

GN.6730.225.2025.MT

DECYZJA nr 32/2026
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 8 września 2025 r., uzupełnionego w dniu 21 października 2025 r., złożonego przez BBIM Sp. z o.o., ul. Prosta 20, 00-850 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 wraz z częściami socjalno – biurowymi, infrastrukturą towarzyszącą, urządzeniami budowlanymi i innymi budowlami na działce nr 98/17 z obrębu 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 i infrastrukturą.

Zamierzenie inwestycyjne dotyczy budowy:

- do szczęściu budynków magazynowo – produkcyjnych z częściami socjalno – biurowymi i technicznymi,
- budynku wartowni / portierni,
- zbiorników wody przeciwpożarowej,
- budynku administracyjnego z częścią techniczną: pompownią wody przeciwpożarowej,
- naziemnych zbiorników wody przeciwpożarowej,
- układu dróg wewnętrznych, placów manewrowych i ciągów pieszych,

- parkingów dla samochodów osobowych i dostawczych,
- zbiornika retencyjnego na wody opadowe i roztopowe,
- agregatów prądotwórczych na wypadek braku zasilania,
- masztów flagowych i tablic informacyjnych,
- stacji ładowania pojazdów elektrycznych,
- ogrodzenia i ścian oporowych,
- wiat rozładowniczych z miejscami dla 190 – 200 pojazdów dostawczych, wiat rowerowych, wiat dla palaczy, wiat do składowania materiałów i odpadów,
- zewnętrznych instalacji: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej, gazowej, oświetleniowej, teletechnicznej.

Ponadto przewiduje się realizację:

- instalacji fotowoltaicznej: 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 (do czasu przyłączenia do kanalizacji sanitarnej), własnego ujęcia wody (do czasu przyłączenia do sieci wodociągowej).

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 biurową i socjalną.

Linie zabudowy: odstępuje się od ustalenia obowiązującej linii zabudowy i ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy¹ w odległości 10 metrów od granicy z działką nr 98/16 – zgodnie z załącznikiem graficznym.

Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy: ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 1,2 i odstępuje się od ustalenia maksymalnej intensywności zabudowy oraz minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Przy ustalaniu intensywności zabudowy pominięto powierzchnię wiat.

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

Udział powierzchni zabudowy: ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji nie większy niż 50%. Przy ustalaniu udziału zabudowy pominięto powierzchnię wiat.

Szerokość elewacji frontowych: ustala się szerokość elewacji frontowej (elewacji południowo – zachodniej, skierowanej w stronę drogi gminnej)².

- budynków magazynowo – produkcyjnych nie większą niż 70 metrów,
- budynku wartowni / portierni nie większą niż 6 metrów,
- budynku administracyjno – technicznego nie większą niż 10 metrów,
- zbiorniki i wiaty nie mają takiego parametru jak elewacja: odstępuje się od ustalenia wymiarów rzutu zbiorników wody przeciwpożarowej, zbiornika retencyjnego i wiat.

Wysokość zabudowy: ustala się wysokość zabudowy, liczoną od średniej wysokości najniższego i najwyższego poziomu terenu na obwodzie budynku do najwyższego punktu na dachu: dla budynków magazynowo - produkcyjnych nie większą niż 12,5 metra; dla wartowni oraz budynku administracyjno – technicznego nie większą niż 5 metrów. Dla wiat ustala się wysokość, liczoną od średniej wysokości najniższego i najwyższego poziomu terenu na obwodzie wiaty do najwyższego punktu na dachu, nie większą niż 5 metrów. Odstępuje się od ustalenia wysokości zbiorników wody przeciwpożarowej.

Geometria dachu: ustala się dachy płaskie (o nachyleniu połaci do 10°).

