

GN.6730.63.2024.UK

Decyzja nr 16/2026
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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) zwanej dalej u.p.z.p. oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) zwanej dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29 kwietnia 2024 r., uzupełnionego ostatecznie w dniu 4 grudnia 2025 r., złożonego przez Alsecco Mieszkania i Domy Grzegorz Kecman Sp. k., ul. Kwiatkowskiego 1/12 71-004 Szczecin,

ustalam

na rzecz Alsecco Mieszkania i Domy Grzegorz Kecman Sp. k., ul. Kwiatkowskiego 1/12 71-004 Szczecin warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wolno stojącego budynku jednorodzinnego z wbudowanym garażem, z niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi i ścianami oporowymi, na terenie inwestycji o powierzchni około 2119 m², stanowiącym część działki nr 99/16 z obrębu geodezyjnego Siadło Dolne, gmina Kołbaskowo.

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

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Planowana inwestycja polega na:

- Budowie wolno stojącego budynku jednorodzinnego z wbudowanym garażem.
- Budowie ścian oporowych.
- Budowie niezbędnej infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych.

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 jednorodzinną.

Linie zabudowy: odstępuje się od ustalenia obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy, z zastrzeżeniem lokalizacji planowanego budynku zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.

Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji nie większy niż 14%. W ustalonym wskaźniku pomija się powierzchnię rzutu ścian oporowych.

Szerokość elewacji frontowej: ustala się szerokość elewacji frontowej¹ (elewacji skierowanej w stronę południowo-zachodniej granicy terenu inwestycji) w zakresie 10 – 20 metrów.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: ustala się wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, liczoną od średniej rzędnej terenu przy tej elewacji do dolnej krawędzi okapu dachu stromego, nie większą niż 5,5 metra oraz do górnej krawędzi dachu płaskiego nad częścią budynku, nie większą niż 4,5 metra – w przypadku przekrycia części budynku dachem płaskim.

Geometria dachu: ustala się dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci² w zakresie 30-45°. Kalenica główna na rzędnej do 9 metrów od poziomu terenu przy budynku; odstępuje się od określenia kierunku kalenicy głównej. Dopuszcza się przekrycie części budynku, o powierzchni zabudowy nie większej niż 30% całkowitej powierzchni jego zabudowy, dachem płaskim.

¹ **Elewacja frontowa:** elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki. **Front działki:** należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą lub skierowaną w stronę drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę lub teren. Elewacja frontowa nie musi być tożsama z elewacją w której znajduje się wejście do budynku lub wjazd do garażu.

² **Połacie główne dachu:** Połacie dachu nad zasadniczą częścią budynku, w obrysie jej ścian zewnętrznych. Połaciami głównymi nie są w szczególności: połacie dachu nad lukarnami lub nadbudówkami, wejściami do budynku oraz wysuniętymi lub wycofanymi tarasami.

b) warunki ochrony środowiska

- Na terenie inwestycji występują grunty rolne klasy VI. Nie jest wymagana zgoda na zmianę sposobu użytkowania gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- Teren inwestycji jest objęty formami ochrony przyrody. W dniu 8 stycznia 2024 r. Wójt Gminy Kołbaskowo wydała decyzję znak GK.6220.4.2023.GG, o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków jednorodzinnych z garażami wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi oraz budową ścian oporowych na działkach nr 99/6, 99/14, 99/15, 99/16, 104/1, 104/2, 105/1 i 106/4 z obrębu Siadło Dolne, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko i ustalającą istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji inwestycji.
- W oparciu o art. 75 ust. 1 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 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 2025 r., poz. 960 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.
- Teren inwestycji zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie aktywnego okresowo osuwiska gruntowego (nr terenu 112648 w bazie Systemu Ochrony Przeciwośuwiskowej). Teren zainwestowania znajduje się poza granicami obszaru górniczego.
- Wskaźnik terenu biologicznie czynnego - nie mniejszy niż 50% powierzchni terenu inwestycji.

- W oparciu o art. 11 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82), przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy wystąpić do Starosty Polickiego o wyłączenie gruntu rolnego terenu inwestycji z produkcji rolnej.
- Teren inwestycji położony jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry”, kod PLB 320003, wyznaczonym rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, dla którego obecnie obowiązują przepisy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. nr 25, poz. 133), którego celem jest ochrona populacji dziko występujących gatunków ptaków, utrzymanie i zagospodarowanie ich naturalnych siedlisk zgodnie z wymogami ekologicznymi, przywracanie zniszczonych biotopów i tworzenie biotopów oraz na specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolna Odra” kod PLH320037, wyznaczonym Decyzją Komisji Europejskiej z dnia 12 grudnia 2008 r., przyjętą na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG (dokument nr C(2008) 8039) (2009). Realizacja planowanej inwestycji stosownie do art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.) „nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, nie może też wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, ani pogorszyć integralności obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami”.
- Wójt Gminy przeanalizowała art. 96 ust. 1 ustawy 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 i nie stwierdziła negatywnego wpływu planowanej inwestycji na obszar Natura 2000.

c) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- Teren inwestycji zlokalizowany jest częściowo w obrębie stanowiska archeologicznego, zaewidencjonowanego pod nr: Siadło Dolne, stanowisko 1 (AZP 32-05/4).

