



BURMISTRZ BARWIC

ul. Zwycięzców 22, 78-460 Barwice, tel. (094) 373 63 09, fax (094) 373 63 49
www.barwice.pl, urząd@um.barwice.pl

URZĄD MIEJSKI
W BARWICACH
WPŁYNĘŁO DNIA

12.12.2025

Barwice, 12.12.2025 r.

Znak sprawy: IN.7011.1.2025.PK

Przydzielono *Burmistrz*
Ilość zał. *14789/BK*

~~Radni Rady Miejskiej w Barwicach kadencji 2024-2029~~

~~Małgorzata Kucharska — Kazirod~~

~~Joanna Oweżarek~~

~~Barbara Stasiak~~

~~Alcja Kowalik~~

~~Piotr Wronowski~~

*Proszę umieszczyć
w systemie, rada
15.12.2025- [signature]*

W odpowiedzi na Państwa zapytanie z dnia 27.11.2025r. (przekazane przez Przewodniczącego Rady Miejskiej w Barwicach do Burmistrza pismem z dnia 01.12.2025r.), w sprawie postępowania dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-gastronomiczno-usługowego wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych na części działki nr ew. 268, obręb Barwice 03, niniejszym informuję:
Ad.1.

Tak, w trakcie postępowania wpłynął do Burmistrza Barwic sprzeciw Mieszkańców Plac Wolności 78-460 Barwice- kserokopia sprzeciwu w załączeniu.

Ad.1.

Z uwagi na brak podania danych do kontaktu przez wnoszących sprzeciw, Burmistrz Barwice ustosunkował się do zarzutów w uzasadnieniu do Decyzji nr 92.2025 o warunkach zabudowy z dnia 28.10.2025r.- kserokopia decyzji w załączeniu.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Do wiadomości:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Barwicach

BURMISTRZ

mgr inż. Robert Zborowski

Mieszkańcy
Placu Wolności
78-460 Barwice

(83)
URZĄD MIĘJSKI
W BARWICACH
WPLYNEŁO DNIA

Barwice, 14.07.2025 r.

P. Stelich

Do wiadomości

16.07.2025

Rady Miejskiej

Przydzielono
ilość zał.
Podpis

Burmistrz Barwic
ul. Zwycięzców 22
78-460 Barwice

*Trwa dalsze
zbieranie podpisów*

Sprzeciw

My mieszkańcy Placu Wolności Barwicach i Barwic, wnosimy zdecydowany sprzeciw w sprawie wszczętego postępowania administracyjnego dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-gastronomiczno-usługowego o powierzchni użytkowej 60 m² i wysokości 3,5 m wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych na działce numer 268, obręb 03, miasto Barwice, którego inwestorem jest Gmina Barwice.

Uzasadnienie:

Powstanie inwestycji oznaczałoby zniszczenie zrewitalizowanego przed paru laty Placu Wolności niezależnie od źródła funduszy, a także zepsucie lokalnego widoku architektury. Uruchomienie budynku stanowiłoby niezdrową konkurencję i obniżenie przychodów dla innych takich lokali handlowych, gastronomicznych i usługowych istniejących już w naszym mieście.

Plac stanowi środek miasta jego centrum kulturalne, gdzie odbywają się często różnego rodzaju imprezy dla mieszkańców miasta jak i pobliskich miejscowości. Na działce numer 268 co roku stoi szopka bożonarodzeniowa.

Czy rzeczywiście nie można postawić gdzie indziej takiego obiektu, a zająć część Placu Wolności? Uważamy, że powstanie lokalu będzie wiązało się z uciążliwością zamieszkiwania tutaj.

Poniżej załączamy podpisy mieszkańców Placu Wolności wnoszący niniejszy sprzeciw.

