

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1691) oraz art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026r. poz. 538) oraz Rozporządzenia 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1116),

po rozpatrzeniu wniosku

Gminy Świeszyno,

pismo z dn. 12.02.2026 r. (data wpływu 12.03.2026 r.; nr kanc. 2148),

WÓJT GMINY ŚWIESZYNO

ustala

dla Gminy Świeszyno,

następujące warunki zabudowy

polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie działki nr 53/4, obr. Zegrze Pomorskie, gm. Świeszyno.

1. Warunki urbanistyczne:

Dla wnioskowanej inwestycji ustala się następujące warunki:

- 1) teren działki nr 53/4, obr. Świeszyno, gm. Świeszyno, przeznacza się pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę oraz ewentualną likwidację istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich,
- 3) obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od drogi gminnej (dz. nr 37), zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,
- 4) obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od drogi gminnej (dz. nr 66), poszerzonej do 10m w linach rozgraniczających, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,
- 5) przez zabudowę rozumie się budynek lub budynki,
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy dla terenu inwestycji - nie większą niż 1,2,
- 7) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy dla terenu inwestycji - nie większą niż 0,9,
- 8) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy dla terenu inwestycji - równą 0,
- 9) ustala się udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji - nie większy niż 30%,
- 10) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu inwestycji - nie mniejszy niż 50%,
- 11) ustala się budowę wolno stojącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na następujących warunkach:
 - a) maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) ustala się maksymalną wysokość od otaczającego terenu do najwyższego punktu budynku: do 12,0m,
 - c) obowiązuje maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu: do 1,00m,
 - d) ustala się dowolną szerokość elewacji frontowej,
 - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - f) ustala się dach główny dwuspadowy, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30 stopni, kryty blachą, dachówką lub blachodachówką,
 - g) dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu, o pokryciu dachów stromych szkłem, blachą, dachówką lub blachodachówką,
 - h) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

2. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z:

- 1) Ustawą z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025r. poz. 418 z późn. zm.),
- 2) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 1225 z późn. zm.),
- 3) Ustawą z dn. 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 889),
- 4) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 24.06.2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022r. poz. 1518),
- 5) Ustawą z dn. 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 82),
- 6) Ustawą z dn. 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 13),
- 7) Ustawą z dn. 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.),
- 8) Ustawą z dnia 08.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 757),
- 9) Ustawą z dn. 14.12.2012r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.),
- 10) Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dn. 22.03.2023r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz.U. z 2025 r. poz. 919),
- 11)) Ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1292 z późn. zm.) – *działka nr 53/4, obr. Zegrze Pomorskie, gm. Świeszyno znajduje się na obszarze układu ruralistycznego, m. Zegrze Pomorskie, gm. Świeszyno, figurującego w wykazie zabytków nieruchomych wyznaczonych przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do ujęcia wojewódzkiej ewidencji zabytków, o którym mowa w art. 7 ustawy o zmianie ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2010 r. nr 75, poz. 474).*
Zgodnie z art. 39 ust. 3 Ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.), dla „obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków”, w trybie art. 106 KPA (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691).
- 12) obowiązującymi normami i innymi przepisami techniczno-budowlanymi.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) energia elektryczna – z projektowanego przyłącza na warunkach ustalonych przez gestora sieci. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują,
- 2) woda – z projektowanego przyłącza na warunkach ustalonych przez gestora sieci,
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do projektowanego przyłącza na warunkach ustalonych przez gestora sieci,
- 4) odprowadzenie wód opadowych – ustala się zagospodarowanie wód w miejscu ich powstawania, poprzez zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury, polegającej na m. in.: odprowadzeniu do zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych lub studni chłonnych. Uzupełniająco dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne. Obowiązuje zakaz odprowadzania wód na teren działek sąsiednich. Zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dn. 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960), właściciel gruntu 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. Wody deszczowe i roztopowe z terenu inwestycji należy odprowadzać powierzchniowo na własny nieutwardzony teren w sposób nie powodujący zalewania sąsiednich działek budowlanych,
- 5) usuwanie bytowych odpadów stałych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w ciepło – indywidualnie, z wykorzystaniem nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła,
- 7) telekomunikacja – dopuszcza się na warunkach podanych przez gestora sieci,
- 8) dojazd w oparciu o projektowany zjazd z drogi gminnej (dz. nr 37), na zasadach ustalonych przez zarządcę drogi,
- 9) w obrębie terenu inwestycji należy zapewnić ilość miejsc postojowych wynikającą z programu inwestycji, jednocześnie nie mniej niż 1 na 1 lokal mieszkalny.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Zgodnie z art. 5 ust.1 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025r. poz. 418 z późn. zm).

5. Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Teren działki nr 53/4, obręb Zegrze Pomorskie stanowi grunty rolne kl. RIVa, RIVb i nieużytek, a jego powierzchnia wynosi 0,41ha.

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 82), zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze wymagają wyłącznie grunty kl. I-III. Dla pozostałych gruntów rolnych zgoda właściwego ministra nie jest wymagana. Dla takiego przypadku zmiany przeznaczenia gruntów dokonuje się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 538)).

6. Wymagane uzgodnienia do projektu budowlanego:

- 1) gestorzy sieci przebiegających przez teren inwestycji w wypadku kolizji sieci lub w wypadku wykorzystania, rozbudowy oraz ewentualnej likwidacji istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich,
- 2) inne wynikające z przepisów odrębnych.

7. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Integralną częścią niniejszej decyzji jest mapa z obszarem objętym wnioskiem oznaczonym linią przerywaną koloru czarnego i literami A-E.

UZASADNIENIE:

Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi. Obszar inwestycji nie leży na obszarach chronionych odrębnymi przepisami, tzn. między innymi na terenie nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie znajdują się pomniki przyrody, teren leży poza obszarami górniczymi.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniono ze:

1. Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie Delegatura w Koszalinie, ul. Zwycięstwa 125, 75-602 Koszalin – postanowienie nr 1291.2026.K z dn. 24.06.2026 r. o sygn. ZN.K.5151.131.2026.KB - uzgodnienie bez uwag w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych 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 (art. 53 ust. 4 pkt 2),
2. Starostą Koszalińskim, Wydział Ochrony Środowiska, ul. Racławicka 13 75-620 Koszalin - na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) - uzgodnienie bez uwag w zakresie ochrony gruntów rolnych (art.53 ust.4 pkt 6),
3. Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie, al. Zwycięstwa 111, 75-601 Koszalin - na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) - uzgodnienie bez uwag w zakresie ochrony melioracji wodnych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami na terenie województwa zachodniopomorskiego (art. 53 ust. 4 pkt 6),
4. Wójtem Gminy Świeszyno - uzgodnienie bez uwag w zakresie dostępu do drogi publicznej (art. 53 ust. 4 pkt 9),
5. Centralnym Portem Komunikacyjnym Sp. z o.o. Al. Jerozolimskie 142B, 02-305 Warszawa - na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) - uzgodnienie bez uwag w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, na podstawie przepisów o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (art.53 ust.4 pkt 16).

Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji nie zachodzą okoliczności określone w art. 53 ust. 4 pkt 1, 2a+5, 7, 8, 9a+15 ustawy, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.

Projekt niniejszej decyzji opracował dr hab. inż. arch. Daniel Załuski, spełniający wymogi art. 5 pkt 2, 3 i 4 ustawy z dn. 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym stanem rzeczy, niniejszą decyzją ustalono lokalizację dla wnioskowanej inwestycji.

POUCZENIE:

1. W związku z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 538):
 - 1) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji,
 - 2) przepisu powyższego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
 - 3) stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 §1, pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.
2. Zgodnie z art. 33 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025r. poz. 418 z późn. zm.) wniosek wraz z właściwymi załącznikami należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Koszalinie, ul. Raławicka 13 75-620 Koszalin, w terminie ważności niniejszej decyzji. Zgodnie z art. 34 ust. 1 powyższej ustawy projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. **Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,**
4. **Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy,**
5. **Zgodnie z art. 127 §1 i 2 oraz art. 129 §1 i 2 kpa od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Świeszyno w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 kpa każda ze stron postępowania może w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania zrzec się tego prawa. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zgodnie z art. 130 §1 kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.**
6. **Powyższa decyzja nie podlega opłacie skarbowej.**



Z up. Wójta Gminy Świeszyno
Renata BORUCKA
Sekretarz Gminy

Załączniki:

1. załącznik graficzny,
2. wyniki analizy.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. a/a.

