

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

J. Ryjale
21. 04. 2026
PQR

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: BURMISTRZ MASZEWA

2. RODZAJ PISMA¹⁾

☒ 2.1. wniosek do projektu aktu

☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾

☒ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ WNIOSEK O ZMIANĘ W OPUBLIKOWANYM PROJEKcie PLANU OGÓLNEGO

DLA DZIAŁKI NR 212/1 I 212/2 JENIKOWO NA STREFĘ WIELOFUNKCYJNĄ Z ZABUDOWĄ
MIESZKANIOWĄ TERMOBUDOWNĄ 1571. AKTUALNIE W OPUBLIKOWANYM PROJEKcie DLA
PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK WYZNACZONA JEST STREFA OTWARTA CO JEST SPRZECZNE
Z WYDANĄ DECYZJĄ O WARUNKACH ZABUDOWY NR 175/2025 Z DNIA 16.07.2025
SUKCUD URZĄD WYDĄŁ DECYZJĘ O WARUNKACH ZABUDOWY /PMEB I PO PODPISIE
TERENU/ Czym potwierdził, że teren ten spełnia niezbędne warunki

DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ TO USIĄGNIĘCIE STREFY
OTWARTEJ DLA DZ. 212/1, 212/2. TEXT SPINACZE Z RECYZJA
NR. 175/2025.

W ZWIĄZKU ZPOWYŻSZYMI LUBNIE OZNAČ STREFY OTWARTEJ NA
STREFE WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWY MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	PLAN DOZWIŁCZ...	212/1... 212/2... JEDNORODZINNA	☒ tak ☐ nie	

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	PLAN DOZWIŁCZ...	212/1, 212/2 JEDNORODZINNA	☒ tak ☐ nie	ZWIĄZKI Z WZAR. 210 175/2025	ZWIĄZKI Z WZAR. 210 175/2025	ZWIĄZKI Z WZAR. 210 175/2025	ZWIĄZKI Z WZAR. 210 175/2025

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis i data podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

Maszewo, 16 lipca 2025 r.

BiOŚ.6730.175.2025.JB

DECYZJA NR 175/2025 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 18 marca 2025 r., złożonego przez

ustalam

na rzecz warunki zabudowy
dla inwestycji polegającej na budowie dwóch wolno stojących budynków jednorodzinnych, z niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi, na terenie składającym się z działek nr 212/1 i 212/2 z obrębu geodezyjnego Jenikowo, gmina Maszewo.

Objęty wnioskiem teren inwestycji oznaczono na załączniku graficznym do decyzji – kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa jednorodzinna.

Zamierzenie inwestycyjne dotyczy budowy dwóch wolno stojących budynków jednorodzinnych oraz budowy niezbędnej infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, na działkach nr 212/1 i 212/2 z obrębu geodezyjnego Jenikowo.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1) funkcja zabudowy, warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a. **funkcja zabudowy:** ustala się funkcję mieszkaniową jednorodzinną;
- b. **linia zabudowy:** odstępuje się od ustalenia obowiązującej linii zabudowy i ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy¹ w odległości 6 metrów od granicy z działką drogową nr 175 i z działką nr 212/5 - zgodnie z załącznikiem graficznym;
- c. **maksymalna intensywność zabudowy:** odstępuje się od ustalenia;
- d. **maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:** 0,3;
- e. **minimalna nadziemna intensywność zabudowy:** odstępuje się od ustalenia;
- f. **udział powierzchni zabudowy:** nie większy niż 15%;
- g. **szerokość elewacji frontowych:** ustala się szerokość elewacji frontowych² (elewacji skierowanych w stronę granicy z działką nr 212/5) w zakresie 10-16 metrów;

¹ **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – Linia, przed którą nie dopuszcza się wysunięcie jakichkolwiek elementów budynku.

² **Elewacja frontowa:** elewacja budynku znajdująca się od strony frontu terenu. **Front terenu:** należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą lub skierowaną w stronę drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Elewacja frontowa nie musi być tożsama z elewacją w której znajduje się wejście do budynku lub wjazd do garażu wbudowanego.

