

Szczecin, dnia 30.10.2025 r.

WAIb-V.6730.4.191.2025.HA

**Decyzja Nr 122 /25
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust.1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) i zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r., poz. 572 t.j.), po rozpatrzeniu wniosku REZOR Spółka z o.o., ul. Wschodnia 19, 80-066 Gdańsk złożonego dnia 23.06.2025 r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na uruchomieniu instalacji do przetwarzania odpadów jednostek pływających oraz punktu zbierania i magazynowania odpadów przed ich transportem do dalszego zagospodarowania, na działkach nr 3/1 i 3/58 z obr. 4124 przy ul. Szklanej w Szczecinie

USTALAM

na rzecz REZOR Spółka z o.o., ul. Wschodnia 19, 80-066 Gdańsk

WARUNKI ZABUDOWY

dla terenu *położonego przy ul. Szklanej w Szczecinie
stanowiącego działki nr 3/1 i 3/58 z obrębem 4124

* wnioskowany teren inwestycyjny oznaczono na załączniku graficznym niniejszej decyzji (1 egz. mapy syt.- wys. 1:1000).

I. Rodzaj inwestycji:

Budowa instalacji do przetwarzania odpadów jednostek pływających oraz punktu zbierania i magazynowania odpadów przed ich transportem do dalszego zagospodarowania w tym lokalizacja 4 stypizowanych kontenerów (na jednym poziomie)

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

a) - Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego :

1. Funkcja – magazynowo- składowa
2. Linia zabudowy: nie ustalam linii zabudowy
3. Maksymalna intensywność zabudowy: ze względu na brak stałej zabudowy odstępuje się od ustalania intensywności zabudowy
4. Udział powierzchni zabudowy: ustala się max. powierzchnię kontenerów do 90,0 m²
5. Szerokość elewacji frontowej: szerokość pojedynczego kontenera zunifikowana 2,5 - 3,0 m
6. Wysokość zabudowy: wysokość pojedynczego kontenera zunifikowana 2,5 -3,0 m
7. Geometria dachu: dachy płaskie
8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej- min. 200,0 m²

b) - Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

1. Planowana inwestycja znajduje się w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, gdzie obowiązują przepisy rozporządzenia Nr 10/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 25 maja 2005r. w sprawie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 45 poz. 1052) oraz Planu ochrony dla Szczecińskiego Parku

Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” ustanowionego Rozporządzeniem Nr 113/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 sierpnia 2006r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 95 , poz. 1777) a także w bezpośredni sąsiedztwie obszarów Natura 2000 Dolna Odra PLH320037, Dolina Dolnej Odry PLB320003.

2. Realizacja planowanej inwestycji zgodnie z wymogami ochrony środowiska zawartymi w obowiązujących przepisach i normach, w tym w:
 - ustawie z 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2025, poz. 647)
 - ustawie z 20.07.2017 r. Prawo wodne (Dz. U.z 2025, poz. 960)
 - ustawie z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U.z 2024, poz. 1478)
3. Należy spełnić wymogi zawarte w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej przez Prezydenta Miasta Szczecina , znak: WOŚr-VII.6220. 1.43. 2024. KM w dniu 20-02-2025r.

c) - **Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy

d) - **Warunki obsługi w zakresie komunikacji:**

1. Obsługa komunikacyjna dla planowanej inwestycji powinna odbywać się na zasadach dotychczasowych.
Teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej, ul. Metalowej, która jest drogą krajową:
 - poprzez działki drogowe 3/56 i 3/54 z obrębu 4124 (własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym PKP S.A.) na których ustanowiono prawo przechodu i przejazdu na rzecz m.in. działki 3/58 z obrębu 4124;
 - poprzez działki 3/73 oraz 3/57, obr. 4124 (własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym PKP PLK S.A.) stanowiące linię kolejową - Decyzja nr 5/2020 o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, zagospodarowane łącznie jako przejazd kolejowy
2. Niezbędną dla potrzeb planowanej inwestycji ilość miejsc parkingowych należy lokalizować na terenie działki planowanej do zainwestowania .
Ustala się min. 4 miejsca postojowe / 20 zatrudnionych
3. W przypadku zlokalizowania infrastruktury technicznej w pasie drogowym zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025r., poz. 889)należy uzyskać zgodę zarządcy drogi w drodze decyzji administracyjnej na lokalizowanie w pasie drogowym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

e) - **Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

Z warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w dniu 17-12-2024r. wynika , że możliwe jest zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej Ø 110 PE w ulicy Torowej.

