

DECYZJA 69.2024

O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

Na podstawie art. 54, w związku z art. 64 ust. 1 oraz na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz art. 104 i art. 107 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 572)

na wniosek

Włodzimierza Chlebowskiego,
w imieniu którego występuje pełnomocnik
Remigiusz Baranowski

z datą wpływu do Urzędu Gminy w Szczytnikach w dniu 23.07.2024 r., zmieniony pismem z dnia 24.09.2024r.,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na

budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego
oraz budowie drogi wewnętrznej wraz z placem do zawracania pojazdów,

na terenie położonym

w Krowica Zawodnia, gm. Szczytniki,

oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. nr 205/3 (obręb Krowica Zawodnia).

I. Rodzaj inwestycji:

1. rodzaj inwestycji – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowa drogi wewnętrznej wraz z placem do zawracania pojazdów,
2. rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, droga wewnętrzna,
3. funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – budynek mieszkalny jednorodzinny, dojścia i dojazdy, droga wewnętrzna wraz z placem do zawracania pojazdów, rezerwa terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego, stanowiska postojowe, miejsca na odpady, zieleń.

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

1. **warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1,
 - b) intensywność wykorzystania terenu wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji) – do 0,17,
 - c) powierzchnia zabudowy projektowanego budynku – od 71,0 m² do 130,0 m²,
 - d) liczba lokali mieszkalnych – 1,
 - e) szerokość projektowanej drogi wewnętrznej – 5,0 m,

- f) wymiary placu do zawracania pojazdów – 12,5 m x 12,5 m,
 - g) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku (front terenu od strony projektowanej drogi wewnętrznej) – od 7,75 m do 17,0 m,
 - h) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki projektowanego budynku – od 2,75 m do 4,0 m,
 - i) geometria dachu projektowanego budynku – dach dwu – lub wielospadowy, o symetrycznym układzie głównych połaci dachu i o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45° oraz o kierunku głównej kalenicy dachu równoległym do dz. nr 205/6 (obręb Krowica Zawodnia) i jej wysokości od 5,5 m do 7,5 m,
 - j) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 40% powierzchni terenu inwestycji,
 - k) w projekcie zagospodarowania działki należy zaplanować usytuowanie: dojazd, dojazdów, rezerwy terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego, drogi wewnętrznej wraz z placem do zawracania pojazdów, zieleni, stanowisk postojowych, miejsc na odpady,
 - l) w projekcie zagospodarowania działki należy zarezerwować teren pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
 - m) w projekcie zagospodarowania działki docelowe ewentualne ogrodzenie od strony drogi gminnej winno uwzględniać poszerzenie układu komunikacyjnego,
 - n) istniejące na terenie inwestycji znaki geodezyjne należy chronić, w szczególności nie wolno dopuścić do ich uszkodzenia, zniszczenia lub przemieszczenia,
- 2. ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej należy uzyskać stosowne zezwolenie,
 - b) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy rozwiązać kolizje i przewidzieć ewentualne zabezpieczenia wynikające z przebiegu przez teren inwestycji i jego otoczeniu sieci infrastruktury technicznej, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
 - c) nie należy zmieniać stanu wody na własnym gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, jeżeli miałyby to szkodliwie wpływać na grunty sąsiednie,
 - d) nie należy odprowadzać wód opadowych oraz roztopowych na grunty sąsiednie i drogę,
 - e) projektowana zabudowa nie może powodować zalewania lub podsiąkania sąsiednich terenów,
 - f) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych (w tym sieci drenarskiej) oraz ich funkcjonowanie w związku z realizacją projektowanej inwestycji powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,
 - g) inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (w tym sieci drenarskiej),
 - h) w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych (w tym sieci drenarskiej, rowu melioracyjnego) inwestor winien je naprawić przywracając ich ciągłość i drożność, bądź przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód pod nadzorem administratora tej sieci,
 - i) nie należy wprowadzać ścieków do wód i do ziemi bez ich uprzedniego oczyszczenia,
 - j) na ewentualną wycinkę drzew i krzewów kolidujących z planowaną inwestycją należy uzyskać stosowne zezwolenie, w przypadkach przewidzianych w obowiązujących przepisach prawa,
 - k) wierzchnia warstwa gleby (humus) z terenu realizacji projektowanych inwestycji powinna być zdjęta i czasowo składowana celem późniejszego wykorzystania,
 - l) powstałe – w trakcie wykonywania robót budowlanych – masy ziemne oraz inne odpady, należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - m) na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
 - n) roboty budowlane winny być zorganizowane w sposób zapewniający ochronę otoczenia przed zapyleniem i hałasem, z zastosowaniem odpowiednich rozwiązań zabezpieczających (np. zraszanie, stosowanie osłon itp.),