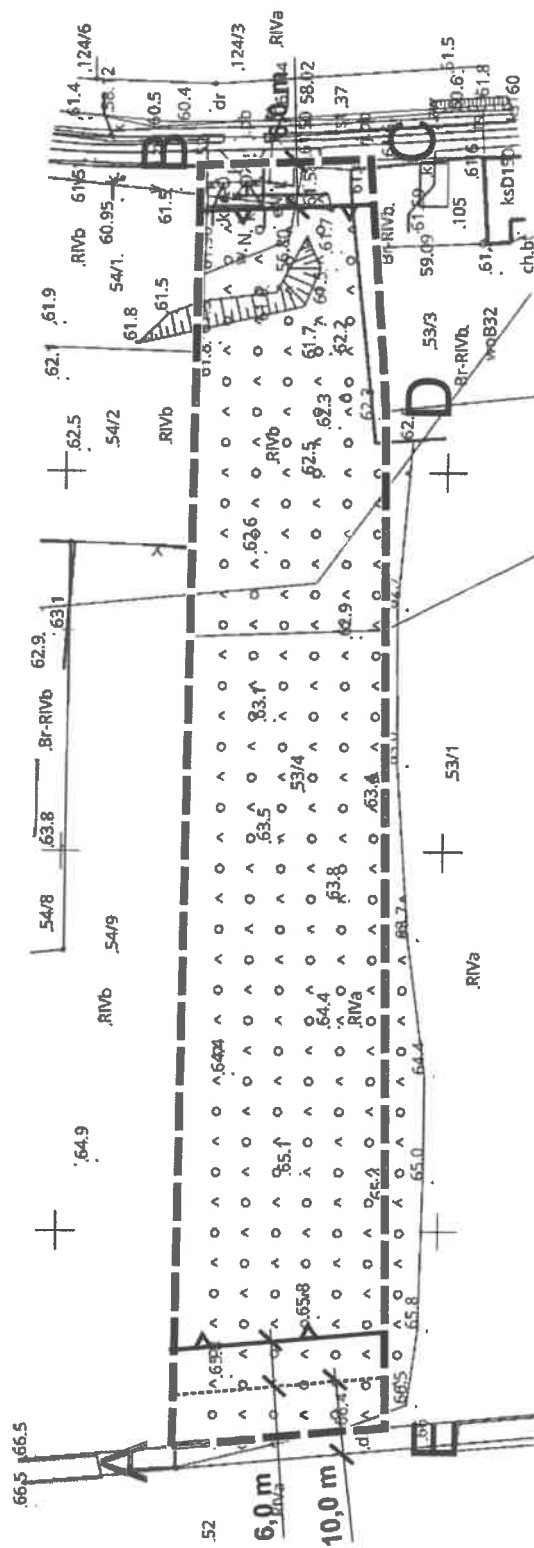
Strony postępowania – wg rozdzielnika.

z dnia 31.08.2026 r.



Z up. Wójta Gminy Świeszyno

Renata BORUCKA
Sekretarz Gminy



teren inwestycji

**maksymalna nieprzekraczalna
linia zabudowy wolno stojącej**

WYNIKI ANALIZY CZĘŚĆ TEKSTOWA

Na podstawie Rozporządzenia 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. z 2024r. poz. 1116).

1. Sąsiedztwo.

1. Teren, na którym znajduje się działka jest płaski i jest niezabudowany. Teren przylega do dróg gminnych (dz. nr 37 i 66).
2. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna w zabudowie wolno stojącej oraz zabudowa zagrodowa, wraz z towarzyszącymi jej budynkami gospodarczymi i garażowymi:
 - Budynki mieszkalne parterowe i dwukondygnacyjne, część z poddaszami użytkowymi, podpiwniczone i niepodpiwniczone, elewacje zewn. tynkowane, dachy strome (symetryczne, dwu- cztero- i wielospadowe, proste z wybudówkami, o kątach nachylenia połaci dachowych minimum ok. 22 stopni, kryte blachodachówką i dachówką, kalenice równoległe i prostopadłe do przyległych dróg); poziom parteru nad terenem maksymalnie ok. 0,60m; wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu budynku maksymalnie ok. 9,0m,
 - Budynki gospodarcze parterowe i dwukondygnacyjne, część z poddaszami użytkowymi, podpiwniczone i niepodpiwniczone, elewacje zewn. tynkowane, dachy płaskie i strome (symetryczne, dwuspadowe, proste z wybudówkami, o kątach nachylenia połaci dachowych minimum ok. 15 stopni, kryte papą, blachą, blachodachówką i dachówką, kalenice równoległe i prostopadłe do przyległych dróg); poziom parteru nad terenem maksymalnie ok. 0,60m; wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu budynku maksymalnie ok. 6,0m,
3. Budynki nie tworzą charakterystycznych linii zabudowy i nie mają zbliżonych gabarytów.

2. Dostęp do drogi publicznej.

Teren przylega do dróg gminnych (dz. nr 37 i 66).

3. Uzbrojenie terenu.

Projektowane uzbrojenie terenu pozwala na obsługę planowanej inwestycji.

