BURMISTRZ
GRYFIC
Pl. Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice

n1011
RPW/8217/2025 N
Data:2025-11-20

Gryfice, dnia 14.11.2025 r.

Znak: WPG.6730.537.2025

DECYZJA NR 483/2025
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze zm.), art. 59 ust. 1, art. 60 ust.1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17.06.2025 r. złożonego przez Nadleśnictwo Gryfice, Osada Zdrój 1, 72-300 Gryfice, w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **przebudowie ze zmianą sposobu użytkowania części budynku warsztatowo–garażowego na cele podwójnej kancelarii leśnictwa Lubin i Kołomąć, magazyn chemii oraz BHP wraz z termomodernizacją obiektu na terenie części działki nr 440/14, obręb geodezyjny Brodniki, gm. Gryfice.**
W związku z uzupełnieniem wniosku w dniu 05.08.2025 r. w zakresie zmiany charakterystyki inwestycji.

ustalam na rzecz
Nadleśnictwa Gryfice, Osada Zdrój 1, 72-300 Gryfice
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na przebudowie ze zmianą sposobu użytkowania części budynku warsztatowo-garażowego na cele podwójnej kancelarii leśnictwa Lubin i Kołomąć oraz pomieszczenia magazynowe na terenie części działki nr 440/14, obręb geodezyjny Brodniki, gm. Gryfice.

1. Rodzaj inwestycji:
Przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania części budynku warsztatowo-garażowego na cele podwójnej kancelarii leśnictwa Lubin i Kołomąć oraz pomieszczenia magazynowe na terenie części działki nr 440/14, obręb geodezyjny Brodniki, gm. Gryfice.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
Zakres rzeczowy inwestycji objętej wnioskiem dotyczył terenu, na którym brak jest planu miejscowego, zatem decyzję niniejszą wydano zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy: zabudowa dla potrzeb Nadleśnictwa (usługowa).

3. Warunki i wymagania ochrony kształtowania ładu przestrzennego:

3.1 Realizowana zabudowa powinna odpowiadać następującym warunkom:
1) Linia zabudowy - nie dotyczy, bez zmian.

2) Maksymalna intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy – nie dotyczy, bez zmian.
3) Udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy, bez zmian.
4) Szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy, bez zmian.
5) Wysokość zabudowy - nie dotyczy, bez zmian.
6) Geometria dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych) - nie dotyczy, bez zmian.
7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie dotyczy, bez zmian.
8) Minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy, bez zmian.

3.2 Inwestycja powinna być zgodna z przepisami:

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418) Zakres i treść projektu budowlanego powinna być dostosowana do specyfikacji i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych (art. 34 ust. 2), zawartość projektu budowlanego zgodna z art. 34 ust. 3. Obowiązuje zgodność projektu budowlanego z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi w zakresie ustalonym w art. 5.
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679). Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w w/w Rozporządzeniu oraz z wynikającymi z w/w ustawy przepisami odrębnymi, w zależności od zakresu inwestycji.
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U z 2022 r., poz.1225).

- Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienie obiektów budowlanych (Dz. U z 2012 r. poz. 463). Należy ustalić geotechniczne warunki projektowanego obiektu budowlanego zgodnie z rozporządzeniem.
- Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1151 ze zm.),
- Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 757),
- Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 960),
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.).
- Inwestycja poza obszarami Natura 2000.

4. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:

Inwestycja nie zalicza się do mogących pogorszyć stan środowiska.

4.1 Planowana inwestycja powinna być zgodna z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.).

4.2 Planowana inwestycja powinna być zgodna z warunkami określonymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz. U z 2023 r., poz. 1587 ze zm.).

4.3 Planowana inwestycja powinna być zgodna z warunkami określonymi w ustawie 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.).

4.4 Planowana inwestycja nie może pogorszyć stanu środowiska i wpływać negatywnie na środowisko, ponad dopuszczalne normy, w tym określone przepisami Prawa ochrony środowiska oraz Prawa wodnego.

5. Ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292). Nie dotyczy teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

6. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

6.1 Obsługa komunikacyjna - dostęp z drogi wewnętrznej dz. nr 113 – istniejący bez zmian.

6.2 Warunki umieszczenia urządzeń obcych w pasie drogowym należy uzgodnić z zarządem drogi na etapie wykonywania dokumentacji budowlanych poszczególnych branż.