Brak jest sieci kanalizacji deszczowej oraz sanitarnej.

Ścieki bytowe będą odprowadzane do szczelnego zbiornika bezodpływowego.

Ewentualne odcieki z miejsc magazynowania i przetwarzania odpadów – odprowadzane będą wewnętrzną kanalizacją do wód rzeki Regalicy , po uprzednim oczyszczeniu ich w separatorze i osadniku.

Wody opadowe i roztopowe – poprzez spływ powierzchniowy w granicach nieruchomości.

Z pisma Enea Operator z dnia 03-09-2025r. znak: ZD/48683/2025 wynika, że istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające do przyłączenia zakładu zlokalizowanego na działkach nr 3/1 i 3/58 z obr. 4124.

f) – **Warunki wynikające z przepisów odrębnych:**

1. Sposób postępowania z odpadami zgodnie z ustawą o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (Dz.U.z 2023r., poz. 1587 ze zm.)

2. Inwestycja powinna uwzględniać wymogi w zakresie wynikającym z przepisów:
 - ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (Dz. U. 2025, poz. 1234 ze zm., w szczególności art. 53 ust. 1 i 2)
 - oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r. w sprawie wymagań w zakresie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej , wykonywanie robót ziemnych , budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020r. poz. 1247 ze zm.)
3. Planowana inwestycja znajduje się częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, czyli raz na 100 lat - stanowiącym obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017. Prawo wodne (Dz.U.2025 r. poz. 960).
Gromadzenie odpadów i ścieków powinno odbywać się poza granicami szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy Prawo wodne.

g) - Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości, w szczególności przed pozbawieniem: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, uciążliwości powodowanymi przez wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody, gleby.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny.

Opieczętowane załączniki w liczbie 2 sztuk stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 23-06- 2025 roku wpłynął do tut. urzędu wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Wniosek został uzupełniony w dniu 04-07-2025r.

Obszar którego wniosek dotyczy nie jest obecnie objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku planu miejscowego określenie zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie instalacji do przetwarzania odpadów (jednostek pływających) oraz punktu zbierania i magazynowania odpadów przed ich transportem do dalszego zagospodarowania.

Na podstawie przedłożonych dokumentów organ przeprowadził kwalifikację przedmiotowego przedsięwzięcia zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.) i stwierdził, że przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i kwalifikowane jest na podstawie :

§ 2 ust. 1, pkt. 43

- miejsca przetwarzania pojazdów inne niż wymienione w pkt 42 oraz miejsca przetwarzania statków wycofanych z eksploatacji

§ 3 ust. 1 pkt. 83

- punkty do zbierania , w tym przeładunku :

- a) złomu, z wyłączeniem punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych
- b) odpadów wymagających uzyskania zezwolenia na zbieranie odpadów z wyłączeniem odpadów obojętnych oraz punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych

Inwestor dołączył do wniosku decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną przez Prezydenta Miasta Szczecina , znak: WOŚr-VII.6220. 1.43. 2024. KM w dniu 20-02-25r.

Informację o wniosku o wydanie niniejszej decyzji zamieszczono zgodnie z art. 21 ust. 1i ust. 2 pkt. 10 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w publicznie dostępnym wykazie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej pod numerem 826/2025.

W związku z art. 61 ust.1 ww. ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy uzależnione jest od łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust.1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Na podstawie art. 53 ust. 3 i art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130) zbadano stan prawny terenu inwestycji i sąsiedztwa, uznając za strony w sprawie: inwestora a jednocześnie właściciela terenu inwestycyjnego oraz właścicieli terenów sąsiadujących z inwestycją, zbadano także stan faktyczny zainwestowania terenu. Przeanalizowano funkcję oraz cechy zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycyjnego i działek sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej , co teren inwestycyjny, w odległości równej 50-270 m. Prace inwestycyjne będą polegały jedynie na dostosowaniu nieruchomości do planowanej działalności. Brak jest projektowanych obiektów kubaturowych poza lokalizacją 4 kontenerów (2 socjalne + 2 morskie) o wymiarach ok. 2,5 x 6,0 m i wysokości ok. 2,6 m. Są to obiekty o zunifikowanych wymiarach. W związku z powyższym , w obszarze analizowanym porównano istniejącą zabudowę z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym tylko w zakresie funkcji.