- o) robót budowlanych wywołujących uciążliwości, w tym hałas nie należy prowadzić w porze nocy,
- p) projekt budowlany projektowanej inwestycji winien uwzględniać zabezpieczenia projektowanego budynku mieszkalnego eliminujące ewentualne uciążliwości wynikające z położenia działki wśród terenów z zabudową zagrodową i działalnością rolniczą,
- q) każdy przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, odnaleziony przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy należy – przy użyciu dostępnych środków – zabezpieczyć i oznakować miejsce jego znalezienia oraz bezzwłocznie zawiadomić o zaistniałym fakcie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

3. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego poprzez przyłącze wody, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej i zgodnie z umową przedwstępną zawartą w dniu 23.08.2024r., pomiędzy Gminą Szczytniki, a Panem Włodzimierzem Chlebowskim i aneksem do tej umowy zawartym w dniu 24.09.2024r., stanowiącymi załącznik nr 3 do decyzji,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych – do szczelnego zbiornika bezodpływowego na ścieki (szamba) i ich wywóz na oczyszczalnię ścieków, docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej (po jej wybudowaniu) w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - po terenie biologicznie czynnym własnej nieruchomości,
- d) nadmiar wód opadowych i roztopowych należy odprowadzić do szczelnego bezodpływowego zbiornika, celem późniejszego rozproszania po własnym terenie biologicznie czynnym,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej na terenie gminy sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
- f) zaopatrzenie w ciepło - należy zastosować tzw. „ekologiczne” sposoby ogrzewania, niepowodujące uciążliwego dla otoczenia zanieczyszczenia powietrza oraz wykluczające możliwość spalania odpadków, stosownie do obowiązujących przepisów prawa,
- g) usuwanie odpadów – gromadzenie w szczelnych zbiornikach, wywóz w sposób zorganizowany na podstawie zawartej umowy do właściwej jednostki, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- h) obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej poprzez projektowany zjazd na projektowaną drogę wewnętrzną oraz z projektowanej drogi wewnętrznej poprzez projektowany zjazd na działkę, przy uwzględnieniu docelowego poszerzenia układu komunikacyjnego,
- i) budowa zjazdu z drogi gminnej na projektowaną drogę wewnętrzną zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi, przy uwzględnieniu docelowego poszerzenia układu komunikacyjnego,
- j) rozwiązanie kolizji z sieciami infrastruktury technicznej, w szczególności istniejącej sieci wodociągowej, należy uzgodnić z zarządcami tych sieci,
- k) na terenie własnej działki należy przewidzieć miejsca postojowe, w ilości min. 2 stanowisk postojowych, z zachowaniem wymaganych prawem odległości od granic sąsiednich działek budowlanych i od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,,

4. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska należy podjąć działania mające na celu zapobieganie ewentualnym negatywnym oddziaływaniom na środowisko,
- b) obiekty budowlane, w tym budynek, dojazd i sposób zagospodarowania działki powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz pozostałych przepisów techniczno-budowlanych lub należy uzyskać zgodę organu wydającego decyzje o pozwoleniu na budowę na odstępstwo od warunków

technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie na podstawie art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawa budowlanego,

- c) na etapie opracowania projektu budowlanego należy uwzględnić wymagania w zakresie ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, zgodnie z przepisami z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,

5. ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- nie dotyczy.

II. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały oznaczone na załączniku graficznym nr 1, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

Załączniki decyzji:

- załącznik nr 1 - mapa zasadnicza w skali 1 : 1000 (załącznik graficzny),
- załącznik nr 2 - wyniki analizy funkcji i cech zabudowy oraz zagospodarowania terenu (część tekstowa i graficzna),
- załącznik nr 3 – umowa przedwstępna zawarta w dniu 23.08.2024r. i aneks do tej umowy zawartym w dniu 24.09.2024r.

UZASADNIENIE

Obszar objęty wnioskiem o wydanie warunków zabudowy nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W tej sytuacji warunki zabudowy, stosownie do treści art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 oraz art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w trybie postępowania administracyjnego, które zmierza do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Na podstawie złożonego wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeanalizowano także pozostałe wymagania, których spełnienie warunkuje wydanie decyzji. Wyniki analizy stanowią załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

W trakcie prowadzonej procedury administracyjnej uzyskano niezbędne uzgodnienia.

Powiadomiono również strony postępowania administracyjnego o toczącym się postępowaniu administracyjnym. Strony postępowania administracyjnego nie złożyły żadnych uwag.

Orzeczono zatem jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych.

Wójt Gminy Szczytniki stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę, lub inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, bądź dla terenu tego zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego

Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, z siedzibą w Kaliszu, przy ul. Częstochowska 12 za pośrednictwem organu wydającego niniejszą decyzję w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

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.

Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania skutkuje brakiem możliwości odwołania od decyzji oraz jej zaskarżenia do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem wniesienia odwołania.

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90*) dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, może wnieść żądanie wymierzenia kary określonej w art. 51 ust. 2, w terminie określonym w art. 51 ust. 2e, w związku z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**) Zgodnie z art. 35 § 5 Kodeksu postępowania administracyjnego do terminów określonych w przepisach poprzedzających nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności, okresów doręczania z wykorzystaniem publicznej usługi hybrydowej, o której mowa w art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2024 poz. 1045), okresów zawieszenia postępowania, okresu trwania mediacji oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo przyczyn niezależnych od organu.*



SEKRETARZ GMINY

Dariusz Wawrzyniak

Otrzymują:

1. strony według prowadzonego postępowania administracyjnego, według odrębnego rozdzielnika

WÓJT GMINY
SZCZYTNIKI
pow. kaliski
woj. wielkopolskie

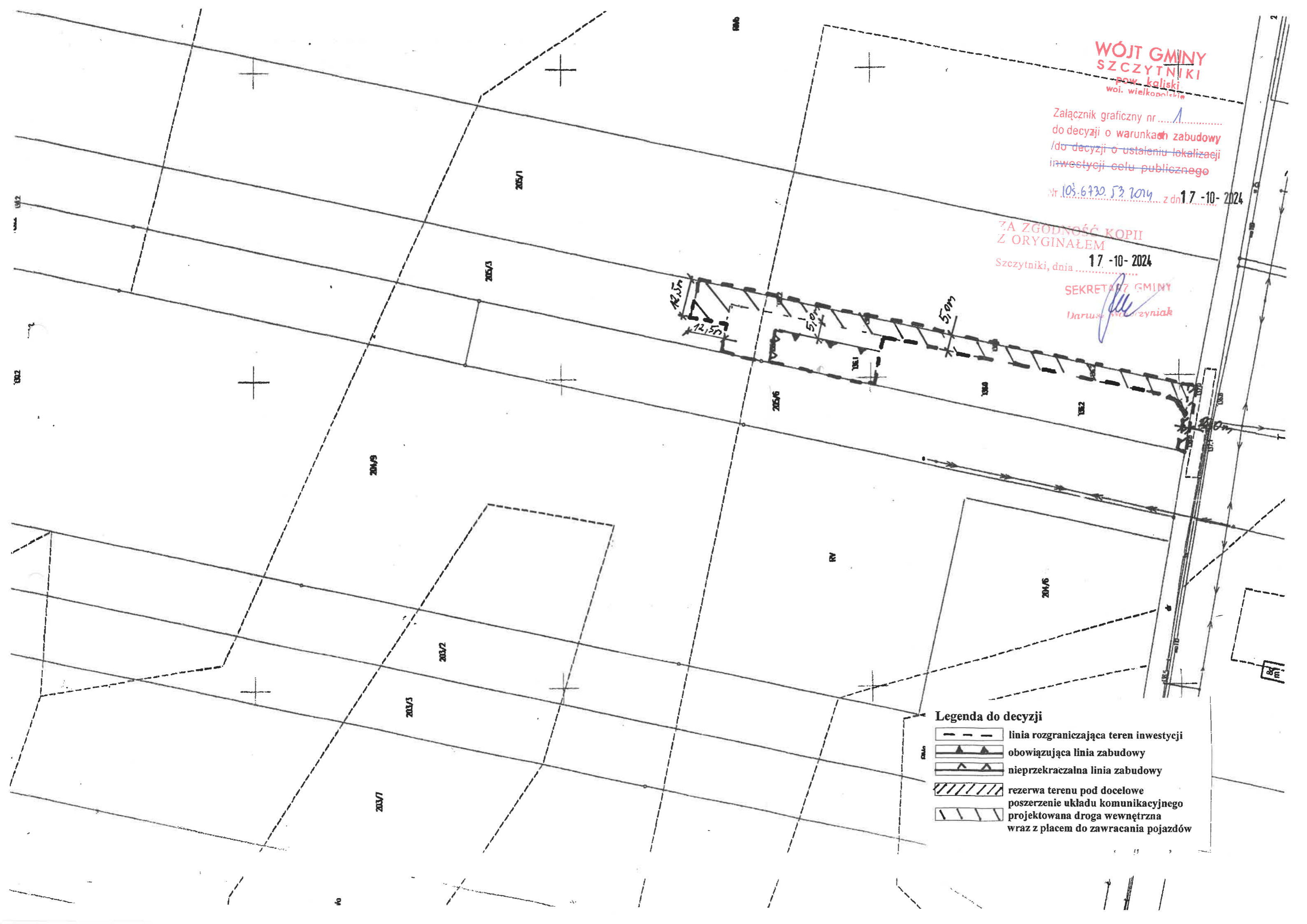
Załącznik graficzny nr
do decyzji o warunkach zabudowy
/do decyzji o ustaleniu lokalizacji
inwestycji celu publicznego
Nr 103.6730.53.2024 z dn 17-10-2024

