

Decyzja nr 115/2026
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) 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 19 lutego 2026 r., złożonego przez VRE10 Sp. z o.o., Sp. k., Aleje Jerozolimskie 61 00-697 Warszawa,

ustalam

na rzecz VRE10 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 104/15 i 104/17 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 D2-C2/1-2' – ZESPÓŁ D, J-I2/21-25 – ZESPÓŁ F, H2-G2/1-2' – ZESPÓŁ E, na pomieszczenia o funkcji biurowo-socjalnej, z powiązaną przebudową instalacji wewnętrznych, w osiach J2-C2/1-25.
- wykonaniu placu składowania o powierzchni około 5000 m² kosztem części terenu zieleni.

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: 10%.

b) warunki ochrony środowiska

- Dla zespołu magazynowo-produkcyjnego z częściami biurowo-socjalnymi w dniu 8 stycznia 2024 r. Wójt Gminy Kołbaskowo wydała decyzję znak GK.6220.7.2023.GG o środowiskowych uwarunkowaniach, zmieniona decyzją z dnia 6 sierpnia 2025 r, znak GK.6220.16.2025.JSS. 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 23 lipca 2003 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, 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 działkach drogowych nr 103 i 104/12, 104/14 i 104/16 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 wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby.

g) inne wymagania i ustalenia 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.
- Zgodnie z art. 64c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

3) Linie rozgraniczające teren inwestycji:

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

Uzasadnienie decyzji

W dniu 19 lutego 2026 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 104/15 i 104/17 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 organ ustalił, że:

- Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.

- Istniejące 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,
- Dyrektorem Zarządu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Szczecinie,
- Wojewódzkim Konserwatorem Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie,
- Wójtem Gminy Kołbaskowo, Wydziałem Dróg i Inwestycji.

Uzgodnienie zostało dokonane na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 zmiany sposobu użytkowania lub wystąpieniu o pozwolenie na wykonanie robót budowlanych będzie dołączenie oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Jednocześnie informuję, że przystąpienie do robót budowlanych może nastąpić po skutecznym zgłoszeniu zmiany sposobu użytkowania lub po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na wykonanie robót budowlanych.

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.

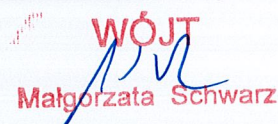
Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Organ, który wydał decyzję stwierdza jej wygaśnięcie w przypadkach, o których mowa w art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

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”.


WÓJT
Małgorzata Schwarz

Załączniki:

Nr 1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000

Nr 2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- część tekstowa (otrzymał wnioskodawca – dostępna w godzinach pracy Urzędu)

- część graficzna (w posiadaniu Gminy Kołbaskowo – dostępna w godzinach pracy Urzędu).