DECYZJA NR 92.2025 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.) i art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1, w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), 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), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1589 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.07.2025r. złożonego przez Gminę Barwice, ul. Zwycięzców 22, 78-460 Barwice

w uzgodnieniu z:

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, ul. Ordona 22, 78-400 Szczecinek,
- Gminą Barwice, ul. Zwycięzców 22, 78-460 Barwice.

ustalam

WARUNKI ZABUDOWY

na części działki nr ew. 268, obręb Barwice 03 – miasto Barwice

dla inwestycji polegającej na

**budowie budynku handlowo–gastronomiczno–usługowego
wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych**

na zasadach szczegółowych określonych w decyzji
oraz w części graficznej, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

1. Rodzaj inwestycji

Inwestycja polega na budowie budynku handlowo–gastronomiczno–usługowego wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

2.1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi, ustala się funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych związany z zabudową usług nieuciążliwych.

2.2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linię zabudowy dla planowanego zamierzenia, ustala się jako nieprzekraczalną, zgodnie z częścią graficzną decyzji;
- b) obszar inwestycji dla planowanego zamierzenia wyznacza się zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji;
- c) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi – nie może przekroczyć 20%;
- d) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć 0,7;
- e) liczba kondygnacji nadziemnych – 1;
- f) teren biologicznie czynny nie może być niższy niż 30% powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi;
- g) szerokość elewacji frontowej nie może przekraczać 15,0m (tolerancja 20%);
- h) wysokość elewacji frontowej, liczona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku, do okapu dachu, musi mieścić się w przedziale od 3,0m do 6,0m;
- i) wysokość do kalenicy dachu nie może przekraczać 6,0m;
- j) dach budynku należy projektować jako płaski lub jednospadowy lub dwuspadowy o kątach nachylenia głównych połaci dachu, mieszczących się w przedziale od 2° do 30°;
- k) parametry urządzeń budowlanych określają przepisy odrębne;
- l) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

2.3. Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi oraz warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- a) stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) - teren, na którym ustalono niniejsze warunki zabudowy, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- b) w związku z położeniem planowanej inwestycji poza granicami terenów górniczych ustanawianych na podstawie ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku - Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1290 ze zm.) w niniejszej decyzji nie ustala się warunków ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych,
- c) teren inwestycji nie podlega ochronie z tytułu występowania obszarów lub obiektów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.),
- d) zabrania się:
 - prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych;
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz dokonywania zmian stosunków wodnych;
 - zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
 - należy zastosować takie rozwiązania techniczne i technologiczne, które nie spowodują przekroczeń standardów jakości środowiska poza terenem inwestycji.

2.4. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren inwestycji nie podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów lub obiektów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1292).

2.5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) układ komunikacyjny dla wnioskowanego terenu zapewniony jest w oparciu o drogę objętą wnioskiem;
- b) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych – należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe w granicach terenu objętego liniami rozgraniczającymi.

2) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie w infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłączem do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci;
- b) zaopatrzenie w wodę – przyłączem do sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci;
- c) odprowadzanie ścieków bytowych – przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci;
- d) odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo na terenie własnym – w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych.
- e) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnego źródła ciepła opartego na paliwach takich jak: gaz, energia elektryczna, olej; alternatywnie – zastosowanie systemu grzewczego z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej w postaci kolektorów słonecznych, pomp ciepła itp.; dopuszcza się stosowanie wysokosprawnych kotłów na paliwo stałe stosujące technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów.
- f) unieszkodliwianie odpadów stałych – należy zapewnić miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji oraz zorganizowany odbiór przez wyspecjalizowaną firmę.

2.6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Zapewnić należy odpowiednie warunki ochrony interesów osób trzecich, w szczególności:

- a) inwestycja nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej.
- b) inwestycja nie może ograniczać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności.
- c) inwestycja nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- d) uciążliwości powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm, stosownie do obowiązujących przepisów prawnych.
- e) inwestycja nie może powodować zanieczyszczenia środowiska.