ZA ZGODNOŚĆ KOPII
Z ORYGINAŁEM

Szczytniki, dnia 17-10-2024

SEKRETARZ GMINY

Dariusz Wójcicki



Legenda do decyzji

- linia rozgraniczająca teren inwestycji
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- rezerwa terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego
- projektowana droga wewnętrzna wraz z placem do zawracania pojazdów

WYNIKI ANALIZY

**funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

dla inwestycji polegającej na

**budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego
oraz budowie drogi wewnętrznej wraz z placem do zawracania pojazdów,**

na terenie położonym

w Krowica Zawodnia, gm. Szczytniki,

oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. nr 205/3 (obręb Krowica Zawodnia).

I. Wyniki analizy zawierają określenie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanej ww. inwestycji.

II. Na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stwierdzono:

1. Możliwość spełnienia wymagań dla nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu:

Wymagania dotyczące nowej zabudowy.

- *linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym,*
 - *intensywność wykorzystania terenu wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji) – do 0,17,*
 - *szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku (front terenu od strony projektowanej drogi wewnętrznej) – od 7,75 m do 17,0 m,*
 - *wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki projektowanego budynku – od 2,75 m do 4,0 m,*
 - *geometria dachu projektowanego budynku – dach dwu – lub wielospadowy, o symetrycznym układzie głównych połaci dachu i o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45° oraz o kierunku głównej kalenicy dachu równoległym do dz. nr 205/6 (obręb Krowica Zawodnia) i jej wysokości od 5,5 m do 7,5 m.*
- 2. Dostęp do drogi publicznej:**
- *obsługa z drogi gminnej poprzez projektowany zjazd na projektowaną drogę wewnętrzną oraz z projektowanej drogi wewnętrznej poprzez projektowany zjazd na działkę, przy uwzględnieniu docelowego poszerzenia układu komunikacyjnego.*
- 3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:**
- *istnieje możliwość zaopatrzenia w media z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.*
- 4. Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne:**
- *teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i*

niepełne.

5. Zgodność z przepisami odrębnymi:

- *nie stwierdzono naruszeń przepisów odrębnych.*

6. Zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,*
- *strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130),*
- *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu*

- warunek spełniony.

W związku z powyższym zostały spełnione łącznie warunki art. 61 ust.1 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

SEKREIARZ GMIN

Dariusz Włodarczyk

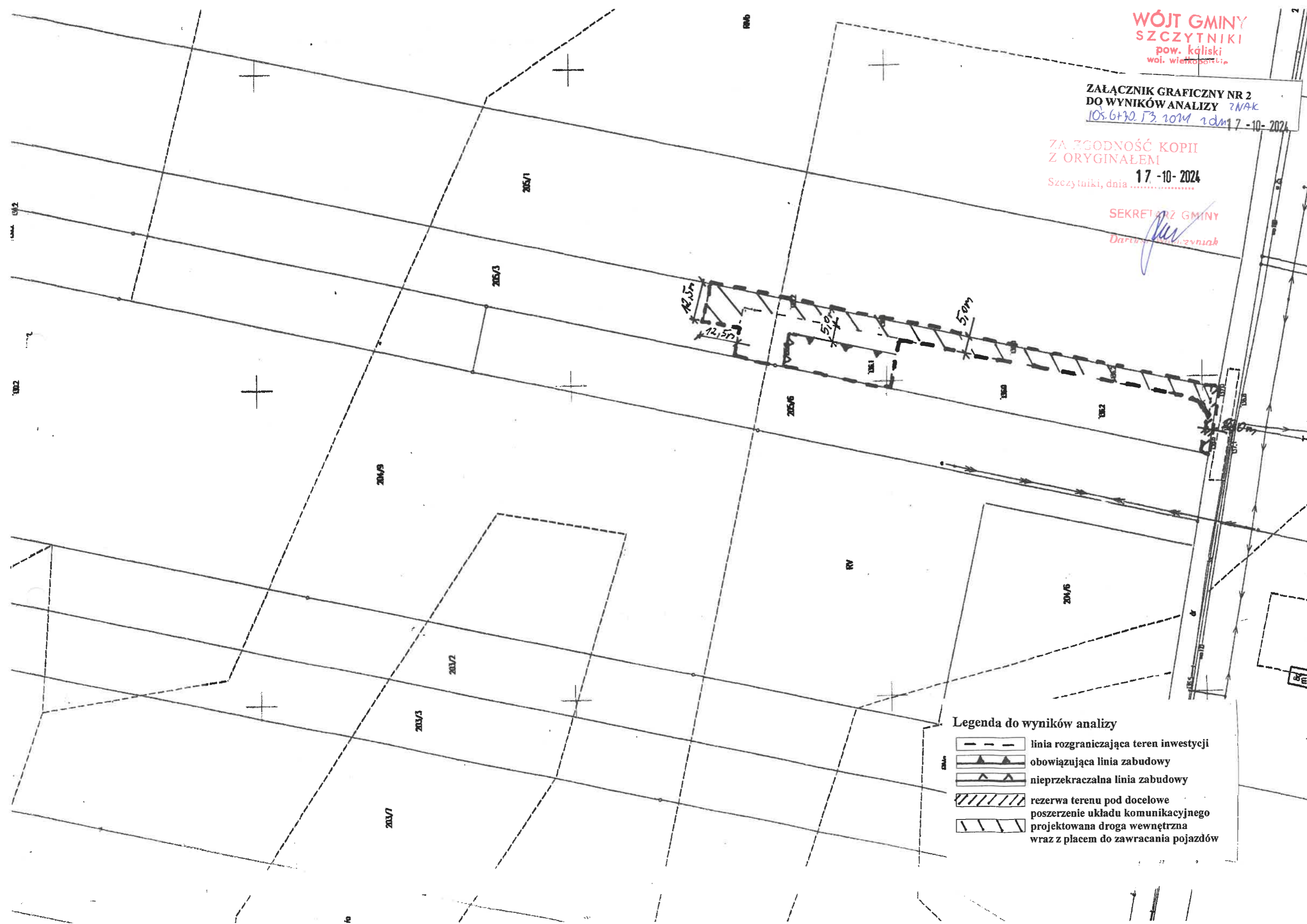
ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 2
DO WYNIKÓW ANALIZY ZNAK
105.6+30.13.20M 2dm 17-10-2024