4. Przeznaczenie gruntów.

Teren działki nr 53/4, obręb Zegrze Pomorskie stanowi grunty rolne kl. RIVa, RIVb i nieużytek, a jego powierzchnia wynosi 0,41ha.

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 82), zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze wymagają wyłącznie grunty kl. I-III. Dla pozostałych gruntów rolnych zgoda właściwego ministra nie jest wymagana. Dla takiego przypadku zmiany przeznaczenia gruntów dokonuje się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 538)).

5. Zgodność z przepisami odrębnymi.

1. Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi.
2. Teren działki nie leży na obszarach chronionych odrębnymi przepisami, tzn. między innymi leży poza strefami ochrony konserwatorskiej, na terenie nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie znajdują się pomniki przyrody ani inne formy ochrony przyrodniczej, teren leży poza obszarami górniczymi.

6. Lokalizacja na obszarze, o którym mowa art.61 ust.1 pkt 6 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zamierzenie budowlane nie koliduje z planowanymi sieciami przesyłowymi, których wykaz znajduje się w ustawie z dn. 24.07.2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1199 z późn. zm.) oraz nie znajduje się w strefie kontrolowanej ani strefie bezpieczeństwa po obu stronach gazociągu.

Lokalizacja działki spełnia wymagania określone w art.61 ust.1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uprawnienia urbanistyczne nr 1504
członek POIU nr G-012/29/02

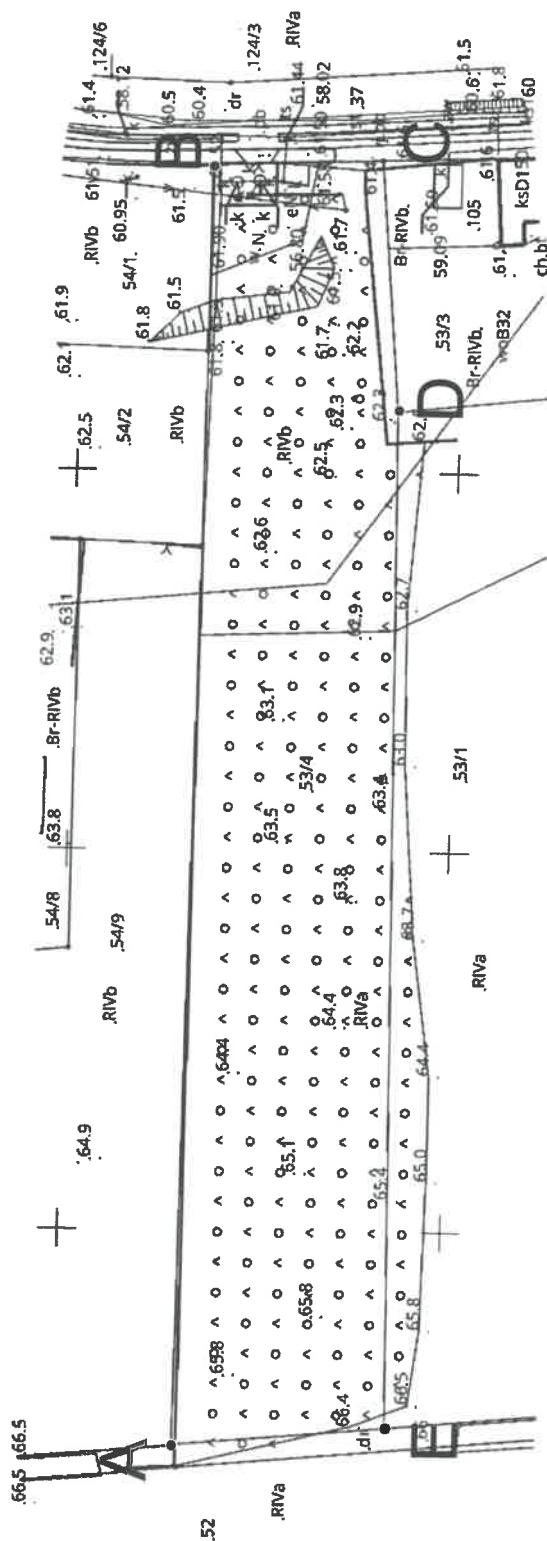
dr hab. inż. arch. Daniel Załuski

z dnia 31.08.2026 r.

Skala 1:1000

Z up. Wójta Gminy Świeszyno

Renata BORUCKA
Sekretarz Gminy



teren inwestycji

**maksymalna nieprzekraczalna
linia zabudowy wolno stojącej**