2.7. Pozostałe warunki wynikające z przepisów szczególnych.

Na etapie projektowania mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz norm technicznych w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione zostały na załączniku 1/1 sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 10.07.2025. Gmina Barwice, ul. Zwycięzców 22, 78-460 Barwice wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku handlowo-gastronomiczno-usługowego wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych na działce nr 268, obręb Barwice 03 – miasto Barwice.

Działka określona w decyzji nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązkiem sporządzenia planu, w związku z czym, postępowanie w sprawie wydania warunków zabudowy zostało przeprowadzone na zasadach i w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Pismem z dnia 10.07.2025 r. na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) strony zostały zawiadomione poprzez zawiadomienie – obwieszczenie o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych materiałów.

W dniu 14.07.2025 r. do tutejszego Urzędu wpłynął sprzeciw grupy mieszkańców w sprawie realizacji przedmiotowej inwestycji. Mieszkańcy argumentowali swój sprzeciw przedstawiający następujące uwagi:

„Powstanie inwestycji oznaczałoby zniszczenie zrewitalizowanego przed paru laty Placu Wolności niezależnie od źródła funduszy, a także zepsucie lokalnego widoku architektury. Uruchomienie budynku stanowiłoby niezdrową konkurencję i obniżenie przychodów dla innych takich lokali handlowych, gastronomicznych i usługowych istniejących już w naszym mieście. Plac stanowi środek miasta jego centrum kulturalne, gdzie odbywają się często różnego rodzaju imprezy dla mieszkańców miasta jak i pobliskich miejscowości. Na działce numer 268 co roku stoi szopka bożonarodzeniowa.

(...) Uważamy, że powstanie lokalu będzie wiązało się z uciążliwością zamieszkiwania tutaj.”

Organ w toku prowadzonego postępowania, mając na uwadze, że „(...) Decyzja w sprawie warunków zabudowy nie jest decyzją uznaniową.” i „(...) decyzja o warunkach zabudowy terenu jest pierwszą z cyklu decyzji, wydawanych w procesie inwestycyjnym. Ma ona wstępny i ogólny charakter - nie przesądza, bowiem jeszcze o prawie do prowadzenia konkretnej inwestycji w konkretnym miejscu, a jedynie określa, czy dana inwestycja w danym miejscu jest w ogóle możliwa. Jest to decyzja zastępująca na danym terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przeznaczająca tylko dany teren pod daną inwestycję, ale nie rodzi jeszcze żadnych praw do tego terenu, ani tym bardziej nie upoważnia do rozpoczęcia jakichkolwiek prac budowlanych. (...)” (Wyrok NSA z dnia 24 kwietnia 2012 r. II OSK 229/11) oraz okoliczność, że kwestia zgodności inwestycji z warunkami technicznymi, w tym odległość od istniejących nieruchomości, będzie uwzględniana dopiero na etapie postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Organ orzekający w sprawie ustalenia warunków zabudowy nie wkracza w kompetencje organu wydającego decyzję o pozwoleniu na budowę i nie orzeka w kwestiach, które mogą stać się przedmiotem rozważań dopiero na dalszym etapie procesu inwestycyjnego.

Warunki zabudowy ustalono na podstawie przeprowadzonej analizy funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z 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.) oraz zgodnie z przepisami 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), wykazała, iż wymieniona w decyzji działka, w obszarze określonym liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowana na podstawie złożonego wniosku,

z zachowaniem warunków ustalonych decyzją. Parametry określone w decyzji, zgodne są z wnioskiem Inwestora.

Pismem z dnia 27.08.2025 r. na podstawie art. 49a oraz 106 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.) oraz art. 53 ust. 4 oraz art. 60 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.) strony zostały zawiadomione poprzez zawiadomienie – obwieszczenie o przekazaniu do uzgodnień projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji został przekazany do uzgodnień z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, ul. Ordona 22, 78-400 Szczecinek oraz zarządcą drogi – Gminą Barwice, ul. Zwycięzców 22, 78-460 Barwice.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, ul. Ordona 22, 78-400 Szczecinek – zgoda milczenia.

Gmina Barwice, ul. Zwycięzców 22, 78-460 Barwice – zgoda milczenia.

Pismem z dnia 25.09.2025 r. na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.) strony zostały zawiadomione poprzez zawiadomienie – obwieszczenie o zakończeniu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych materiałów. Strony postępowania nie skorzystały z przysługującego im prawa.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja uprawnia Inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę dla określonego w decyzji zamierzenia budowlanego.

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

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- 2) zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku jeżeli zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Burmistrza Barwic, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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 do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im

zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Warunkiem realizacji inwestycji jest uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę w trybie przepisów określonych ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.).

Inwestorowi przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary na podstawie art. 51 ust. 2-2c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) za niewydanie w terminie decyzji.

Załączniki:

1. Część graficzna – załącznik 1/1 na kopii mapy zasadniczej 1:1000;
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, analiza stanu faktycznego i prawnego wraz z załącznikiem graficznym.

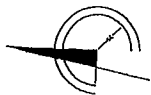


Otrzymują:

- 1) Gmina Barwice, ul. Zwycięzców 22, 78-460 Barwice – wnioskodawca,
- 2) Strony postępowania (zgodnie z art. 28 KPA stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Barwicach, Biuletyn Informacji Publicznej (<http://bip.barwice.pl/public/catalog/?id=260911&idCatalog=464520>))
- 3) A/a

Zwolnienie z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1154)

Projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Tomasz Wolanin nr upr. 64/07/DOIA



1 : 1000

LEGENDA



linia ograniczająca zakres inwestycji



linia zabudowy nieprzekraczalna



STARSOSTA SZCZECINECKI LA WROCŁAWI 15 78-400 SZCZECINEK ul. Wolności 11, 78-400 Szczecinek tel. 71 73 73 73	STARSOSTA SZCZECINECKI ul. Wolności 11, 78-400 Szczecinek tel. 71 73 73 73
Identyfikator wojewódzkiego numeru 78-400	6642.1.509.2025
Nazwa materiału zgłoszenia	Mapa zabudowa
Data wydania zgłoszenia materiału 2025-10-28	2025-10-28
Inne dane zgłoszenia	

mgr inż. arch. Tomasz Wolanin
2025-10-28

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO**

Art. art. 61 ust. 5a oraz art. 53 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

PRZEPROWADZONA W POSTĘPOWANIU ADMINISTRACYJNYM

(na podstawie 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)

Stanowiąca załącznik do Decyzji znak IN.6730.92.2025.OS

**DLA INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ NA:
budowie budynku handlowo–gastronomiczno–usługowego
wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych
na działce nr ew. 268 obręb Barwice 03 – miasto Barwice**

wnioskujący: Gmina Barwice, ul. Zwycięzców 22, 78-460 Barwice

1. Przedmiot analizy.

Przedmiotem analizy jest sąsiedztwo części działki 268 obręb Barwice 03 – miasto Barwice

2. Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)
- Rozporządzenie 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);
- Rozporządzenie 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 (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589 ze zm.).

3. Granice obszaru analizowanego

Granice obszaru analizowanego wyznaczono zaznaczając na załączniku mapowym w skali 1:1000 obszar stanowiący trzykrotną szerokość frontu przedmiotowej działki od drogi wewnętrznej na działce nr 268.

4. Analiza funkcji

W obszarze analizowanym już występuje zabudowa usługowa

W związku z powyższym planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z istniejącym sąsiedztwem w zakresie kontynuacji funkcji.

5.1. Gabaryty i forma zabudowy

5.1.1. Geometria dachu

Na obszarze analizowanym występują budynki o dachu dwuspadowym, o nachyleniu ok 20-50°, jak również dachy pulpitowe – o nachyleniu ok. 5-15°.

W związku z powyższym dla planowanego zamierzenia ustala się:

dach płaski lub jednospadowy lub 2 - spadowy, kąt nachylenia – od 2 do 30° (zgodnie z postulatami Inwestora)^o

5.1.2. Szerokość elewacji frontowej.

Na obszarze analizowanym występują budynki o szerokości elewacji frontowej; ok 6-20m

W związku z powyższym dla planowanego zamierzenia ustala się szerokość elewacji frontowej:

- dla budynku handlowo–gastronomiczno–usługowego 15,0m z tolerancją 20% (zgodnie z postulatami Inwestora)

5.1.3. Wysokość zabudowy:

W obszarze analizowanym występują obiekty o wysokości do ok 3,0 – 12,0m..

W związku z powyższym dla planowanego zamierzenia ustala się wysokość do głównej kalenicy dachu: -6,0m – 1 kondygnacja wysokość elewacji frontowej maksymalnie do 6,0m

5.2. Intensywność wykorzystania terenu.

Biorąc pod uwagę średnią zabudowę na poziomie ok. 200m² na sąsiednich nieruchomościach – przyjęć można możliwość realizacji zabudowy 20%. i intensywności 0,7.

5.3. Linia zabudowy

Zgodnie z § 4 rozporządzenia, obowiązującą linię zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się w sposób następujący:

- jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich (§4 ust 1 rozporządzenia);
- w przypadku niezgodności tej linii z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami (§ 4 ust 2 rozporządzenia);
- jeśli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego (§ 4 ust 3 rozporządzenia);
- dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (§ 4 ust 4 rozporządzenia).

W wyniku analizy położenia budynków sąsiednich wyznaczono linię zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym.

6. Dostęp do dróg publicznych.

Działka posiada dostęp do drogi publicznej na działce nr 268

Ustala się dojazd i dojście dla wnioskowanej inwestycji - z działki drogowej nr 268

7. Uzbrojenie terenu

Należy przyjąć iż istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla przeprowadzenia wnioskowanego zamierzenia.

zaopatrzenie w wodę: przyłączem do sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci

zaopatrzenie w energię elektryczną: przyłączem do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci

odprowadzenie ścieków: przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci

zaopatrzenie w ciepło: ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania 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 i instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi. Dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii

odprowadzenie wód opadowych: Istnieje możliwość odprowadzenia wód opadowych na teren działki w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych.

8. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (warunek wynikający z art. 61 ust. 1 pkt 4) Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82)

9. Zgodność z przepisami odrębnymi (warunek wynikający z art. 61 ust. 1 pkt 5) Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- wnioskowany teren nie jest objęty strefami ochronnymi z zakresu ochrony środowiska otuliny DPK ,OCHK, Natura 2000, dla którego obowiązujące zakazy nie dotyczą realizacji planowanej inwestycji, teren nie jest natomiast objęty strefami ochronnymi dziedzictwa kultury, terenów górniczych oraz nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,

10. lokalizacja zamierzenia w stosunku do stref ochronnych (warunek wynikający z art. 61 ust. 1 pkt 6) Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- wnioskowany teren nie jest objęty strefami ochronnymi z zakresu przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych
- wnioskowany teren nie jest znajduje się w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu
- wnioskowany teren nie jest znajduje się w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach rurociągu

11. Wnioski

Ustosunkowując się do wniosku należy stwierdzić, iż zostały spełnione wszystkie niezbędne warunki z art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym wydanie decyzji dla planowanej inwestycji jest dopuszczalne na tym terenie.

Określenie niezbędnego zakresu uzgodnień decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

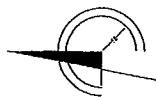
W ustawie	opis czy dotyczy
1) ministrem właściwym do spraw zdrowia - w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych, zgodnie z odrębnymi przepisami;	nie dotyczy. Teren objęty wnioskiem nie znajduje się na terenie miejscowości uzdrowiskowej.
2) wojewódzkim konserwatorem zabytków - 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;	nie dotyczy. Teren inwestycji znajduje się poza obszarami chronionymi w myśl ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292).
2a) właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych	dotyczy
3) dyrektorem właściwego urzędu morskigo - w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani;	nie dotyczy. Teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest poza obszarami pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani.
4) właściwym organem nadzoru górniczego - w odniesieniu do terenów górniczych;	nie dotyczy. Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest poza terenami górniczymi.
5) właściwym organem administracji geologicznej - w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych;	nie dotyczy. Na terenie objętym wnioskiem brak jest udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych.
5a) starostą, jako właściwym organem ochrony środowiska - w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych	nie dotyczy. Teren objęty wnioskiem nie jest zlokalizowany na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.
6) organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;	Nie dotyczy. Teren objęty wnioskiem stanowią grunty oznaczone symbolem dr. W związku z powyższym inwestycja nie wymaga uzgodnienia ze Starostą oraz z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie.
7) dyrektorem parku narodowego - w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny;	Nie dotyczy. Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest poza Parkiem Narodowym i jego otuliną.
8) regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;	Nie dotyczy.
9) właściwym zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego;	dotyczy w odniesieniu do układu komunikacyjnego – dotyczy - planowana inwestycja wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi – działka nr 268
9a) Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego - w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym;	nie dotyczy. Przedmiotowa inwestycja nie przylega do obszaru linii kolejowej o znaczeniu państwowym.
10) (uchylony) 10a) wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na	nie dotyczy. Obszar objęty wnioskiem nie był przeznaczony w ww. planie na inwestycję celu publicznego o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3.

podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w <u>art. 88 ust. 1</u> ;	
11) dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w odniesieniu do obszarów, o których mowa w <u>art. 169 ust. 2 pkt 2</u> ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;	nie dotyczy.
12) właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska - w odniesieniu do: a) lokalizacji zakładów nowych w rozumieniu <u>art. 243a pkt 4</u> ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, b) zmian, o których mowa w <u>art. 250 ust. 5 i 7</u> ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym ryzyku lub zakładach o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, c) nowych inwestycji w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w przypadku, gdy te inwestycje zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii;	- lokalizacji zakładów nowych w rozumieniu art. 243a pkt 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska - nie dotyczy; - zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym ryzyku lub zakładach o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej - nie dotyczy; - nowych inwestycji w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku, gdy te inwestycje zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii - nie dotyczy.
13) Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w <u>art. 86 ust. 7</u> ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze, a w zakresie ustalonym w <u>art. 87⁷ pkt 1</u> tej ustawy z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, właściwymi organami wojskowymi oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych;	nie dotyczy. Teren objęty wnioskiem nie jest położony na obszarze lotniska, na obszarze, na którym wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody, wydano promesę zezwolenia, o której mowa w art. 57 ust. 1, dla inwestycji, o której mowa w ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego oraz na obszarze, którym wydano zezwolenie na założenie lotniska.
14) podmiotem zarządzającym - w odniesieniu do obszaru właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej;	nie dotyczy. Teren objęty wnioskiem nie jest położony na obszarze właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej.
15) właściwym organem wojskowym - w odniesieniu do stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej;	nie dotyczy. Teren objęty wnioskiem nie jest położony na obszarze lub w pobliżu strefy ochronnej terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej
16) Spółką Celową, o której mowa w <u>art. 2 pkt 10</u> ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w tej ustawie.	Nie dotyczy

projekt decyzji sporządził
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin
nr upr. 64/07/DOIA



ZALĄCZNIK NR 1/1 DO ANALIZY URBANISTYCZNEJ
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
ZNAK IN.6730.92.2025.05 Z DNIA 28.10.2025 ROKU