Ustalono, że planowane zamierzenie inwestycyjne stanowić będzie kontynuację funkcji istniejącej w obszarze analizowanym .

Stwierdzono, że teren inwestycyjny posiada pośredni dostęp do drogi publicznej- ulicy Metalowej (droga krajowa), grunty nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, a istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Stwierdzono także zgodność zamierzenia z przepisami odrębnymi.

Na podstawie art. 53 ust. 4, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji uzgodniono z:

- Zarządem Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie – pismem z dnia 29.07.2025 r., znak: IE.0602.8853.2025.KK), warunki wynikające z uzgodnienia zawarto w punkcie II d.
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym – postanowieniem z dnia 17-09-25r. znak: ZNS.9022.5.37.2025
- Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego- postanowieniem z dnia 22-09-2025r., znak: DOP-WUDI.484.1923.2025.2KK
- Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie, w związku z położeniem terenu inwestycji w obszarze zagrożenia powodzią – decyzją z dnia 08-10-2025r., znak: S.RPP.611.362.2025.es

Zgodnie z art. 53 ust. 5b przepisu, o którym mowa w ust. 4 pkt 8 (uzgodnienie z RDOŚ), nie stosuje się do inwestycji, dla których przeprowadzono ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego, a także po uzyskaniu stanowisk wyżej wymienionych organów stwierdzono, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust.1 pkt. 1- 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, umożliwiające ustalenie warunków zabudowy. Zgodnie z art. 56 cytowanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

W trakcie postępowania administracyjnego zgodnie z art. 61 § 4 i art. 10 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego Prezydent Miasta Szczecin zapewnił stronom czynny udział w każdym jego stadium, w tym m.in. pismem z dnia 16-10-2025 zawiadomił strony o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów przed wydaniem przedmiotowej decyzji.

W terminie określonym w ww. zawiadomieniu nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy nie wymagającej pozwolenia na budowę, w trybie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane i nie stanowi aktu uprawniającego do podjęcia realizacji inwestycji, stwierdza jedynie dopuszczalność zrealizowania określonego zamierzenia inwestycyjnego na wskazanym terenie.

Na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy nie rozstrzyga się spraw związanych z prawem własności. Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. W świetle powyższego wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przed uzyskaniem prawa do terenu oraz pozwolenia na budowę lub przyjęciem zgłoszenia budowy nie wymagającej pozwolenia, jak też koszty z nimi związane są ryzykiem potencjalnego inwestora i obciążają go w całości. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Decyzja o warunkach zabudowy nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie w przypadkach określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt. 1 ustawy Prawo budowlane właściwy organ, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjęciem zgłoszenia budowy nie wymagającej pozwolenia sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a w przypadku braku planu z ustaleniami niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.

Wnioskodawca ma prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania decyzji w sprawie warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku. Do terminu, o którym mowa w ust. 2, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli wnioskodawca wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania. Żądanie wnosi się za pośrednictwem tut. Organu.

Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie plac Batorego 4, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Dorota Furmanczyk
KIEROWNIK REFERATU
w Wydziale Architektury i Budownictwa

Załączniki stanowiące integralną część decyzji:

1. Załącznik opisowy – wyniki analizy urbanistycznej,
2. Załącznik graficzny do decyzji – fragment mapy syt.- wys. w skali 1:1000
3. Załącznik do analizy – 1 egz. mapy syt.-wys. w skali 1: 1000 (pozostaje w aktach sprawy)

Otrzymują:

1. REZOR Spółka z o.o., ul. Wschodnia 19, 80-066 Gdańsk
AE: PL-10719-19695-VWWCT-06
- 2.
- 3.
4. Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna ,
Al. Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa
Adres do korespondencji:
ul. Niepodległości 8, 61-875 Poznań
5. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., ul. Targowa 74, 03- 734 Warszawa
AE: PL-77314-51559-GDFIB-23
6. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie
ul. Tama Pomorzańska 13A, 70-030 Szczecin
AE: PL-36057-94469-FSUDH-17
7. Wydział Zasobu i Obrotu Nieruchomościami – w miejscu
8. Biuro Planowania Przestrzennego Miasta – w miejscu
9. aa