- h. **wysokość zabudowy**³: ustala się wysokość zabudowy, liczoną od średniej wysokości najniższego i najwyższego poziomu terenu na obwodzie budynku do najwyższego punktu na dachu budynku, nie większą niż 9 metrów;
- i. **geometria dachów**: ustala się dachy dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30-45°, z kalenicami głównymi usytuowanymi równolegle do granicy z działką nr 212/5;
- j. **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej**: 50%.

3. Warunki ochrony środowiska:

- a) planowana inwestycja nie zalicza się do mogących potencjalnie znacząco wpływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację inwestycji; na terenie inwestycji występują grunty rolne klasy IV: nie jest wymagana zgoda na zmianę sposobu użytkowania gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- b) w oparciu o art. 75 ust. 1 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54), w trakcie prac budowlanych należy uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu;
- c) 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 2024 r., poz. 1087 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;
- d) na terenie inwestycji nie występują ruchy masowe ziemi, jak również brak jest udokumentowanych zagrożeń takimi ruchami; teren zainwestowania znajduje się poza granicami obszaru górniczego;
- e) w oparciu o art. 11 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82 ze zm.), przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy wystąpić do Starosty Goleniowskiego o wyłączenie gruntu rolnego terenu inwestycji z produkcji rolnej.

4. Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) teren inwestycji nie jest zlokalizowany w obrębie zaewidencjonowanego stanowiska archeologicznego;
- b) 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), 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

³ W decyzji o warunkach zabudowy nie określa się liczby kondygnacji nadziemnych i podziemnych. Ustala się wyłącznie parametry wysokościowe budynku i intensywność zabudowy.

roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci; zaopatrzenie w wodę ze studni projektowanych na terenie inwestycji; odprowadzenie ścieków sanitarnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe; dopuszcza się pozyskiwanie ciepła ze źródeł odnawialnych;
- b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów 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;
- c) dla planowanej inwestycji obowiązują ustalenia uchwały nr XXXV/540/18 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 26 września 2018 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa zachodniopomorskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 29 października 2018 r., poz.4984); **dla planowanej inwestycji dopuszcza się wszelkie źródła ciepła spełniające wymagania przytoczonej uchwały;**
- d) dla planowanej inwestycji należy ustalić kategorię geotechniczną warunków posadowienia, zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

6. Warunki obsługi w zakresie komunikacji:

- a) ustala się dostęp terenu inwestycji do drogi publicznej: drogi wojewódzkiej nr 146, działki drogowej nr 142, przez działkę nr 212/5 i przez drogę wewnętrzną, działkę drogową nr 175; wnioskodawca powinien wykazać się prawem do dysponowania działkami nr 212/5 i 175;
- b) na terenie inwestycji należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla każdego lokalu mieszkalnego.

7. Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:

- a) realizacja planowanej 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.

8. Inne wymagania formalno-prawne:

- a) ustalenia niniejszej decyzji o warunkach zabudowy nie zwalniają od stosowania przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.,

z późniejszymi zmianami, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

Uzasadnienie decyzji

W dniu 18 marca 2025 r. do Urzędu Miejskiego w Maszewie wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch wolno stojących budynków jednorodzinnych, z niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi, na terenie składającym się z działek nr 212/1 i 212/2 z obrębu geodezyjnego Jenikowo, gmina Maszewo.

W związku z tym, że na wnioskowanym terenie inwestycji 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 i projektowane uzbrojenie techniczne jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.
- Planowana inwestycja nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.
- Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w obszarze:
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu,
 - 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.

Zgodnie z art. 10 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) strony postępowania zostały zawiadomione o toczącym się postępowaniu i mogły zapoznać się z aktami sprawy oraz wnieść swoje zastrzeżenia i uwagi. W wyniku analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, przeprowadzonej 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116), ustalono parametry dla nowej zabudowy a szczegółowe ich omówienie zawiera załącznik opisowy, będący integralną częścią decyzji.

Zamierzenie inwestycyjne zostało uzgodnione z:

- Starostą Goleniowskim, Wydziałem Ochrony Środowiska Starostwa Goleniowskiego w trybie milczącej zgody;
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Goleniowie w trybie milczącej zgody;
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Gryficach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w trybie milczącej zgody.

Uzgodnienia zostały 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 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). 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 budowy lub wystąpieniu o pozwolenie na budowę będzie dołączenie oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Jednocześnie informuję, że przystąpienie do robót budowlanych może nastąpić po skutecznym zgłoszeniu budowy właściwemu organowi lub uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

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 oraz **nie daje prawa do korzystania z gruntów komunalnych Gminy Maszewo jak również nie może być rozumiane jako udzielenie przez Gminę Maszewo cywilno-prawnej zgody na korzystanie z terenu w sposób określony niniejszą decyzją.**

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 z dnia 27 marca 2003 r. 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”.

Załączniki:

- Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy na mapie w skali 1 : 1000
- Nr 2a - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z jej wynikami
- Nr 2b - załącznik graficzny do analizy w skali 1 : 1000

YS Z MAPY ZASADNICZEJ
SKALA 1:1000

br. Jenikowo 0002: dz. 212/1, 212/2

Właściciel: 136/1
Wzagać się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Załącznik nr 2a do decyzji o warunkach zabudowy nr 175/2025 z dnia 16 lipca 2025 r.

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WRAZ Z JEJ WYNIKAMI

przeprowadzona zgodnie z art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116), **nazywanym dalej RMRT**, oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. nr 164 z 2003 r., poz. 1589) w obszarze analizowanym wyznaczonym w sąsiedztwie planowanej inwestycji, polegającej na **budowie dwóch wolno stojących budynków jednorodzinnych, z niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi, na terenie składającym się z działek nr 212/1 i 212/2 z obrębu geodezyjnego Jenikowo, gmina Maszewo.**

Analizę opracowano po przeprowadzeniu wizji lokalnej, zapoznaniu się z dostępnymi dokumentacjami projektowymi oraz dostępnymi materiałami geodezyjnymi.

- Zgodnie z wnioskiem teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej - drogi wojewódzkiej nr 146, działki drogowej nr 142 - przez drogę wewnętrzną, działkę drogową nr 175.
- Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.
- Na terenie inwestycji występują grunty rolne klasy IV. Nie jest wymagana zgoda na zmianę sposobu użytkowania 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.

Działki znajdujące się wyznaczonym obszarze analizowanym są zabudowane w sposób pozwalający na określenie zasad kontynuacji funkcji, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

1. Lokalizacja: Obręb geodezyjny Jenikowo, działki nr 212/1 i 212/2.

2. Front terenu inwestycji.

Frontem terenu inwestycji jest jego część przylegająca do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście. Wnioskodawca określił, że wjazd i wejście na teren będzie prowadzić z działki drogowej nr 175; szerokość frontu wynosi około 50 metrów.

3. Obszar opracowania.

Obszar analizowany, zaznaczony na załączniku graficznym do niniejszej analizy, obejmujący działki zabudowane i niezabudowane, wyznaczono wokół terenu inwestycji w odległości co najmniej trzech szerokości jego frontu, nie mniej niż 50 metrów – w analizowanym przypadku w odległości co najmniej 150 metrów. Obszar analizowany zaznaczono na załączniku graficznym do analizy, kopii w skali 1:1000 mapy ewidencyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Teren inwestycji nie jest zabudowany. W obszarze analizowanym występuje zabudowa jednorodzinna i zagrodowa z uzupełniającą zabudową gospodarczą.