- Zgodnie z art. 31 ust. 1a ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2013 r. (Dz.U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.) osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować:
 - roboty budowlane przy zabytki nieruchomym wpisanym do rejestru lub objętym ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub znajdującym się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków, albo
 - roboty ziemne lub dokonać zmiany dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego,jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków.
- Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust.1a ww. ustawy, na wniosek inwestora, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny.
- W celu uzyskania pozwolenia na przeprowadzenie badań archeologicznych należy wystąpić z wnioskiem do wojewódzkiego konserwatora zabytków.

d) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- Zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez zarządców sieci.
- Dopuszcza się instalację pozyskującą ciepło ze źródeł odtwarzalnych, np. pompę ciepła.
- Wody opadowe i roztopowe z dachu należy odprowadzać na teren 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.

- Dla wnioskowanej 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 pośredni dostęp terenu inwestycji do drogi publicznej - drogi gminnej nr 195023Z - przez działki będące w dyspozycji wnioskodawcy: nr 99/16, 99/15, 104/2, 104/1 i 106/4.
- Wójt Gminy Kołbaskowo informuje, że Gmina Kołbaskowo nie ponosi odpowiedzialności, za jakość nawierzchni gruntowej działek pełniących funkcję drogi dojazdowej do terenu inwestycji z drogi publicznej, nie może udzielić gwarancji utrzymania tych gruntów drogowych w stanie odpowiadającym wymaganiom technicznym umożliwiającym prawidłowe korzystanie z nich przez samochody ciężarowe zabezpieczające budowę i remonty inwestycji, odbiór odpadów stałych i ciekłych, udzielające pomocy medycznej, przeciwpożarowej i ratunkowej oraz obsługujące w szerokim zakresie zabudowę mieszkaniową. W związku z powyższym wskazany przez wnioskodawcę sposób dostępu inwestycji do drogi publicznej przez działki gruntowe, powoduje istotne ryzyko wystąpienia problemu z dostępem pojazdów do nieruchomości w trakcie eksploatacji przyszłej inwestycji.
- Dla planowanej inwestycji należy zapewnić na terenie inwestycji co najmniej dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

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 hałas i drgania, zanieczyszczenie powietrza, gruntu i wód, szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych.

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 zasadniczej w skali 1:1000.

Uzasadnienie decyzji

W dniu 29 kwietnia 2024 r. do Gminy Kołbaskowo wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wolno stojącego budynku jednorodzinnego z wbudowanym garażem, z niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi i ścianami oporowymi, na terenie inwestycji o powierzchni około 2119 m², stanowiącym część działki nr 99/16 z obrębu geodezyjnego Siadło Dolne, gmina Kołbaskowo. W dniu 4 grudnia 2025 r. wniosek ostatecznie 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 objętym wnioskiem terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie przystąpiono również do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W toku postępowania administracyjnego organ ustalił, że:

- Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.
- Nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych terenu inwestycji na cele nierolnicze.
- Istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.
- Planowana inwestycja jest zgodna 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.

Zamierzenie inwestycyjne zostało uzgodnione z:

- Starostą Polickim - Wydziałem Ochrony Środowiska Starostwa Polickiego,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Szczecinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Policach,
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie,
- Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie.

Postanowieniem z dnia 21 stycznia 2026 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach pozytywnie uzgodnił projekt niniejszej decyzji. Uzgodnienia zostały dokonane na podstawie art. 53 ust. 4 u.p.z.p.

Realizacja planowanej 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 lub zgłoszeniu budowy będzie dołączenie oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. W świetle powyższego wszelkie działania inwestycyjne mogą być rozpoczęte po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub po skutecznym zgłoszeniu budowy.

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.

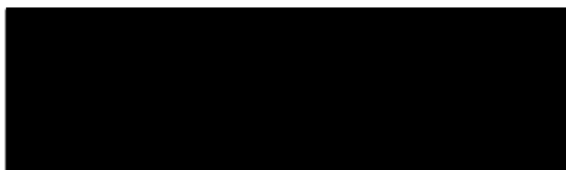
Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, 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.

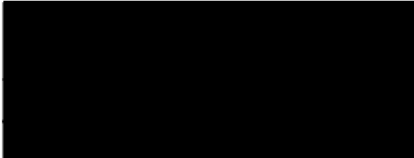
WÓJT

Małgorzata Schwarz

Otrzymują:

1. Wnioskodawca na ręce pełnomocnika:

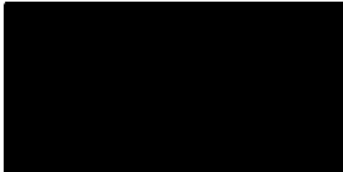


2. 

3. 

4. Państwowe Gospodarstwo Leśne
Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Gryfino
ul. 1 Maja 4
74-100 Gryfino

5. 

6. 

7. aa (2egz.)

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).