ZA ZGODNOŚĆ KOPII
Z ORYGINAŁEM

Szczytniki, dnia 17-10-2024

SEKRETARZ GMINY

Dariusz Zyzniak



Legenda do wyników analizy

- linia rozgraniczająca teren inwestycji
- ▬ obowiązująca linia zabudowy
- ▬ nieprzekraczalna linia zabudowy
- ▨ rezerwa terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego
- ▨ projektowana droga wewnętrzna wraz z placem do zawracania pojazdów

ANALIZA

**funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
sporządzana na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

dla potrzeb ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na

**budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego
oraz budowie drogi wewnętrznej wraz z placem do zawracania pojazdów,**

na terenie położonym

w Krowica Zawodnia, gm. Szczytniki,

oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. nr 205/3 (obręb Krowica Zawodnia).

I. Obszar analizowany i jego granice.

W celu dokonania oceny stanu zainwestowania nieruchomości położonych w sąsiedztwie terenu, na którym projektowana jest wyżej opisana inwestycja, wyznaczono wokół terenu inwestycji obszar analizowany, przedstawiony na załączniku graficznym do niniejszej analizy. Obszar analizowany wyznaczony został zgodnie z wymogami art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy uwzględnieniu przepisu art. 59 ust. 2 pkt 1 dnia ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem - wynosi ok. 21,5 m. Trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustaleniu warunków zabudowy wynosi 64,5 m, zatem powyżej 50,0 m.

Z uwagi na powyższe wokół terenu objętego wnioskiem wyznaczono obszar analizowany w odległości powyżej 50,0 m, który zgodnie z przepisami prawa, jest minimalnym obszarem, na który przeprowadza się analizę. Na tym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Granice obszaru, będącego przedmiotem sporządzanej analizy, obejmującego teren przedmiotowej inwestycji oraz jego otoczenie, oznaczone są na załączniku graficznym stanowiącym integralną część analizy.

II. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 1–6 ustawy.

1. Spełnienie wymagań dla nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu:

Analiza spełnienia zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa”

W celu oceny spełnienia przesłanek, o których mowa w ww. przepisie, przeanalizowano stan zainwestowania nieruchomości położonych w sąsiedztwie terenu, na którym projektowana jest wyżej opisana inwestycja, przedstawiony na mapie do analizy.

W wyniku przeprowadzenia analizy stanu zainwestowania nieruchomości położonych w obszarze analizowanym stwierdzono, że na tym obszarze występują obiekty, które pozwalają ustalić parametry zabudowy dla inwestycji projektowanej na wyżej wymienionej posesji, a co za tym idzie spełniony jest warunek, iż co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej

zabudowy.

Określono zatem następujące warunki dla nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu:

Sposób użytkowania obiektów budowlanych położonych w obszarze analizowanym:

- w obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne, gospodarcze i garażowe, inwentarskie w zabudowie zagrodowej i budynki mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Inwestor wnioskuje o budowę budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Występowanie na obszarze analizowanym obiektów o porównywalnych gabarytach i formie architektonicznej co obiekt projektowany, daje podstawy do stwierdzenia, iż dla projektowanej zabudowy - spełniony jest warunek kontynuacji funkcji i kontynuacji zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym.