4. Stan faktyczny, prawny, sąsiedztwo

- **Opis zabudowy i zagospodarowania obszaru analizowanego:** Teren o funkcji typowej dla wsi: budynki mieszkalne i gospodarcze. Budynki mieszkalne o wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych przekryte dachami dwuspadowymi o zróżnicowanym nachyleniu; na działce 130/8 występuje budynek przekryty dachem płaskim. Dominują dachy o nachyleniu w przedziale 40-45°. W pierzei drogi wewnętrznej, działki nr 175, w obszarze analizowanym nie występują budynki wyznaczające linię zabudowy.
- **Opis funkcji zabudowy i zagospodarowania:** Funkcja zagrodowa i jednorodzinna.
- **Dostęp do drogi publicznej:** Teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej - drogi wojewódzkiej nr 146, działki drogowej nr 142 - przez drogę wewnętrzną, działkę drogową nr 175.
- **Opis uzbrojenia technicznego:** Wnioskodawca przedstawił zapewnienie dostawy energii elektrycznej. Ze względu na brak sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na wysokości terenu inwestycji zaopatrzenie w wodę będzie zapewnione z projektowanych studni a ścieki sanitarne będą odprowadzane do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe. Do wniosku dołączono opinię hydrogeologiczną potwierdzającą występowanie warstwy wodonośnej i jej wystarczającą wydajność. Wody opadowe i roztopowe z dachów będą odprowadzane na nieutwardzoną część terenu inwestycji. Przewiduje się pozyskiwanie ciepła ze źródeł odnawialnych. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.
- **Opis planowanej inwestycji:** Na terenie inwestycji przewiduje się budowę dwóch wolno stojących budynków jednorodzinnych.

5. Zakres zastosowania przepisów odrębnych

- Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy nie zwalniają od stosowania przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., z późniejszymi zmianami, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

6. Obliczenie średnich wartości parametrów.

Lp.	Nr działki	wys. zabudowy (m)	rodzaj dachu	układ kalenicy w stosunku do drogi	nachylenie połaci (stopnie)	szer. elewacji frontowej (m)	udział zabudowy
1.	133/4	8	dwuspadowy	równoległa	40-45	20	20,6%
2.	132/3	9	dwuspadowy	równoległa	45	10	28%
3.	132/2	9	dwuspadowy	prostopadła	45	10	22,6%
4.	130/6	9	dwuspadowy	prostopadła	40	9	8,1%
5.	130/7	8	dwuspadowy	prostopadła	40	9	9,7%

6.	130/8	5	płaski	-	-	12	2,3%
7.	136/2	8	dwuspadowy	równoległa	40-45	16	13,7%
8.	135/1	7	dwuspadowy	równoległa	45	11,5	6%
9.	133/7	8	dwuspadowy	prostopadła	40	9	26,6%
10.	133/6	8	naczółkowy	równoległa	40	24,5	22%
11.	141	10	naczółkowy	prostopadła	40-45	13	9%
średnio		8,1				13,1	15,3%

7. Funkcja zabudowy.

Na zasadzie kontynuacji funkcji występującej w obszarze analizowanym, dla planowanej inwestycji przyjmuje się funkcję mieszkaniową jednorodzinną.

8. Linie zabudowy.

Działki sąsiadujące z terenem inwestycji nie są zabudowane. Nie jest możliwe przyjęcie linii zabudowy zgodnie z § 3 ust. 1 RMRT. Umożliwia to zastosowanie § 3 ust. 3 RMRT i przyjęcie linii zabudowy w sposób inny, w nawiązaniu do linii zabudowy występujących na działkach obszaru analizowanego. Dla planowanej inwestycji odstępuje się od przyjęcia obowiązującej linii zabudowy i przyjmuje się nieprzekraczalną linię zabudowy¹ w odległości 6 metrów od granicy z działką drogową nr 175 i działką nr 212/5.

9. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy.

Zgodnie z §4 RMRT

- ust.1 „Maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %.”
- ust.2 „Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.”
- ust.3 „Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.”

Zgodnie z wnioskiem planowane budynki jednorodzinne nie będą podpiwniczone i będą liczyły do dwóch kondygnacji nadziemnych. W związku z tym, po przeanalizowaniu intensywności zabudowy w obszarze analizowanym i na podstawie § 4 ust. 3 RMRT, odstępuje się od przyjęcia maksymalnej intensywności zabudowy; przyjęta będzie maksymalna nadziemna intensywność zabudowy. W nawiązaniu do intensywności zabudowy w obszarze analizowanym i na podstawie § 4 ust. 3 RMRT, przyjmuje się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 0,3 i odstępuje się od przyjęcia minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy.

10. Udział powierzchni zabudowy.

Średni udział powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi około 15,3%. Wnioskowany udział wynosi od około 5,2% do około 15%. Dla planowanej inwestycji przyjmuje się udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji nie większy niż 15%.

