
- zewnętrznych instalacji elektrycznych: oświetlenia terenu, zasilających w energię elektryczną,
- sieci elektrycznych,
- instalacje teletechnicznych,
- dróg i parkingów wewnętrznych wraz z wjazdami na teren działki inwestycyjnej z dróg wewnętrznych,

rozbiórkę:

- fragmentów sieci kolidujących z projektowanym zamierzeniem.

autorzy projektu:

**mgr inż. arch. Natalia Korczyńska**, posiadająca uprawnienia budowlane numer 52/WPOKK/2012 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, wpisana na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem WP-0968,

**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,
  - 3) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjnej,
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:
  - 4.1. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Ostrów Grabowski” w Szczecinie, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Szczecin Nr LVI/1580/24 z 30.01.2024 r.,
  - 4.2. decyzji Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie z 29.05.2024 r., znak: SS.ZUZ.4210.106.2024.AM udzielającej pozwolenia wodnoprawnego na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią części przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 4.3. decyzji Prezydenta Miasta Szczecin z 31.07.2023 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.2.2023.MR o środowiskowych uwarunkowaniach, z uwzględnieniem m.in. warunków realizacji i eksploatacji:

- 4.3.1. prace budowlane prowadzi wyłącznie w porze dziennej (godz. 6.00 – 22.00) z ograniczeniem realizacji głośnych prac w godzinach wieczornych (18.00 – 22.00),
- 4.3.2. prowadzić codzienną kontrolę wykopów, pozostawione w okresie nieprowadzenia 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,
- 4.3.3. 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,
- 4.3.4. w przypadku stwierdzenia obecności gatunków chronionych należy wstrzymać prace oraz podjąć działania określone przez specjalistę przyrodnika, w tym uzyskać stosowne zezwolenia w tym zakresie,
- 4.3.5. przeprowadzić wycinkę drzew poza okresem lęgowym ptaków,
- 4.3.6. siedlisko przyrodnicze 91E0-1 znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie prac budowlanych oraz inwestycji należy zabezpieczyć przed negatywnym oddziaływaniem, w tym wydeptywaniem przez wygradzenie,
- 4.3.7. odtworzyć strefę ekotonową a w ramach odtworzenia strefy ekotonowej w miejscach kolizji przedmiotowej inwestycji z siedliskiem przyrodniczym 91E0-1 wykonać nasadzenia dogęszczające wzdłuż linii brzegowej siedliska z uwzględnieniem aktualnie panujących warunków siedliskowych, wykluczyć stosowanie gatunków obcych ekologicznie i siedliskowo oraz gatunków drzew owocowych,
- 4.3.8. należy wykonać nasadzenia zastępcze w liczbie co najmniej równej liczbie drzew przewidzianych do usunięcia, a następnie prowadzić monitoring udatności i trwałości nasadzeń zastępczych w 2, 5, 6 roku od nasadzenia, w przypadku stwierdzonego braku zachowania żywotności drzew lub krzewów nasadzenia należy uzupełnić drzewostanem w stosunku 1:1, nasadzenia należy uzupełnić najpóźniej w następnym roku kalendarzowym,
- 4.3.9. sprawozdanie z wykonanych nasadzeń zastępczych należy przedłożyć Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Szczecinie w terminie 1 miesiąca od wykonania nasadzeń zastępczych,
- 4.3.10. 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,
- 4.3.11. podczas prowadzenia prac ziemnych w sąsiedztwie drzew i krzewów przeznaczonych do zachowania postępować zgodnie z poniższymi wytycznymi,
  - 4.3.11.1. prace w obrębie bryły korzeniowej wykonać ręcznie,
  - 4.3.11.2. zabezpieczyć systemy korzeniowe przed przesychaniem i przemarzaniem,
  - 4.3.11.3. nie odcinać korzeni szkieletowych odpowiedzialnych za statykę drzewa,
  - 4.3.11.4. przy głębokich wykopach wykonać ekrany zabezpieczające zgodnie z zasadami pielęgnacji drzew,
- 4.3.12. należy wykonać pomiary kontrolne poziomu substancji i zanieczyszczeń powietrza ze szczególnym uwzględnieniem poziomu ksyleny 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 organowi zajmującemu się m. in. kontrolą przestrzegania przepisów o ochronie środowiska tj. Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska w Szczecinie w terminie 1 miesiąca od ich wykonania, w przypadku gdyby wyniki pomiarów kontrolnych wskazywały na przekroczenia norm środowiskowych należy zaproponować i podjąć działania techniczno – technologiczne albo organizacyjne w celu ograniczenia bądź wyeliminowania tych przekroczeń,

