

Szczecin, dnia 13.03.2026r.

WAiB-V.6730.4.9.2023.PG

Decyzja 21 / 26
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 4, ust. 2, pkt. 2 tejże ustawy i zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku

złożonego w Urzędzie Miasta Szczecin dnia 15.11.2023r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w rejonie ulicy Pod Lasem w Szczecinie (dz. nr 12/20 obręb 4208).**

USTALAM

na rzecz

warunki zabudowy

dla terenu *położonego w rejonie ul. Pod Lasem w Szczecinie
(dz. nr 12/20 obręb 4208)

* wnioskowany teren inwestycyjny oznaczono na załączniku graficznym Nr 2

- I. Rodzaj inwestycji:** *budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną*
- II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
 - a) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 1. funkcja zabudowy – *mieszkaniowa jednorodzinna*
 2. linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości **5m** od dz. nr 12/3 obr. 4208, zg. z załącznikiem graficznym;
 3. wskaźnik zabudowy – *ustala się w przedziale 9÷13%*;
 4. szerokość elewacji frontowej – *ustala się w przedziale 11 ÷16m*
 5. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do okapu głównej bryły budynku) *ustala się w przedziale 3÷4m*;
 6. geometria dachu – *ustala się dach stromy, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej 30÷45°, wysokości kalenicy w przedziale 7,5÷8,5m, kierunek kalenicy budynków od strony działki przeznaczonej na komunikację (dz. nr 12/3 obr. 4208) ustala się jako równoległy do granicy z tą działką, dla budynku w głębi nieruchomości nie ustala się kierunku kalenicy głównej*;
 7. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – *ustala się min. 0,6*.
 - b) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
 1. Realizacja planowanej inwestycji zgodnie z wymogami ochrony w obowiązujących przepisach i normach, w tym w:
 - ustawie z 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska
 - ustawie z 16.04.2004r. o ochronie przyrody
 - ustawie z 20.07.2017r. Prawo wodne
 - c) Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Nie dotyczy.
 - d) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
 1. Sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – *w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę techniczną, na zasadach określonych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej*
 2. Sposób zaopatrzenia w wodę – *w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę, na zasadach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej*;
 3. Sposób odprowadzenia ścieków – *do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnych odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe przy każdym z budynków mieszkalnych*;
 4. Sposób odprowadzenia wód deszczowych – *na własny teren nieutwardzony*;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
 - a) *Przedmiotowa nieruchomość nie posiada pośredniego dostępu do drogi publicznej. Najbliższą drogą o nadanej kategorii drogi publicznej jest ul. Azaliowa (dz. nr 56 z obręb 4009).*
 - b) *Obsługę komunikacyjną należy uzgodnić z Zarządem Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie.*
 - c) *Niezbędną dla potrzeb planowanej inwestycji ilość miejsc parkingowych należy lokalizować na terenie działki planowanej do zainwestowania.*
 - d) *Lokalizacja infrastruktury technicznej w działce drogowej może nastąpić po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.*
 - e) *Infrastrukturę techniczną należy sytuować w taki sposób, aby uwzględnić potrzebę ochrony drogi i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu.*
 - f) *Infrastrukturę techniczną należy sytuować poza jezdnią, częścią pobocza o nawierzchni twardej i opaską wewnętrzną, na głębokości, która uniemożliwia naruszenie części i urządzeń drogi, drogowych budowli ziemnych oraz drogowych obiektów inżynierskich lub zmniejszenie ich stateczności.*
6. Wymagana ilość miejsc parkingowych – *ustala się nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie (budynek mieszkalny jednorodzinny)*
- e) **Warunki wynikające z innych przepisów odrębnych:**
 - Planowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – realizacja przedsięwzięcia z uwzględnieniem warunków określonych w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: WOŚr-VII.6220.1.20.2025.KR, wydanej w dniu 09.10.2025r. przez Prezydenta Miasta Szczecin.
 - Teren inwestycji stanowią grunty rolne (grunty orne klasa bonitacyjna V). W oparciu o ustawę z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych właściciel jest zobowiązany do uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie tego gruntu z produkcji rolniczej. Wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalającej na takie wyłączenie, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
 - Inwestycja powinna być zaprojektowana i realizowana zgodnie przepisami, m.in.:
 - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - ustawą o odpadach z dnia 14 grudnia 2012r.

f) Wymagania dotyczące ochrony 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 do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, uciążliwości powodowanymi przez wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody, gleby.

