

Kołbaskowo, dnia 16.04.2024 r.

GN.6730.132.2023.JN

**Decyzja nr 22/2024
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust.1, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) zw. dalej u.p.z.p. oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572) zw. dalej kpa, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27 października 2023 r., uzupełnionego w styczniu 2024 r., złożonego przez BBIM Sp. z o.o., ul. Prosta 20 08-850 Warszawa,

ustalam

na rzecz BBIM Sp. z o.o., ul. Prosta 20 00-850 Warszawa warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu magazynowo-produkcyjnego z częściami socjalno-biurowymi, infrastrukturą towarzyszącą, urządzeniami budowlanymi i innymi budowlami, na działce nr 104/13 z ob. Ustowo, gmina Kołbaskowo.

Teren objęty wnioskiem oznaczono na załączniku graficznym do decyzji – kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 (albo kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000)

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa magazynowo-produkcyjna z częściami socjalno-biurowymi.

Zamierzenie inwestycyjne dotyczy budowy zespołu zabudowy magazynowo-produkcyjnej z częściami socjalno-biurowymi i infrastrukturą towarzyszącą:

- ścianami oporowymi,
- drogami wewnętrznymi, chodnikami, parkingami, placami manewrowymi, dokami, zjazdami,
- pompownią i zbiornikiem wody pożarowej,
- zbiornikiem retencyjnym na wody opadowe i roztopowe,

- wartownią/portiernią,
- agregatami prądowymi (na wypadek braku zasilania),
- ujęciem wody z instalacją do uzgadniania wody,
- infrastrukturą techniczną: kanalizacją sanitarną i deszczową, instalacją wodociągową, gazową, elektroenergetyczną, teletechniczną,
- masztami flagowymi i tablicami informacyjnymi,
- stacjami ładowania pojazdów elektrycznych,
- zagospodarowaniem terenów zieleni,
- ogrodzeniem terenu,
- wiatami: rowerowymi, przystankowymi, dla palących, do składowania materiałów i odpadów.

Ponadto przewiduje się możliwość realizacji:

- instalacji fotowoltaicznej (jako alternatywnego źródła zasilania),
- naziemnych zbiorników na gaz LPG/LNG/CNG (w przypadku gazu LNG ze stacją redukcyjno-pomiarową I stopnia),
- bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, o pojemności około 10 m³ (łącznie do 12 zbiorników) - do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

a) funkcja zabudowy, warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- **Funkcja zabudowy:** ustala się funkcję magazynowo-produkcyjną z uzupełniającą funkcją biurowo-socjalną.
- **Linie zabudowy:** odstępuje się od ustalenia obowiązującej linii zabudowy i ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy¹ w odległości 15 metrów od granicy z działkami drogowymi nr 103 i 104/12 – zgodnie z załącznikiem graficznym.

¹ **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** Linia, przed którą nie dopuszcza się wysunięcie jakichkolwiek elementów budynku

- **Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji:** ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji nie większy niż 50%.
- **Szerokość elewacji frontowych:** ustala się szerokość elewacji frontowej² budynku magazynowo-produkcyjnego (elewacji północno-wschodniej, skierowanej w stronę działki drogowej nr 103) w zakresie od 52 do 130 metrów. Dla budynków wartowni i pompowni ustala się szerokość elewacji skierowanej w stronę działki drogowej nr 103 nie większą niż 10 metrów. Wiaty nie mają takiego parametru jak elewacja: odstępuje się od ustalenia wymiaru rzutu wiat. Odstępuje się od ustalenia szerokości zbiornika wody pożarowej.
- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych:** ustala się wysokość elewacji frontowej budynku magazynowo-produkcyjnego, liczoną od średniej rzędnej terenu przy tej elewacji do górnej krawędzi dachu lub jego atyki, nie większą niż 12,5 metra. Dla budynku wartowni i pompowni ustala się wysokość elewacji nie większą niż 5 metrów. Dla wiat ustala się wysokość liczoną od rzędnej terenu do górnej krawędzi dachu nie większą niż 5 metrów. Odstępuje się od ustalenia wysokości zbiornika wody pożarowej.
- **Geometria dachów:** ustala się dachy płaskie (o nachyleniu połaci do 10%).
- **Maszty reklamowe i tablice informacyjne:** na terenie inwestycji dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych - masztów reklamowych - na zasadach określonych w § 14 ust. 3 uchwały nr XXXII/324/2017 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 29 maja 2017 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania na terenie Gminy Kołbaskowo obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane, zmienionej uchwałą nr V/71/2019 z 25 marca 2019 r. (uchwała została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z

² **Elewacja frontowa:** elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki. **Front działki:** należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Elewacja frontowa nie musi być tożsama z elewacją w której znajduje się wejście do budynku.

dnia 5 lipca 2017 r., poz.2983 i 2984). Cytowana uchwała nie zakazuje lokalizacji tablic informacyjnych na terenie wnioskowanej inwestycji; ograniczenia dotyczące umieszczania tablic informacyjnych zawarte są w § 12 pkt 2 uchwały.

b) warunki ochrony środowiska

- Planowana inwestycja, na podstawie § 3 ust. 1 pkt 31, 37d, 54b, 58b i 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zalicza się do mogących potencjalnie znacząco wpływać na środowisko. 23 sierpnia 2023 r. Wójt Gminy Kołbaskowo wydała decyzję znak GK.6220.1.2023.GG o środowiskowych uwarunkowaniach dla wnioskowanej inwestycji, w której stwierdziła brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i ustaliła istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji inwestycji. W trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji należy stosować ustalenia decyzji znak GK.6220.1.2023.GG.
- W oparciu o art. 75 ust. 1 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54) w trakcie prac budowlanych należy uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu.
- Roboty budowlane należy prowadzić w taki sposób, aby nie spowodować pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich, zachować urządzenia melioracyjne, ich drożność oraz właściwy stan techniczny - zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.). Zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych. Zgodnie z art. 234 cytowanej ustawy, właściciel gruntu o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej nie może, między innymi, zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł, ze szkodą dla gruntów sąsiednich. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z urządzeniami melioracji wodnej należy je przebudować z zachowaniem dotychczasowych kierunków

splywu. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych (w tym odbudowy, rozbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń) wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z art. 389 pkt 6 cytowanej ustawy.

- Wskaźnik terenu biologicznie czynnego - co najmniej 10% powierzchni terenu inwestycji.
- Na terenie inwestycji nie występują ruchy masowe ziemi, jak również brak jest udokumentowanych zagrożeń takimi ruchami. Teren zainwestowania znajduje się poza granicami obszaru górniczego.
- Na terenie inwestycji, o powierzchni 4,9724 ha, występują grunty klasy IV. Nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- W oparciu o art. 11 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.), przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy wystąpić do Starosty Polickiego o wyłączenie gruntu rolnego terenu działki nr 104/13 z produkcji rolnej.

c) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- Działka nr 104/13 nie jest zlokalizowana w obrębie zaewidencjonowanego stanowiska archeologicznego.
- W oparciu o art. 32 i 33 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.), przy prowadzeniu robót budowlanych i ziemnych, w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków lub organ wykonawczy właściwej gminy; jednocześnie należy zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

d) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- Zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez zarządców sieci. Zaopatrzenie w wodę ze studni istniejącej na działce nr 104/13. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekła. Dopuszcza się alternatywne zaopatrzenie w gaz z naziemnych lub podziemnych zbiorników na gaz LPG/LNG/CNG. Przewiduje się alternatywne zasilanie w energię elektryczną z instalacji fotowoltaicznej oraz pozyskiwanie ciepła ze źródeł odnawialnych.
- Wody opadowe i roztopowe z dachów i terenów utwardzonych docelowo należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej. Do czasu budowy kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe należy zagospodarowywać na terenie inwestycji, zgodnie z §28 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, to jest „*na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych*”; dopuszcza się również odprowadzanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych do rowu odwadniającego w okolicy terenu inwestycji.
- Dla planowanej inwestycji należy ustalić kategorię geotechniczną warunków posadowienia, zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

e) warunki obsługi w zakresie komunikacji

- Ustala się bezpośredni dostęp do drogi publicznej - drogi gminnej na działkach drogowych nr 103 i 104/12.
- Lokalizację i parametry techniczne zjazdów z drogi gminnej na działkę nr 104/13 należy uzgodnić z zarządcą drogi.
- Na terenie inwestycji należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każde 10 osób zatrudnionych (nie mniej niż 50 miejsc) i co najmniej 20 miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych.

f) wymagania dotyczące interesów osób trzecich

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

g) inne wymagania formalne

- Ustalenia niniejszej decyzji o warunkach zabudowy nie zwalniają od stosowania przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., z późniejszymi zmianami, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji zaznaczono na załączniku graficznym

Uzasadnienie decyzji

27 października 2023 r. do Urzędu Gminy Kołbaskowo wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu magazynowo-produkcyjnego z częściami socjalno-biurowymi, towarzyszącą infrastrukturą, urządzeniami budowlanymi i ścianami oporowymi, na działce nr 104/13 z obrębu geodezyjnego Ustowo, gmina Kołbaskowo. W styczniu 2024 r. wniosek uzupełniono.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 u.p.z.p., zmiana zagospodarowania terenu, w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy. Na wnioskowanym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie przystąpiono również do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, stosownie do § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącego nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 z 2003 r., poz. 1588) zmienionym rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U z 2021 r. poz. 2399), wyznaczono wokół terenu inwestycji, którego dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę w zakresie warunków określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany jest to teren określony i wyznaczony granicami, którego funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu analizuje się w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu; granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sposób określony tymi przepisami, tj. w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

W toku postępowania administracyjnego organ ustalił, że:

- Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.
- Istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.
- Planowana inwestycja nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.
- Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w obszarze:
 - 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 10 kpa strony zostały zawiadomione o toczącym się postępowaniu i mogły zapoznać się z aktami sprawy oraz wnieść swoje zastrzeżenia i uwagi. W wyniku analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, przeprowadzonej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz.1588), ustalono parametry dla nowej zabudowy a szczegółowe ich omówienie zawiera załącznik opisowy, będący integralną częścią decyzji.

Zamierzenie inwestycyjne zostało uzgodnione, na podstawie art. 53 ust. 4 u.p.z.p.

Realizacja inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości. Strony zawiadomione o toczącym się postępowaniu mają możliwość wypowiedzenia się na temat wnioskowanej inwestycji, ale brak ich akceptacji nie ma wpływu na ustalone warunki decyzji, jeżeli nie wynika to z przepisów objętych sferą wymagań prawnych dotyczących tego postępowania.

Decyzję o warunkach zabudowy wydaje się na podstawie art. 61 ust. 1-6 u.p.z.p. Oznacza to, że w tym postępowaniu Organ bada przede wszystkim możliwość realizacji inwestycji w odniesieniu do ukształtowania bądź zachowania ładu przestrzennego. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o możliwości realizacji zamierzenia inwestycyjnego, stanowi promesę dla wnioskowanej lokalizacji. Pozostałe aspekty związane z realizacją zamierzenia badane są w dalszym postępowaniu administracyjnym, jak również w toku realizacji przedsięwzięcia.

Pouczenie

Na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy nie rozstrzyga się spraw związanych z prawem własności; obowiązkiem wnioskodawcy przy wystąpieniu o pozwolenie na budowę będzie dołączenie oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Jednocześnie informuję, że przystąpienie do robót budowlanych może nastąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. W świetle powyższego wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przed uzyskaniem prawa do terenu, jak też koszty z nimi związane, są ryzykiem potencjalnego inwestora i obciążają go w całości.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu, nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Organ, który wydał decyzję stwierdza jej wygaśnięcie w przypadkach, o których mowa w art. 65 u.p.z.p.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, że decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Wnioskodawca ma prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest „postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczynana się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem, wniesie żądanie wymierzenia tej kary”.

WÓJT

Małgorzata Schwarz

Otrzymują:

1. BBIM sp. z o.o.

Pełnomocnik:

Tomasz Kusznirowski

Ul. Grunwaldzka 19/3.10

60-782 Poznań

2. Halina, Kazimierz Gajda

72-001 Ustowo 17

3. Maciej Grzywacz

Ul. Rolnicza 5a

72-006 Mierzyn

4. Władysława Leśmiańska

72-010 Ustowo 31

5. Urszula Podolak

Ul. Pogodna 1/14

73-110 Stargard

6. Danuta Kozer

72-010 Ustowo 31

7. Wiesław Majewski

Zofia Pietrak-Majewska

Ul. Sosnowa 6c

71-217 Bezrzecze

8. Agencja Mienia Wojskowego

Ul. Potulicka 2

70-952 Szczecin

9. aa (2 egz.)

Załączniki:

Nr 1. Kopia mapy zasadniczej

Nr 2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- część tekstowa (otrzymał wnioskodawca – dostępna w godzinach pracy Urzędu)

- część graficzna (w posiadaniu Gminy Kołbaskowo – dostępna w godzinach pracy Urzędu).