6.3 Do działki oraz do obiektu należy zapewnić dojście i dojazd z drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych.

6.4 Media:

- Istniejący układ przyłączeniowy.

6.5 Likwidacja kolizji i zbliżenia od istniejącej infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej na warunkach określonych przez jej Zarządców.

7. Wymagania dotyczące interesów osób trzecich.

Realizację inwestycji należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności nie może:

-ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

-emitować hałasu, wibracji, promieniowania i powodować zakłóceń elektrycznych,

-zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

-zagospodarowanie działki nie może spowodować uniemożliwienia lub ograniczenia obecnego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich, w szczególności nie może ograniczać funkcjonowania istniejących: systemów melioracyjnych i drenarskich, sieci infrastruktury technicznej.

8. Ochrona według przepisów odrębnych.

8.1Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym.

8. 2 Ochrona gruntów rolnych i leśnych - Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82), działka nr 440/14 użytki Ls, N, RIVa, RV.

Przedmiotowa inwestycja związana będzie z prowadzonym gospodarstwem leśnym przez Nadleśnictwo Gryfice.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji – teren inwestycji w części działki nr 440/14 - załączona kopia mapy zasadniczej 1: 500.

UZASADNIENIE

W dniu 17.06.2025 r. do Urzędu Miejskiego w Gryficach wpłynął wniosek złożony Nadleśnictwo Gryfice, Osada Zdrój 1, 72-300 Gryfice, w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie ze zmianą sposobu użytkowania części budynku warsztatowo–garażowego na cele podwójnej kancelarii leśnictwa Lubin i Kołomąć, magazyn chemii oraz BHP wraz z termomodernizacją obiektu na terenie części działki nr 440/14, obręb geodezyjny Brodniki, gm. Gryfice.
W związku z uzupełnieniem wniosku w dniu 05.08.2025 r. w zakresie zmiany charakterystyki inwestycji.
Zakres rzeczowy inwestycji objętej wnioskiem dotyczył terenu, na którym brak jest planu miejscowego, zatem decyzję niniejszą wydano zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Zgodnie z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego g
miny w danej gminie:

1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;
2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 kontynuacji 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 terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
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.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono w nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wyżej wymienionych warunków.

Obszar analizowany jest to teren określony i wyznaczony granicami, którego funkcje zabudowy i zagospodarowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania przeanalizowano w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza 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, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza 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. Przedmiotowa inwestycja związana będzie z prowadzonym gospodarstwem leśnym przez Nadleśnictwo Gryfice.

Stwierdza się, że warunki, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt 1-6 tej ustawy z dnia 27 marca

2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), zostały spełnione.

Decyzję wydano po uzgodnieniu z:

- Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych w Szczecinie, postanowienie znak ZS.224.1.263.2025 z dnia 14.10.2025 r. (data wpływu 15.10.2025 r.) - uzgodnienie w zakresie ochrony gruntów leśnych;

- Starostwem Powiatowym w Gryficach, Wydział Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska postanowienie znak RLiOŚ.6123.1079.2025 z dnia 09.02.2025 r. - uzgodnienie w zakresie ochrony gruntów rolnych;

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gryficach – uzgodnienie decyzji w zakresie melioracji wodnych (organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, co uznano za uzgodnienie decyzji);

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gryficach - uzgodnienie decyzji pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych (organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, co uznano za uzgodnienie decyzji).

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Zgodnie z art. 65 ww. ustawy:

1. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
   1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
   1a) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
   1b) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
   2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
2. Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
3. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Przed przystąpieniem do robót należy uzyskać decyzje o pozwoleniu na budowę we właściwym Starostwie Powiatowym.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy, projekt decyzji sporządził dr inż. arch. Anita Wszołkowska - Szewczyk.

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 w związku z art. 17 Kodeksu postępowania administracyjnego, od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za pośrednictwem Burmistrza Gryfic w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Na podstawie art. 127 a § 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Burmistrza Gryfic, który wydał niniejszą decyzję. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Gryfic oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:
mapa w skali 1:500

Otrzymują:
1. Nadleśnictwo Gryfice, Osada zdrój 1, 72-300 Gryfice
2. A/a

BURMISTRZ GRYFIC
Tomasz Amiuksztys

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1154).