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. docelowe oświetlenie zewnętrzne oraz użyte podczas prac budowlanych, widoczne od strony morskich wód wewnętrznych, nie może przypominać oznakowania nawigacyjnego zarówno kolorem, wyglądem, jak i charakterystyką świecenia świateł, nie może utrudniać identyfikacji świateł nawigacyjnych w porcie, a także nie może powodować „oślepienia” załóg statków manewrujących na przyległym akwenu portowym,
7. prace budowlane powinny być prowadzone z należytą ostrożnością, aby nie zakłócać funkcjonowania świateł nawigacyjnych na Nabrzeżu Duńskim. W przypadku wystąpienia przerw w działaniu ww. oświetlenia, należy niezwłocznie poinformować o tym służbę dyżurną Kapitanatu Portu Szczecin,
8. prace związane z realizacją inwestycji należy prowadzić w sposób niepowodujący zanieczyszczenia morskich wód wewnętrznych oraz pozostawienia na przyległym akwenu przeszkód podwodnych.

## UZASADNIENIE

Przedmiotowe zamierzenie budowlane obejmuje budowę Zakładu do Produkcji Elementów do Farm Wiatrowych w Szczecinie na Ostrowie Grabowskim na terenie portu morskiego na dz. nr 4/12 obręb 1084 Szczecin.

Projektowany zakład stanowi kompleks obiektów o różnych funkcjach tj. budynki produkcyjne i montażowe, budynki pomocnicze, budynek biurowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Budynki oznaczone E1, E3, E6, E7 oraz budynek ochrony i pompowni projektuje się jako jednokondygnacyjne, budynek biurowy 3 kondygnacyjny. Każdy z budynków bez kondygnacji podziemnych. Budynek produkcyjny E1 jest funkcjonalnie połączony z budynkiem biurowym E5 oraz budynkami pomocniczymi E6 i E7. Zasadniczą funkcją budynku jest produkcja elementów do farm wiatrowych. We wschodniej części działki projektuje się budynek wolnostojący hali montażowej E3. W budynku odbywać się będzie końcowy montaż wyrobów.

Do wniosku o pozwolenie na budowę załączono:

- trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz 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 zagospodarowania terenu oraz 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 Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie z 29.05.2024 r., znak: SS.ZUZ.4210.106.2024.AM udzielającą pozwolenia wodnoprawnego na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią części przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko,

- decyzję Prezydenta Miasta Szczecin z 31.07.2023 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.2.2023.MR o środowiskowych uwarunkowaniach,
- postanowienie Prezydenta Miasta Szczecin z 24.05.2024 r., znak: WAiB-II.6740.8.28.2024.DK uzgadniające projektowane rozwiązania w zakresie linii zabudowy oraz elewacji obiektów budowlanych projektowanych od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych.

Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany jest zgodny z ustaleniami wynikającymi z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Ostrów Grabowski” w Szczecinie, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Szczecin Nr LVI/1580/24 z 30.01.2024 r., z ustaleniami wynikającymi z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz z obowiązującymi przepisami prawa.

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest zatwierdzony i opatrzony pieczęcią zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany pt.: „Budowa Zakładu do Produkcji Elementów do Farm Wiatrowych w Szczecinie na wyspie Ostrów Grabowski, dz. nr 4/12 obręb 1084 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 2022 r. poz. 457 z późn. zm.) decyzje o pozwoleniu na budowę dotyczące pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani wymagają uzgodnienia z dyrektorem właściwego urzędu morskiego. W związku, z czym w trakcie postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, przedsięwzięcie zostało uzgodnione przez Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie, postanowieniem z 02.09.2024 r., znak: GPG-I.60505.15.24.IK(17) z uwagami zawartymi w pkt 5, 6, 7, 8 niniejszej decyzji.

Obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego wynika z przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. Nr 138, poz. 1554).

Zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu oraz 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.

## ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Potwierdza się wniesienie opłaty skarbowej w przedmiocie decyzji o pozwoleniu na budowę w kwocie 5 110, 29 zł w dniu 28.08.2024 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 up. Wojewody Zachodniopomorskiego

Paweł Ziomek  
Kierownik Oddziału  
Wydział Architektury i Gospodarki Przestrzennej  
Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem  
elektronicznym

### Otrzymują:

1. Pełnomocnik WINDAR POLSKA  
Pan Tomasz Rola  
INDUSTRIA PROJECT Sp. z o.o.  
ul. Azymutalna 9, 80-298 Gdańsk  
(+ 1 egz. projektu zagospodarowania terenu oraz 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. Stefana Batorego 4, 70-207 Szczecin
5. Zachodniopomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w gm.  
(+ 1 egz. projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego)
6. a/a (+ 1 egz. projektu zagospodarowania terenu oraz 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, 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 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, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli.