

Maszewo, ..... 2025 r.

projekt decyzji  
**decyzja nr .....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) 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 14 marca 2025 r., złożonego przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN BAŁTYK Sp. z o.o., ul. Lipowa 13 78-120 Gościno,

**ustalam**

**na rzecz Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN BAŁTYK Sp. z o.o., ul. Lipowa 13 78-120 Gościno, warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu czterech wolno stojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi i zagospodarowaniem, na terenie inwestycji o powierzchni około 7860 m<sup>2</sup>, stanowiącym część działki nr 395 z obrębu geodezyjnego Dębice, gmina Maszewo.**

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

**1. Rodzaj inwestycji: zabudowa wielorodzinna:**

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne dotyczy:

- budowy czterech wolno stojących budynków wielorodzinnych,
- budowy niezbędnej infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych oraz zagospodarowania, w tym wiaty na pojemniki na odpady,

na części o powierzchni około 7860 m<sup>2</sup> działki nr 395 z obrębu geodezyjnego Dębice.

**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 wielorodzinną;
- b. **linia zabudowy:** odstępuje się od ustalenia obowiązującej linii zabudowy i ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy<sup>1</sup>: w odległości 6 metrów od granicy z działką drogową nr 399 - zgodnie z załącznikiem graficznym;
- c. **maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:** 0,36;
- d. **maksymalna intensywność zabudowy i minimalna nadziemna intensywność zabudowy:** odstępuje się od ustalenia;
- e. **udział powierzchni zabudowy:** nie większy niż 18%;

---

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

- f. **szerokość elewacji frontowych:** ustala się szerokość elewacji frontowych<sup>2</sup> (elewacji południowo-zachodnich, skierowanych w stronę granicy z działką drogową nr 399) w zakresie 11 - 16 metrów;
- g. **wysokość zabudowy**<sup>3</sup>: ustala się wysokość zabudowy, liczoną od średniej wysokości najniższego i najwyższego poziomu terenu na obwodzie budynku do najwyższego punktu na dachu, nie większą niż 11 metrów;
- h. **geometria dachów:** ustala się dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 5-25°; odstępuje się od ustalenia kierunku kalenic;
- i. **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** 40%;
- j. dla wiaty na pojemniki na odpady odstępuje się od ustalenia wymiarów rzutu, wysokości i geometrii dachu.

### 3. Warunki ochrony środowiska:

- a) planowana inwestycja nie zalicza się do mogących potencjalnie znacząco wpływać na środowisko;
- b) na terenie inwestycji występują grunty rolne klasy IVa: nie jest wymagana zgoda na zmianę sposobu użytkowania gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- c) 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;
- d) 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;
- e) na terenie inwestycji nie występują ruchy masowe ziemi, jak również brak jest udokumentowanych zagrożeń takimi ruchami; teren zainwestowania znajduje się poza granicami obszaru górniczego;
- f) 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;

<sup>2</sup> **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.

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

- b) w oparciu o art. 32 i 33 ustawy z dnia 18 marca 2010 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 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, wodę i gaz zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez zarządców sieci; do czasu możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków; 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; wody opadowe i roztopowe z terenu parkingów należy przed odprowadzeniem wstępnie oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych;
- 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 pośredni dostęp terenu inwestycji do drogi publicznej: drogi wojewódzkiej nr 106, działki drogowej nr 197/1, przez drogę wewnętrzną, działkę drogową nr 399;
- b) wnioskodawca powinien wykazać się tytułem prawnym do korzystania z działki drogowej nr 399;
- c) na terenie inwestycji należy zapewnić co najmniej 1,5 miejsca postojowego 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;
- b) na terenie inwestycji przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna; w przypadku kolizji planowanej zabudowy z przebiegiem sieci należy wystąpić do jej zarządcy o określenie warunków usunięcia tej kolizji.

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

#### **Uzasadnienie decyzji**

W dniu 14 marca 2025 r. do Urzędu Miejskiego w Maszewie wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu czterech wolno stojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi i zagospodarowaniem, na terenie inwestycji o powierzchni około 7860 m<sup>2</sup>, stanowiącym część działki nr 395 z obrębu geodezyjnego Dębice, gmina Maszewo.

W związku z tym, że na wnioskowanym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wszczęte zostało postępowanie w powyższej sprawie.

W toku postępowania administracyjnego organ ustalił, że:

- Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.
- Istniejące 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, postanowieniem z dnia..... z uwagami zawartymi w pkt .....,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Goleniowie, postanowieniem z dnia..... z uwagami zawartymi w pkt .....,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Stargardzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, postanowieniem z dnia..... z uwagami zawartymi w pkt.....

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). 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 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 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”.

sporządził:

mgr inż. arch. Maciej Furmańczyk

wpis na listę

Zachodniopomorskiej Okręgowej

Izby Architektów – ZP-0057

sporządził:

mjr inż. arch. Maciej Furmańczyk  
wpis na liście  
Zachodniopomorskie Okręgowej  
Izby Architektów - ZP 0057

RIVb

49/1  
Br-PsIV

47/2  
RIVa

1:1000

GRANICE TERENU OJĘTEGO  
WNIOSEM: CZĘŚĆ DZIAŁKI NR  
395 Z OBRĘBU DEBICE

NIETRZĘKACZALNA LINIA  
ZABUDOWY

ZALĄCZNIK NR 1  
DO DECYZJI NR



