

GN.6730.30.2026.MT

**DECYZJA nr 104/2026**  
**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 2026 r., poz. 538), 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 21 stycznia 2026 r., złożonego przez Spółkę pod firmą: VRE8 Sp. z o.o. Sp. k., Aleje Jerozolimskie 61, 00-697 Warszawa,

**ustalam**

**na rzecz VRE8 Sp. z o.o. Sp. k., Aleje Jerozolimskie 61, 00-697 Warszawa warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania i przebudowie części budynku magazynowo – produkcyjnego z częściami socjalno – biurowymi i infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 106/2 i 107/2 z obrębu geodezyjnego Ustowo, gmina Kołbaskowo.**

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

**1) Rodzaj inwestycji: zabudowa magazynowo – produkcyjna z częściami socjalno – biurowymi**

Zamierzenie inwestycyjne polega na:

- zmianie sposobu użytkowania pomieszczeń o funkcji magazynowej w obrębie budynku magazynowo - produkcyjnego, pomiędzy osiami H-M/1-17, na pomieszczenia o funkcji biurowo-socjalnej, z powiązaną przebudową instalacji wewnętrznych,
- wykonaniu placu składowania o powierzchni około 360 m<sup>2</sup> kosztem części terenu zieleni,
- przebudowie zbiornika retencyjnego wód opadowych bez zmiany parametrów.

**2) Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

**a) funkcja zabudowy, warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**Funkcja zabudowy:** dla planowanej zmiany sposobu użytkowania ustala się funkcję biurowo – socjalną.

**Linie zabudowy:** nie ulegną zmianie.

**Intensywność zabudowy:** nie ulegnie zmianie.

**Udział powierzchni zabudowy:** nie ulegnie zmianie.

**Szerokość elewacji frontowej:** nie ulegnie zmianie.

**Wysokość zabudowy:** nie ulegnie zmianie.

**Geometria dachu:** nie ulegnie zmianie.

**Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** 20%.

**b) Warunki ochrony środowiska**

- Dla zespołu magazynowo - produkcyjnego z częściami biurowo-socjalnymi w dniu 21 lutego 2023 r. Wójt Gminy Kołbaskowo wydała decyzję znak GK.6220.10.2022.GG o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa zespołu magazynowo - produkcyjnego wraz z częściami socjalno-biurowymi i infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 106 i 107 z obrębu Ustowo, gmina Kołbaskowo”. Planowana zmiana sposobu użytkowania części budynku nie stanowi rozbudowy przedsięwzięcia wymienionego w § 3 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Planowana inwestycja nie wymaga ponownej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

- Teren inwestycji ma przeznaczenie budowlane: nie jest wymagana zgoda na zmianę sposobu użytkowania gruntów rolnych na cele nierolnicze.

- 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.

#### **c) Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

- Teren inwestycji nie jest zlokalizowany w obrębie zaewidencjonowanego 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 2024 r., poz. 1292 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, wodę, ogrzewanie oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych na dotychczasowych zasadach, za pośrednictwem instalacji wewnętrznych w budynku.

- Planowana inwestycja nie zmieni sposobu odprowadzania z dachu budynku wód opadowych i roztopowych: 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.

#### **e) Warunki obsługi w zakresie komunikacji**

- Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej - drogi gminnej nr 195045Z na działce drogowej 103 – przez działki nr 106/1 i 107/1, z istniejącymi zjazdami. Planowana inwestycja nie zmienia zasad dostępu do drogi publicznej.
- Planowana zmiana sposobu użytkowania nie zwiększa zapotrzebowania na 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, wibracje, zakłócenia elektryczne, szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, 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) Wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy:**

Na podstawie art. 64c u.p.z.p. niniejsza decyzja wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

#### **UZASADNIENIE**

Dnia 23 stycznia 2006 r., do Urzędu Gminy Kołbaskowo, wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania i przebudowie części budynku magazynowo – produkcyjnego z częściami

socjalno – biurowymi i infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 106/2 i 107/2 z obrębu geodezyjnego Ustowo, gmina Kołbaskowo.

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

W toku postępowania administracyjnego i po przeprowadzonej analizie 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.

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 Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Policach.

Uzgodnienia zostały dokonane na podstawie art. 53 ust. 4 u.p.z.p. Postanowieniem z dnia 19 maja 2026 r., nr: ZNS.379.2026, Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach uzgodnił projekt niniejszej decyzji.

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.

Zgodnie z art. 49a k.p.a. Wójt Gminy Kołbaskowo, uprzedził na piśmie strony postępowania o decyzjach oraz innych czynnościach – poprzez publiczne obwieszczenie.

## 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. 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 Starostwie Powiatowym w Policach. Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. 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.

Zgodnie z art. 64c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 2026 r., lub które zostały wydane w sprawach wszczętych przed dniem 16 października 2025 r., przepisu art. 64c nie stosuje się.


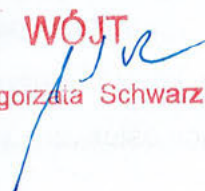
Organ, który wydał decyzję stwierdza jej wygaśnięcie w przypadkach, o których mowa w art. 65 u.p.z.p.

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.

Wnioskodawca ma prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest „postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem, wniesie żądanie wymierzenia tej kary”. Na podstawie art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r., poz. 1668), w okresie od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy do dnia 31 grudnia 2026 r.,

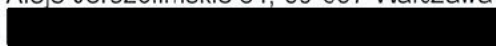
bieg terminów, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy będą biegły od dnia 1 stycznia 2027 r.

**WÓJT**  
  
**Małgorzata Schwarz**

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. VRE8 Sp. z o.o. Sp. k., Aleje Jerozolimskie 61, 00-697 Warszawa  
Na ręce pełnomocnika: 
2. Strony postępowania w drodze obwieszczenia
3. aa (2 szt.)