

**GN.6730.144.2021.UK**

**Decyzja nr 65/2023  
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 7 września 2021 r., uzupełnionego 3 października 2022 r., i zmienionego 20 marca 2023 r. oraz 18 lipca 2023 r., złożonego przez MAK DOM HOLDING S.A., ul. Nowa 23, Stara Iwiczna 05-500 Piaseczno,

**ustalam**

**na rzecz MAK DOM HOLDING S.A., ul. Nowa 23, Stara Iwiczna 05-500 Piaseczno, warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z zagospodarowaniem terenu, w tym parkingiem dla samochodów osobowych, niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi i dźwiękochłonnym ekranem akustycznym, na terenie inwestycji o powierzchni 23961,19 m<sup>2</sup>, składającym się z działki nr 208/2 i części działki nr 55/1 z obrębu geodezyjnego Warzymice, gmina Kołbaskowo.**

Wnioskowany teren inwestycji oznaczono na załączniku graficznym do decyzji – kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000

**1) Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**

Zamierzenie inwestycyjne dotyczy:

- budowy pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

- wykonania zagospodarowania terenu, w tym parkingu dla samochodów osobowych,
- budowy niezbędnej infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych,
- budowy ekranu akustycznego o wysokości 4,5 metra i długości około 93 metrów, w tym 14 metrów ekranu o współczynniku pochłaniania 0,842 – 0,921 i około 79 metrów ekranu o współczynniku pochłaniania 0,602.

## 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 mieszkaniową w zabudowie wielorodzinnej.

**Linie zabudowy:** odstępuje się od ustalenia obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy z zastrzeżeniem zgodności lokalizacji planowanych budynków z przepisami techniczno-budowlanymi.

**Wskaźnik powierzchni zabudowy:** ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji nie większy niż 20%.

**Szerokość elewacji frontowych:** ustala się szerokość elewacji frontowych<sup>1</sup> (elewacji północno-zachodnich, skierowanych w stronę drogi powiatowej) w zakresie 28-42 metrów.

**Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych:** ustala się wysokość elewacji frontowych, mierzoną od średniego poziomu terenu przy tej elewacji do górnej krawędzi dachu lub jego attyki nie większą niż 11 metrów. Nie uważa się za górną krawędź elewacji, w rozumieniu zapisu niniejszej decyzji o warunkach zabudowy, górnej krawędzi zadaszenia wyniesionych ponad zasadniczą połąć dachu pomieszczeń technicznych i pomocniczych: maszynowni dźwigów, kotłowni,

---

<sup>1</sup> **Elewacja frontowa:** elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki. **Front działki:** należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do działki, 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.

central wentylacyjnych, klatek schodowych z wyjściem na dach. Dla ekranu akustycznego ustala się wysokość do 4,5 metra od rzędnej terenu przy ekranie.

**Geometria dachów:** ustala się dachy płaskie.

#### **b) warunki ochrony środowiska**

- Powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu wynosi około 23961,19 m<sup>2</sup>. Planowana inwestycja, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugi oraz § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. 8 lutego 2023 r. Wójt Gminy Kołbaskowo wydała dla planowanej inwestycji decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak GK.6220.9.2022.GG, sprostowaną postanowieniem z dnia 12 lipca 2023 r., stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i ustalając istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji inwestycji. W trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji należy stosować ustalenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak GK.6220.9.2022.GG.
- W oparciu o art. 75 ust.1 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 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.

- Wskaźnik terenu biologicznie czynnego - nie mniejszy niż 25% 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 występują grunty rolne klasy IV i IVa. 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 położony w obrębie zewidencjonowanego 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 media – na podstawie warunków technicznych przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej i ciepłowniczej. Odprowadzenie wód opadowych do zbiornika retencyjnego należącego do Gminy Kołbaskowo, przez istniejącą kanalizację deszczową.
- Dla planowanej inwestycji obowiązują ustalenia uchwały nr XXXV/540/18 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 26 września 2018 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa zachodniopomorskiego

ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 29 października 2018 r., poz.4984).