11. Szerokość elewacji frontowych.

¹ Nieprzekraczalna linia zabudowy: Linia, przed którą nie dopuszcza się wysunięcia jakichkolwiek elementów budynku.

Zgodnie z §6 RMRT:

- ust.1 „szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu, ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %”
- ust.2 „Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.”

Średnia szerokość elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi 13,1 metra i zawiera się w przedziale 10,5-15,7 metra. Wnioskowana szerokość wynosi od 6 do 20 metrów. Na podstawie § 6 ust. 2 RMRT **przyjmuje się szerokość elewacji frontowych (elewacji skierowanych w stronę granicy z działką nr 212/5) w zakresie 10 – 16 metrów.**

12. Wysokość zabudowy.

Zgodnie z przepisami rozporządzenia RMRT:

- §7. Ust.1 – „Wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich”
- §7. Ust.2 – „Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach.”
- §7. Ust.3 – „Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.”

Teren inwestycji nie sąsiaduje z działkami zabudowanymi. W nawiązaniu do zakresu wysokości zabudowy w obszarze analizowanym i na podstawie § 7 ust. 3 RMRT **przyjmuje się wysokość zabudowy, liczoną od średniej wysokości najniższego i najwyższego poziomu terenu na obwodzie budynku do najwyższego punktu na dachu budynku, nie większą niż 9 metrów.**

13. Geometria dachów.

W nawiązaniu do geometrii dachów w obszarze analizowanym, dla planowanych budynków **przyjmuje się dachy dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30-45°, z kalenicami głównymi usytuowanymi równolegle do granicy z działką nr 212/5.**

14. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Na podstawie § 9 ust. 2 RMRT, dla planowanej inwestycji **przyjmuje się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%.**

15. Miejsca postojowe²: Dla planowanej inwestycji należy zapewnić na terenie inwestycji co najmniej dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla każdego lokalu mieszkalnego.

16. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie wymagania określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

² Na podstawie § 10 rozporządzenia RMRT.

BURMISTRZ MASZEWA
Plac Wolności 2
72-130 MASZEWO

Decyzja stała się ostateczna

z dniem 20.08.2025r.

Maszewo, 16 lipca 2025 r.

BiOŚ.6730.175.2025.JB

DECYZJA NR 175/2025 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 18 marca 2025 r., złożonego przez

ustalam

na rzecz

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie dwóch wolno stojących budynków jednorodzinnych, z niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi, na terenie składającym się z działek nr 212/1 i 212/2 z obrębu geodezyjnego Jenikowo, gmina Maszewo.

Objęty wnioskiem teren inwestycji oznaczono na załączniku graficznym do decyzji – kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa jednorodzinna.

Zamierzenie inwestycyjne dotyczy budowy dwóch wolno stojących budynków jednorodzinnych oraz budowy niezbędnej infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, na działkach nr 212/1 i 212/2 z obrębu geodezyjnego Jenikowo.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1) funkcja zabudowy, warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a. **funkcja zabudowy:** ustala się funkcję mieszkaniową jednorodzinną;
- b. **linia zabudowy:** odstępuje się od ustalenia obowiązującej linii zabudowy i ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy¹ w odległości 6 metrów od granicy z działką drogową nr 175 i z działką nr 212/5 - zgodnie z załącznikiem graficznym;
- c. **maksymalna intensywność zabudowy:** odstępuje się od ustalenia;
- d. **maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:** 0,3;
- e. **minimalna nadziemna intensywność zabudowy:** odstępuje się od ustalenia;
- f. **udział powierzchni zabudowy:** nie większy niż 15%;
- g. **szerokość elewacji frontowych:** ustala się szerokość elewacji frontowych² (elewacji skierowanych w stronę granicy z działką nr 212/5) w zakresie 10-16 metrów;

¹ Nieprzekraczalna linia zabudowy – Linia, przed którą nie dopuszcza się wysunięcie jakichkolwiek elementów budynku.

² Elewacja frontowa: elewacja budynku znajdująca się od strony frontu terenu. Front terenu: należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą lub skierowaną w stronę drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Elewacja frontowa nie musi być tożsama z elewacją w której znajduje się wejście do budynku lub wjazd do garażu wbudowanego.