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

Maszty reklamowe i tablice informacyjne: Na terenie gminy Kołbaskowo obowiązuje uchwała 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, zmieniona uchwałą nr V/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). Teren inwestycji zlokalizowany jest w strefie funkcjo-

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

nalno – przestrzennej D: obszarze wielofunkcyjnym zabudowy wiejskiej; terenach rolniczych poza granicami stref A, B i C. Ustalenia szczegółowe, dotyczące tablic i urządzeń reklamowych, obowiązujące na terenie inwestycji (w strefie D), zawarte są w §22, w pierwszej tabeli zatytułowanej „Strefa D”. Z ustaleń wynika, że zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów. Zasady lokalizacji masztów reklamowych na nieruchomościach zabudowanych obiektami użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego i produkcyjnymi zawarte są w § 14 ust. 3 cytowanej uchwały. Dla planowanej inwestycji dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych zgodnych z definicją zawartą w cytowanej uchwale.

b) Warunki ochrony środowiska

- Planowana inwestycja, na podstawie § 3 ust. 1 pkt 31, 37d, 54b, 58b 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. 4 lipca 2025 r. Wójt Gminy Kołbaskowo wydała decyzję znak: GK.6220.13.2025.JSS 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.6220.13.2025.JSS.

- 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. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z urządzeniami melioracji wodnej należy je przebudować z zachowaniem

dotychczasowych kierunków spływu. 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.

- 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 IVa. 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 2024, poz. 82 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 zlokalizowany jest w obrębie stanowiska archeologicznego, zaewidencjonowanego pod nr: Ustowo, stanowisko 33 (AZP 31-05/79).

- 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 zabytku 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, wodę oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez zarządców sieci. Do czasu przyłączenia do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności pojedynczego zbiornika do 10 m³. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren inwestycji, do zbiornika retencyjnego i do dołów chłonnych, zgodnie z § 28 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych do rowu odwadniającego w sąsiedztwie terenu inwestycji. Dopuszcza się docelowo odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do planowanej kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się alternatywne zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz LPG/LNG/CNG. Dopuszcza się alternatywne źródło zasilania w energię elektryczną z instalacji fotowoltaicznej i agregatów prądotwórczych oraz zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych.

- 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 terenu inwestycji do drogi publicznej – drogi gminnej nr 195045Z na działce drogowej nr 103 i działce drogowej nr 98/16. Lokalizację i parametry

techniczne zjazdu z drogi gminnej na teren inwestycji należy uzgodnić z zarządcą drogi. W przypadku konieczności budowy lub przebudowy drogi lub dróg publicznych inwestor inwestycji niedrogowej zostanie zobowiązany w umowie zawartej z zarządcą drogi do budowy/przebudowy drogi/dróg zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 ustawy o drogach publicznych.

- Na terenie inwestycji należy zapewnić co najmniej 220 miejsc parkingowych 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 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. 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

Dnia 8 września 2025 r., do Urzędu Gminy Kołbaskowo, wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu magazynowo – produkcyjnego wraz z częściami socjalno – biurowymi, infrastrukturą towarzyszącą, urządzeniami budowlanymi i innymi budowlami na działce nr 98/17 z obrębu Ustowo, gmina Kołbaskowo. W dniu 21 października 2025 r. wniosek został ostatecznie uzupełniony.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 26 sierpnia 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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.

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.
- 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 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) 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,
- Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie.

Uzgodnienia zostały dokonane na podstawie art. 53 ust. 4 u.p.z.p. Postanowieniem z dnia 16 lutego 2026 r., znak: ZNS.101.2026, Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach uzgodnił projekt niniejszej decyzji. Pozostałych uzgodnień dokonano w oparciu o art. 53 ust. 5 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 strefą 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 wydania decyzji o warunkach zabudowy nie rozstrzyga się spraw związanych z prawem własności; obowiązkiem wnioskodawcy przy ubieganiu się o uzyskanie pozwolenia na budowę lub zgłoszeniu budowy 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 oraz 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 odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za pośrednictwem Wójta, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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.

Z up. WÓJTA
Janusz Kwidziński
Sekretarz Gminy

Załączniki:

- 1 Kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:1000
- 2 Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - część tekstowa (otrzymał wnioskodawca, dostępna w Urzędzie Gminy Kołbaskowo)
 - część graficzna (w posiadaniu Urzędu Gminy Kołbaskowo, dostępna do wglądu)

Otrzymują:

1. BBIM Sp. z o.o., ul. Prosta 20, 00-850 Warszawa

Na ręce pełnomocnika:

- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

- 6.
- 7.
- 8.
9. aa (2 szt.)