Linia zabudowy

- w obszarze analizowanym linia zabudowy usytuowana przy tej samej drodze co wnioskowany budynek w odległości od 20,0 m do 185,0 m.
- Z uwagi na powyższe linię zabudowy wyznaczono w odległości 20,0 m od granicy geodezyjnej drogi gminnej.

Wskaźnik powierzchni zabudowanej w obszarze analizowanym:

- W obszarze analizowanym wartość wskaźnika powierzchni zabudowanej jest zróżnicowana co uwarunkowane jest zróżnicowaną strukturą funkcjonalną istniejącej zabudowy.
- Jak wynika z dokonanej analizy wskaźnik powierzchni zabudowanej wynosi od ok. 0,01 do około 0,21.
- Zatem dla projektowanej zabudowy można ustalić intensywność wykorzystania terenu (wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji) na poziomie do 0,17.
- Możliwość taka wynika z § 5 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Spełniony jest zatem wymóg kontynuacji wskaźnika wykorzystania terenu.

Szerokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym:

- szerokość elewacji frontowej budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym wynosi od ok. 5,0 m do ok. 25,0 m.
- Z uwagi na powyższe stwierdzono, że można ustalić szerokość elewacji frontowej dla projektowanego budynku mieszkalnego w przedziale od 7,75,0 m do 17,0 m.
- Można zatem stwierdzić, że projektowany budynek spełnia wymóg kontynuacji szerokości elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym.
- Funkcjonowanie w obszarze analizowanym nieruchomości, o wskazanej powyżej wartości wskaźnika powierzchni zabudowanej, pozwala na uznanie, iż w omawianej sprawie spełniony jest wymóg kontynuacji szerokości elewacji frontowej.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w obszarze analizowanym:

- W analizowanym obszarze występujące budynki to budynki o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki od ok. 3,0 m do ok. 8,0 m.
- W związku z powyższym dla projektowanego budynku można zatem ustalić wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu na poziomie od 6,0 m do 7,0 m.

- *Funkcjonowanie w obszarze analizowanym nieruchomości, o wskazanej powyżej wartości wskaźnika powierzchni zabudowanej, pozwala na uznanie, iż w omawianej sprawie spełniony jest wymóg kontynuacji wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej.*

Geometria dachów zabudowy położonej w obszarze analizowanym:

- *w analizowanym obszarze budynki posiadają dachy płaskie, jednospadowe i dwu- i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 10° do 45° i kierunku głównej kalenicy równoległym lub prostopadłym do frontu działki i jej wysokości ok. 4,0 m – 8,0m.*
 - *Stąd dla projektowanego budynku można ustalić dach dwu – lub czterospadowy, o symetrycznym układzie głównych połaci dachu i o kącie nachylenia połaci dachu do 20° oraz o kierunku głównej kalenicy dachu równoległym do bocznych granic działki i jej wysokości od 5,5 m do 7,0 m.*
2. Dostęp do drogi publicznej:
 - *zapewniony z drogi gminnej poprzez projektowany zjazd na projektowaną drogę wewnętrzną oraz z projektowanej drogi wewnętrznej poprzez projektowany zjazd na działkę, przy uwzględnieniu docelowego poszerzenia układu komunikacyjnego.*
 3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:
 - *istnieje możliwość zaopatrzenia w media z sieci infrastruktury technicznej istniejących i projektowanych w drodze publicznej.*
 4. Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne:
 - *teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.*
 5. Zgodność z przepisami odrębnymi:
 - *nie stwierdzono naruszeń przepisów odrębnych.*
 6. Zamierzenie budowlane nie znajdzie 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, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,*
 - *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu*
- warunek spełniony.

III. Analiza warunków, zasad zagospodarowania i zabudowy terenu inwestycji, wynikających z przepisów odrębnych na podstawie art. 53 ust. 3 pkt. 1 ustawy

1. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego wynikają z funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiedniej zabudowy zostały określone w pkt. II analizy.
2. W wyniku oceny wniosku i zawartych w nim danych o projektowanej inwestycji oraz dokonanej analizy ustalono warunki i zasady zagospodarowania terenu w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich oraz przepisów odrębnych.

IV. Stan faktyczny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji na podstawie art. 53 ust. 3 pkt. 2 ustawy

Na terenie inwestycji objętym wnioskiem zlokalizowane są grunty rolne.

V. Stan prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji na podstawie art. 53 ust. 3 pkt. 2 ustawy

Teren projektowanej inwestycji nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stan własności gruntów przedstawia znajdujące się w aktach sprawy wypis z ewidencji gruntów i budynków.

