

GN.6730.125.2024.UK

**Decyzja nr 44/2026
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) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 8 sierpnia 2024 r., ostatecznie uzupełnionego 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 2258 m², stanowiącym część działki nr 99/15 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 jednorodzinna

Zamierzenie inwestycyjne dotyczy budowy na terenie inwestycji budynku jednorodzinnego oraz budowy niezbędnej infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i budowli (ścian oporowych).

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 jednorodziną.

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

Intensywność zabudowy: ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 0,28 i odstępuje się od ustalenia maksymalnej intensywności zabudowy oraz minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy.

Udział powierzchni zabudowy: ustala się udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji nie większy niż 14%; do udziału nie wlicza się powierzchni rzutu ścian oporowych.

Szerokość elewacji frontowej: ustala się szerokości elewacji frontowej¹ (elewacji skierowanej w stronę południowo-zachodnią) w zakresie od 10 do 20 metrów.

Wysokość zabudowy: ustala się wysokość zabudowy, liczoną od średniej wysokości najniższego i najwyższego poziomu terenu na obwodzie budynku do najwyższego punktu na dachu stromym, nie większą niż 9 metrów. W przypadku przekrycia części budynku dachem płaskim ustala się wysokość zabudowy, liczoną do górnej krawędzi dachu płaskiego nad częścią budynku, nie większą niż 4,5 metra.

Geometria dachu: ustala się dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci głównych² w przedziale 30-45° i odstępuje się od określenia kierunku kalenicy głównej. Dopuszcza się przekrycie części budynku, o powierzchni zabudowy nie większej niż 30% jego całkowitej powierzchni zabudowy, dachem płaskim.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

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,

¹ **Elewacja frontowa:** elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki. **Front działki:** należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi lub 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 lub wjazd do garażu.

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

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.

- 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.
- Na terenie inwestycji nie występują ruchy masowe ziemi, jak również brak jest udokumentowanych zagrożeń takimi ruchami. Teren zainwestowania znajduje się poza granicami obszaru górniczego.
- 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.
- 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.

c) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- Na terenie inwestycji zlokalizowana jest strefa ochrony stanowiska archeologicznego zaewidencjonowanego pod numerem: Siadło Dolne, stanowisko 1 (AZP 32-05/4), które wpisane jest do rejestru zabytków pod nr 697 decyzją z dnia 10 listopada 1971 r., znak KL.I.6801/8/71 oraz stanowisko archeologiczne zaewidencjonowane pod numerem: Siadło Dolne, stanowisko 1a (AZP 32-05/4a) ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.
- Zgodnie z art. 31 ust. 1a ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz.U. z 2024 r., poz. 1292 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 pozyskiwanie ciepła ze źródeł odnawialnych.
- Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachu 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 dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych”*.
- 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 pośredni dostęp terenu inwestycji do drogi publicznej: drogi gminnej nr 195023Z (dz.129/2)– przez pozostałą część działki 99/15 i przez działki nr 104/2, 104/1, 106/4 będące w dyspozycji wnioskodawcy; działka nr 106/4 posiada istniejący zjazd z drogi gminnej.
- 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., 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.

4) Zgodnie z art. 64c u.p.z.p. decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna. Do decyzji o warunkach zabudowy, które stały się prawomocne przed dniem 1 stycznia 2026r., lub które zostały wydane

w sprawach wszczętych przed dniem 16 października 2025r., przepisu art. 64c nie stosuje się.

Uzasadnienie decyzji

W dniu 8 sierpnia 2024 r. do Urzędu 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 2258 m², stanowiącym część działki nr 99/15 z obrębu geodezyjnego Siadło Dolne, gmina Kołbaskowo. W dniu 4 grudnia 2025 r. wniosek ostatecznie uzupełniono.

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 k.p.a. strony zostały zawiadomione o toczącym się postępowaniu i mogły zapoznać się z aktami sprawy oraz wnieść swoje zastrzeżenia i uwagi.

Po przeprowadzeniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wykonanej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 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.

Planowane zamierzenie inwestycyjne zostało uzgodnione z:

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

Postanowieniem z dnia 10 marca 2026 r. sygn.; ZNS.9022.1.149.2026 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 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 zgłoszeniu budowy lub wystąpieniu o pozwolenia na budowę będzie dołączenie oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Jednocześnie informuję, że przystąpienie do robót budowlanych może nastąpić po skutecznym zgłoszeniu budowy lub 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.


Małgorzata Schwarz