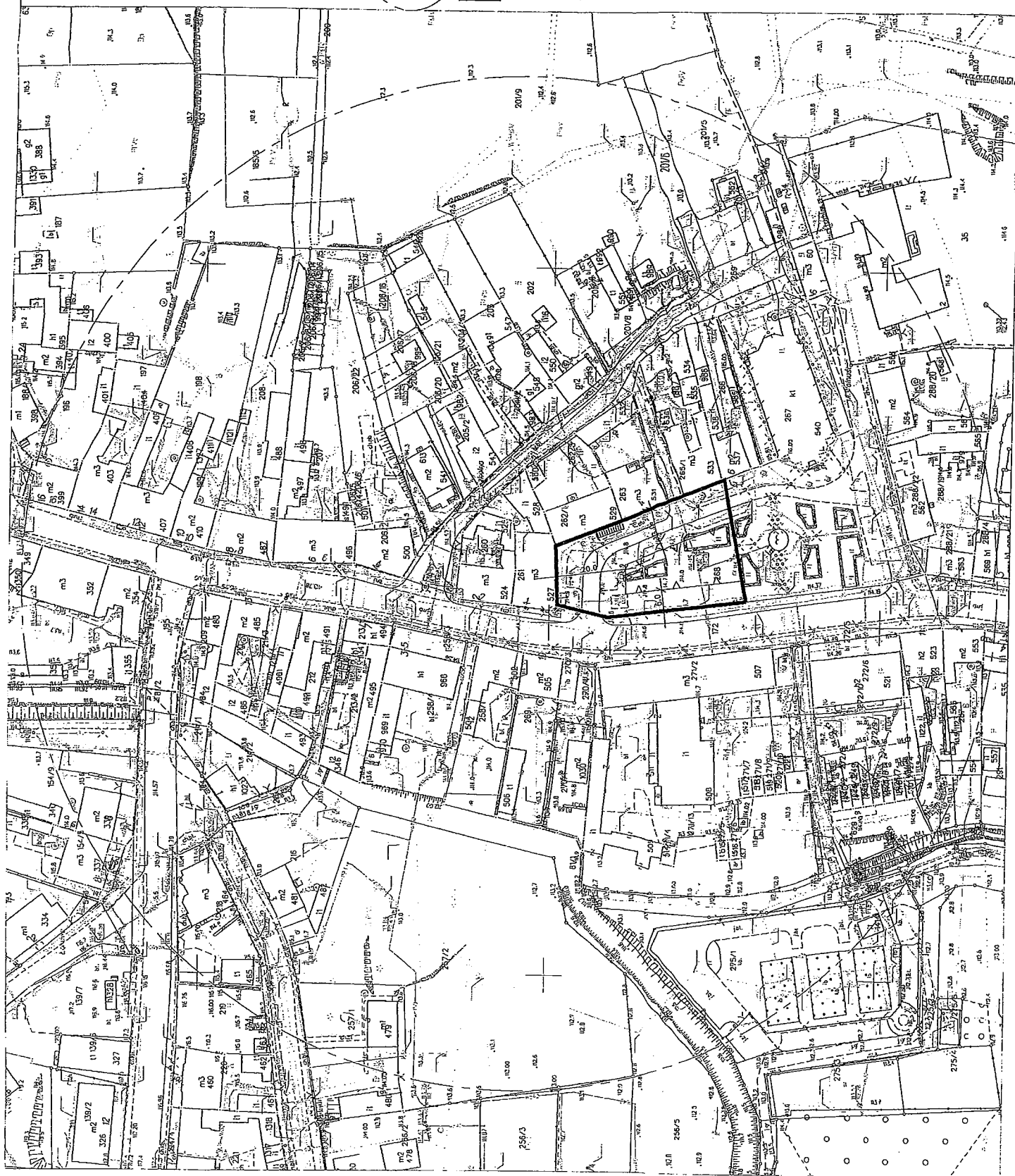
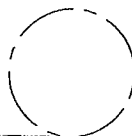
1 : 1000

LEGENDA

granica obszaru objętego analizą

linie rozgraniczające zakres inwestycji

linie zabudowy nieprzekraczalne



mgr inż. Tomasz Wolanin
2025.10.28
15.1

sporządził
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin