

Kołbaskowo, dnia 19.07.2023 r.

GN.6730.18.2023.UK

**Decyzja nr 54/2023
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. 997) zwanej dalej u.p.z.p. oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) zwanej dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28 lutego 2023 r., uzupełnionego 24 maja 2023 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, towarzyszącą infrastrukturą i urządzeniami budowlanymi, na działkach nr 106 i 107 z obrębu geodezyjnego Ustowo, gmina Kołbaskowo.

Teren objęty wnioskiem oznaczono na załączniku graficznym do decyzji – kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000

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:

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

- wartownią/portiernią,
- agregatami prądotwórczymi,
- kanalizacją sanitarną i deszczową, instalacją wodociągową, gazową, elektroenergetyczną, teletechniczną,
- masztami reklamowymi,
- stacjami ładowania pojazdów elektrycznych,
- zagospodarowaniem terenów zieleni,
- ogrodzeniem terenu,
- wiatami: rowerowymi, przystankowymi, dla palących, do składowania materiałów,
- instalacją fotowoltaiczną,
- naziemnymi zbiornikami na gaz LPG/LNG/CNG:
na działkach nr 106 i 107 z obrębu geodezyjnego Ustowo, gmina Kołbaskowo.

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 działką drogową nr 103.
- **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 frontowej:** ustala się szerokość elewacji frontowej² budynku magazynowo-produkcyjnego (elewacji północno-wschodniej,

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

skierowanej w stronę działki drogowej nr 103) w zakresie od 66 do 130 metrów. Dla wartowni/portierni ustala się szerokość elewacji skierowanej w stronę działki drogowej nr 103 nie większą niż 8 metrów. Wiaty nie mają takiego parametru jak elewacja: odstępuje się od ustalenia wymiaru rzutu wiat.

- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:** 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 wartowni/portierni ustala się wysokość elewacji nie większą niż 4 metry. Dla wiat ustala się wysokość liczoną do górnej krawędzi dachu nie większą niż 4 metry.
- **Geometria dachu:** ustala się dachy płaskie (o nachyleniu połaci do 10°).
- **Maszty reklamowe:** 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 VI/71/2019 z 25 marca 2019 r. (uchwała została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 5 lipca 2017 r., poz.2983 i 2984).

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. 21 lutego 2023 r.

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.

Wójt Gminy Kołbaskowo wydała decyzję znak GK.6220.10.2022.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.6220.10.2022.GG.

- W oparciu o art. 75 ust. 1 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.) 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 2022 r., poz. 2625 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 wodnych przebudować z zachowaniem dotychczasowych kierunków spływu;
- W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych (w tym odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń) wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z art. 389 pkt.6 ustawy Prawo Wodne.
- 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 6,7000 ha, występują grunty klasy IVa i IVb. Nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- W oparciu o art.11 ust.3 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 inwestycji z produkcji rolnej.

c) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- Teren inwestycji nie jest zlokalizowany w obrębie 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, gaz i wodę oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez zarządców sieci. Dopuszcza się alternatywne zaopatrzenie w gaz z naziemnego zbiornika lub zbiorników na gaz LPG/LNG/CNG. Dopuszcza się alternatywne zasilanie w energię elektryczną z instalacji fotowoltaicznej. Wody opadowe i roztopowe z dachu i terenów utwardzonych 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.

- 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 dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej nr 3927Z, działki drogowej nr 110 przez drogę wewnętrzną, działkę drogową nr 103 (Inwestycja dot. *Budowy drogi gminnej łączącej drogę powiatową nr 3927Z Szczecin - Siadło Górne z projektowanym węzłem „Przeclaw” na DK 13* w trakcie realizacji. Po wybudowaniu drogi i oddaniu do użytkowania, zostanie wszczęta procedura przekwalifikowania drogi wewnętrznej, na drogę publiczną kategorii gminnej w myśl art. 7 i 7a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Teren inwestycji będzie posiadał bezpośredni dostęp do drogi publicznej).
- Na terenie inwestycji należy zapewnić co najmniej 50 miejsc postojowych dla samochodów osobowych i 20 miejsc postojowych 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 – kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000.

Uzasadnienie decyzji

28 lutego 2023 r. do Urzędu Gminy Kołbaskowo wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu magazynowo-produkcyjnego z częściami socjalno-biuroowymi, towarzyszącą infrastrukturą i urządzeniami budowlanymi, na działkach nr 106 i 107 z obrębu geodezyjnego Ustowo, gmina Kołbaskowo. 24 maja 2023 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 wniosek 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 u.p.z.p., 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 k.p.a. 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 ze Starostą Polickim Wydziałem Ochrony Środowiska, Zarządem Zlewni w Szczecinie. Uzgodnienia zostały dokonane 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.

Zgodnie z art. 65 u.p.z.p. organ stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji i nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

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.

Otrzymują:

1. BBIM Sp. z o.o. na ręce pełnomocnika:

Tomasz Kuszniérów

ul. Grunwaldzka 19/2.8

60-782 Poznań

2. Strony postępowania zgodnie z odrębnym wykazem

3. aa (2 egz.)

Załączniki:

Nr 1. Kopia mapy zasadniczej 1:1000

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

- część tekstowa (otrzymał wnioskodawca, dostępna w godz. pracy Urzędu)

- część graficzna (w posiadaniu Urzędu, dostępna w godz. pracy Urzędu).

Z up. WOJTA

Janusz Kwidziński
Sekretarz Gminy