UZASADNIENIE

W dniu 15.05.2023r. wpłynął do tut. urzędu wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: *budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w rejonie ulicy Pod Lasem (dz. nr 12/20 obręb 4208).* Wniosek posiadał braki, które uzupełniono w dniu 20.06.2023r.. Na wniosek inwestora postępowanie zostało zawieszone postanowieniem z dnia 07.02.2024r., a następnie podjęte w dniu 13.12.2024r.. Postanowieniem z dnia 28.01.2025r. na inwestora został nałożony obowiązek przedłożenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. postępowania. Na wniosek inwestora postępowanie zostało ponownie zawieszone w dniu 11.02.2025r.. Pismem z dnia 22.10.2025r. inwestor wniósł o podjęcie postępowania i przedłożył decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 09.10.2025r. o sygnaturze WOŚr-VII.6220.1.20.2025.KM. W związku z finalnym uzupełnieniem, postanowieniem z dnia 03.11.2025r. podjęto postępowanie. W trakcie prowadzonego postępowania inwestor złożył dodatkowe wyjaśnienia do sprawy w dniu 22.12.2025r. Pismem z dnia 29.12.2025r. wnioskodawca został zawiadomiony z art. 9 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego o rozbieżności pomiędzy formą zamierzenia przedstawioną we wniosku, a niektórymi cechami i parametrami możliwymi do ustalenia na podstawie analizy sąsiedztwa. Wniosek finalnie skorygowano w dniu 14.01.2026r..

Obszar, którego wniosek dotyczy nie jest obecnie objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku planu miejscowego określenie zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 cyt. Ustawy, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
 - 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
 - 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
 - 4) *teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolne lub taką zgodę posiada;*
 - 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi*
 - 6) *zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:*
 - a) *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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,*
 - b) *strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,*
 - c) *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.*
- Inwestycja nie znajduje się w obszarze określonym w punkcie 6.

Na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego inwestycją, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1.

Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Za front nieruchomości dz. nr 12/20 z obrębu 4208 uznano tę część granicy działki nr 12/20, która przylega na odcinku 53m do działki przeznaczonej na komunikację nr 12/3 obręb 4208, z której projektuje się główny wjazd na działkę inwestycyjną. Trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wynosi 159m, w związku z tym wyznaczono obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż 159m. Tak wyznaczony obszar analizowany posiada zabudowę o funkcji odpowiadającej planowanej inwestycji. Obszar ten obejmuje działki w trakcie zabudowy nr 12/4, 12/6, 21/7, 21/16 21/26, 21/27 z obrębu 4208, dla których w stanie faktycznym wzniesiono całe bryły tych budynków, ale budynki nie są zaewidencjonowane na mapie zasadniczej).

Na podstawie art. 53 ust. 3 i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbadano stan prawny terenu, uznając za strony w sprawie – właścicieli działek sąsiednich; zbadano także stan faktyczny zainwestowania terenu.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego, a także po uzyskaniu stanowisk niżej wymienionych organów stwierdzono, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, umożliwiające ustalenie warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 56 cytowanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania zostały określone na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wykonanej zgodnie z rozporządzeniem

Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2024.1116)¹⁾. Uzasadnienie przyjętych parametrów dla nowej zabudowy zostało szczegółowo opisane w wynikach analizy załączonych do niniejszej decyzji.

Dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie zespołu trzech wolno stojących budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce o numerze ewidencyjnym 12/20 obręb 420 Prezydent Miasta Szczecin w dniu 09.10.2025r. wydał Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: WOŚr-VII.6220.1.20.2025.KM.

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.), planowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie:

- §3 ust. 2 pkt 3 – przedsięwzięcia nieosiągające progów określonych w ust. 1, jeżeli po zsumowaniu parametrów charakteryzujących przedsięwzięcie z parametrami planowanego, realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia tego samego rodzaju znajdującego się na terenie jednego zakładu lub obiektu osiągną progi określone w ust. 1,

w związku z:

- §3 ust. 1 pkt 55b tiret drugie – zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2ha ma obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze.

Zgodnie z decyzją środowiskową przedsięwzięcie z uwagi na swój rodzaj i charakter, miejsce lokalizacji oraz rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne nie będzie w sposób znaczący oddziaływać na poszczególne elementy środowiska, a eksploatacja przedsięwzięcia nie spowoduje przekroczeń standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska.

Prezydent Miasta Szczecin Decyzją znak: WOŚr-VII.6220.1.20.2025.KM z 09.10.2025r. stwierdził o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz określił warunki realizacji planowanego przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt. 10 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) dane o wniosku w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zamieszczono w dniu 29.12.2025r. w publicznie dostępnym wykazie, tj. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecin – wykaz informacji o środowisku pod nr **1577/2025**.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 i w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję uzgodniono z Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego – Zarząd Zlewni w Stargardzie, ul. Gdańska 4, 73-110 Stargard (w trybie z art. 53 ust. 5 ustawy).

Zamierzenie inwestycyjne zostało uzgodnione z Zarządem Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie pismem z dnia 02.08.2023r. znak: IE.0602.8810.2023.KM (II d pkt 5a-f).

Stosownie do art. 10 §1 kpa strony miały możliwość wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Strony nie wniosły uwag ani zastrzeżeń.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy nie wymagającej pozwolenia na budowę, w trybie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane i nie stanowi aktu uprawniającego do podjęcia

¹⁾ Zgodnie z §12 tego rozporządzenia do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, stosuje się przepisy dotychczasowe, tj. przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.03.164.1588)

realizacji inwestycji, stwierdza jedynie dopuszczalność zrealizowania określonego zamierzenia inwestycyjnego na wskazanym terenie.

Na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy nie rozstrzyga się spraw związanych z prawem własności. Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. W świetle powyższego wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przed uzyskaniem prawa do terenu oraz pozwolenia na budowę lub przyjęciem zgłoszenia budowy nie wymagającej pozwolenia, jak też koszty z nimi związane są ryzykiem potencjalnego inwestora i obciążają go w całości. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Decyzja o warunkach zabudowy nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

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 2026r., lub które zostały wydane w sprawach wszczętych przed dniem 16 października 2025r., przepisu art. 64c nie stosuje się.

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie w przypadkach określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt. 1 ustawy Prawo budowlane właściwy organ, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjęciem zgłoszenia budowy nie wymagającej pozwolenia sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu z ustaleniami niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.

Wnioskodawca ma prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania decyzji w sprawie warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku. Do terminu, o którym mowa w ust. 2, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli wnioskodawca wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania. Żądanie wnosi się za pośrednictwem tut. organu.

W związku z art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2025.1668), w okresie od dnia jej wejścia w życie 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.

Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie plac Batorego 4, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Signed by / Podpisano przez:

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Dorota Furmańczyk
Gmina Miasto Szczecin

Dorota Furmańczyk
KIEROWNIK REFERATU

Date / Data: 2026-03-16 11:13 w Wydziale Architektury i Budownictwa

Załączniki zawierające wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Załącznik opisowy
2. Załącznik graficzny – analiza, mapa syt. - wys. 1:1000 (w aktach sprawy)
– analiza, mapa syt. - wys. 1:1000 (fragment)

Otrzymują:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
13. WZiON – w gmachu
14. BPPM – w gmachu
15. a/a