- 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 3925Z - przez drogę wewnętrzną, działkę drogową nr 140.
- Na terenie inwestycji należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla każdego lokalu mieszkalnego.

**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.
- Przez działki nr 208/2 i 55/1 przebiega linia elektroenergetyczna 220 kV Krajnik-Glinki, przęsła 68-69-70. Dla ww. linii elektroenergetycznej obowiązuje

pas technologiczny o szerokości 50 metrów: po 25 metrów w rzucie poziomym od osi linii w obu kierunkach.

- W pasie technologicznym linii występują następujące ograniczenia użytkowania terenu:
  - a) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, t.j.:
    - zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej jak szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne,
    - zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
  - b) należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
  - c) nie wolno tworzyć hałd i nasypów w pasie technologicznym oraz sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości po 16,5 metra od osi linii w obu kierunkach,
  - d) teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową,
  - e) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,
  - f) zalesianie terenów rolnych w pasie technologicznym linii może być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów,
  - g) lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technologicznego wymaga uzgodnienia z właścicielem linii.
- Dla zabudowy niemieszkalnej w pasie technologicznym linii dopuszcza się realizację obiektów związanych między innymi z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, przy spełnieniu wymagań Polskiej Normy PN-E-05100-1 „Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa” i uzgodnieniu warunków ich lokalizacji z PSE w Poznaniu.

- Praca ciężkiego sprzętu montażowo-budowlanego w sąsiedztwie czynnej linii 220 kV musi się odbywać w odległości 30 metrów w rzucie poziomym od przewodu linii 220 kV.
- Szczegółowe warunki wykonywania prac w sąsiedztwie czynnej linii 220 kV należy uzgodnić z PSE w Poznaniu przed rozpoczęciem robót.

### **3) Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Linie rozgraniczające teren inwestycji zaznaczono na załączniku graficznym – kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

#### **Uzasadnienie decyzji**

7 września 2021 r. do Urzędu Gminy Kołbaskowo wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z zagospodarowaniem terenu, w tym parkingiem dla samochodów osobowych, niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi i dźwiękochłonnym ekranem akustycznym, na terenie inwestycji o powierzchni około 23961,19 m<sup>2</sup>, składającym się z działki nr 208/2 i części działki nr 55/1 z obrębu geodezyjnego Warzymice, gmina Kołbaskowo. W dniu 3 października 2022 r. wniosek uzupełniono, w dniu 20 marca 2023 r. wnioskodawca zmienił wniosek i wystąpił o podjęcie zawieszono postępowania administracyjnego a 18 lipca 2023 r. kolejny raz zmienił wniosek.

W związku z tym, że na wnioskowanym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wszczęte zostało postępowanie w powyższej sprawie.

W toku postępowania administracyjnego organ ustalił, że:

- Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.
- Istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego.
- Nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

- Przez teren inwestycji przebiega sieć przesyłowa najwyższego napięcia (220 kV). Najmniejsza odległość osi sieci od planowanych budynków wynosi około 50 metrów.
- Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w obszarze:
  - 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 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 oraz Wydziałem Dróg i Transportu, Zarządem Zlewni w Szczecinie, Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad oddział w Szczecinie, oraz z Polskimi Sieciami Energetycznymi S.A- Biurem Poznań, Departamentem Eksploatacji. Uzgodnienia zostały dokonane na podstawie art. 53 ust. 4 u.p.z.p.

Dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego, na podstawie art. 53 u.p.z.p. uzyskano opinię operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego: Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A., w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi linii elektroenergetycznej największych napięć, gdy górne napięcie tej linii jest równe lub większe niż 220 kV.

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.

  
Małgorzata Schwarz

Otrzymują:

1. MAK DOM HOLDING S.A. na ręce pełnomocnika:

Anita Wojewoda

ul. Wojska Polskiego 31/4

71-473 Szczecin

2. Strony postępowania w drodze obwieszczenia

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).