SEKRETAŃZ GMIN
Dariusz Waurzyni

Mapa w skali 1:5000

WOJEWÓDZKA GMINA
SZCZYTNIKI
pow. kaliski
woi. wielkopolska

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO ANALIZY
ZNAK: 05.6330.13.101M 17-10-2024

ZA ZGODNOŚĆ KOPII
Z ORYGINAŁEM
17-10-2024


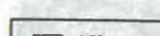

17-10-2024

SPRZĘTARZ GMINY

[Signature]



Legenda do analizy

-  granica obszaru analizy
-  linia rozgraniczająca teren inwestycji
-  linie zabudowy
- | |
|-----------------|
| mieszk. jedn. ✓ |
| zagrodowa ✓ |
| usługowa |
| produkcyjna |

 zabudowa
- | |
|-------------|
| gminne ✓ |
| powiatowe |
| wojewódzkie |
| krajowe |

 drogi
- | |
|------|
| ee ✓ |
| w ✓ |
| t ✓ |
| g ✓ |
| ks ✓ |
| kd |

 sieci infrastruktury technicznej

Cel wydruku: mapa
Wydruk sporządził(a): Aneta Nowak, dnia: 29.07.2024 r.

UMOWA PRZEDWSTĘPNA

Zawarta w dniu 23.08.2024 roku w Szczytnikach pomiędzy
Gminą Szczytniki, Szczytniki 139, 62-865 Szczytniki, NIP: 9680856933, REGON:
250855021

zwaną dalej „Gminą” reprezentowaną przez:

Pana Dariusza Wawrzyniaka – Sekretarza Gminy,

Przy kontrasygnacie Pani Małgorzaty Bloch – Skarbnika Gminy,

a

Panem Włodzimierzem Chlebowskim, zam. Krowica Zawodnia 21D, 62-865 Szczytniki,

zwanym w dalszej części umowy „Inwestorem”.

§1.

1. Inwestor oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Krowicy Zawodniej, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 205/3, dla której w Sądzie Rejonowym VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Kaliszu prowadzona jest księga wieczysta
2. Gmina oświadcza, że nie jest przewidziana budowa sieci wodociągowej, do której mogłyby zostać przyłączone nowo projektowane budynki jednorodzinne, wskazane we wnioskach o warunki zabudowy.

§2.

Realizacja umowy odbywać się będzie w szczególności na podstawie:

- a) Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 757),
- b) Taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków zatwierdzonej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu,

§3.

1. Mając na uwadze zapisy §1, przedmiotem niniejszej umowy jest przyrzeczenie nieodpłatnego przekazania przez Inwestora na rzecz Gminy, urządzeń wodociągowych - sieci wodociągowej, która zostanie wybudowana przez Inwestora, do której będzie mogła zostać przyłączona nieruchomość Inwestora, opisana w §1 ust. 1, wskazana we wniosku o warunki zabudowy, do sieci wodociągowej zlokalizowanej w miejscowości Krowica Zawodnia.
2. Inwestor oświadcza, że w ramach inwestycji, o której mowa w ust.1 wybuduje sieć wodociągową:

1) we własnym zakresie i w całości ze środków własnych;

WÓJT GMINY
SZCZYTNIKI
pow. kaliski
wni wielkopolskie

Załącznik nr
do pisma nr
z dnia17-10-2024

ZA ZGODNOŚĆ KOPII
Z ORYGINAŁEM
Szczytniki, dnia 17-10-2024

SEKRETARZ GMINY

Dariusz Wawrzyniak

- 2) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, odpowiednimi pozwoleniami i wszelkimi standardami, normami i wymogami technicznymi – obowiązującymi w tym zakresie;
- 3) z uwzględnieniem warunków przyłączenia, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Inwestor oświadcza, że na podstawie odrębnej umowy zawartej po wybudowaniu sieci wodociągowej, o której mowa w ust. 1 i 2 i po dokonany odbiorze technicznym – końcowym, stwierdzającym jej sprawność techniczną, zobowiązuje się do przeniesienia na rzecz Gminy prawa własności do tej sieci bez wynagrodzenia oraz nie będzie wnosić do Gminy żadnych roszczeń odszkodowawczych z tego tytułu.
4. Zawarcie umowy przyrzeczonej, o której mowa w ust. 3 nastąpi w terminie 14 dni po zakończeniu i po zgłoszeniu wybudowania Gminie, inwestycji, o której mowa w ust. 1.

§ 4.

1. W przypadku zmiany właściciela nieruchomości wymienionej w § 1 ust. 1 umowy Inwestor jest zobowiązany do przeniesienia zobowiązań wynikających z niniejszej umowy na nabywcę nieruchomości.
2. W przypadku nie dotrzymania przez Inwestora zobowiązań określonych w ust. 1 pokryje on wszystkie koszty poniesione przez Gminę na skutek niedotrzymania przez Inwestora warunków niniejszej umowy.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy powołane w §2 umowy oraz przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Zmiana lub uzupełnienie postanowień niniejszej umowy może nastąpić wyłącznie w drodze pisemnego aneksu podpisanego przez strony umowy pod rygorem nieważności.
5. Ewentualne spory, wynikłe na tle realizacji umowy rozstrzygane będą przez właściwy dla Gminy sąd powszechny.
6. Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Inwestora, trzy dla Gminy.

Gmina

Osoba ubiegająca się o przyłączenie:

SEKREIARZ GMINY

Dariusz Waurzyniak

GMINA SZCZYTNIKI

62-865 Szczytniki

pow. kaliski

tel.: 62 7625001, fax 62 7625274

REGON 250855021 NIP: 968-08-56-933

Kontrasygnata Skarbnika Gminy:

SKARBNIK GMINY

Margaryta Bloch

SEKREIARZ GMINY

Dariusz Waurzyniak

**WARUNKI TECHNICZNE PRZYŁĄCZENIA
do sieci wodociągowej nieruchomości położonej w Krowicy Zawodniej
dz. ewid. nr 205/3 obręb Krowica Zawodnia**

Gmina Szczytniki informuje, że dla celów dostarczania wody dla nieruchomości położonej w Krowicy Zawodniej, dz. ewid. nr 205/3, obręb Krowica Zawodnia, należy opracować projekt według następujących zasad:

I. TECHNICZNE WARUNKI PRZYŁĄCZENIA

1. Miejsce włączenia wody – istniejący wodociąg: PVC Ø 110 znajdujący się na działce ewidencyjnej nr 237 w m. Krowica Zawodnia (obręb: Krowica Zawodnia, gmina Szczytniki);
2. Do budowy przyłącza wodociągowego należy stosować:
- rury PVC Ø 110, posadowione ok. 1,5 m p.p.t., odpowiednio oznakowane taśmą ostrzegawczo-lokalizacyjną, z włączeniem do sieci poprzez nawiertkę lub trójnik;
3. Sposób i miejsce przejścia pod działką drogową nr 245/1 uzgodnić z zarządcą drogi;
4. Posadowienie projektowanych elementów sieci przewidzieć w obrębie pasa drogowego lub pasa drogi wewnętrznej.

**II. PARAMETRY TECHNICZNE ZWIĄZANE Z BUDOWĄ PRZYŁĄCZA
WODOCIĄGOWEGO**

1. Wodomierz projektować na konsoli z zaworami grzybkowymi, zaworem zwrotnym i skośnym filtrem siatkowym.
2. Lokalizować go:
- w studni wodomierzowej: na granicy posesji, zabezpieczonej przed zalaniem wodą, działaniem mrozu oraz możliwością uszkodzenia. Za zestawem wodomierzowym przewidzieć stosowne zabezpieczenie przed wtórnym zanieczyszczeniem wody w sieci, wynikające z normy PN-EN 1717:2003/ zawór antyskażeniowy;
- w piwnicy lub na parterze budynku, w wydzielonym, łatwo dostępnym miejscu – tak aby można było swobodnie montować wodomierz oraz odczytać jego wskazania – zabezpieczonym przed zalaniem wodą, zamrożeniem oraz dostępem osób niepowołanych. Pomieszczenie, w którym zainstalowany będzie zestaw wodomierza głównego powinien mieć w przypadku umieszczenia w piwnicy budynku – wpust do kanalizacji, zabezpieczony zamknięciem przeciwwzalewowym, jeżeli warunki lokalne tego wymagają, a także wentylację. Wodomierz główny należy zamontować w odległości do 1 m za ścianą frontową od strony punktu przyłączenia do sieci wodociągowej. Wysokość pomieszczenia, w którym znajduje się wodomierz główny nie powinna być mniejsza niż 1,8 m. Wodomierza głównego nie należy montować obok urządzeń wytwarzających drgania (na przykład obok pralki, lodówki czy pompy).

III. INFORMACJE FORMALNO-PRAWNE

1. W związku z potrzebą wyeliminowania zagrożeń wynikających z możliwej kolizji między sytuowanymi na tym samym terenie sieciami uzbrojenia terenu, Gmina Szczytniki informuje, że wskazane jest złożyć do Starosty Kaliskiego wniosek o objęcie naradą koordynacyjną sytuowania projektowanego przyłącza. O sposobie, terminie i miejscu prowadzenia narady koordynacyjnej wnioskodawca uzyska informację w Wydziale Geodezji Starostwa Powiatowego w Kaliszu.
2. Dokumentację projektową uzgodnić w Urzędzie Gminy Szczytniki (stanowisko obsługujące zaopatrzenie mieszkańców w wodę).
3. Należy wykonać geodezyjną inwentaryzację powykonawczą.
4. Przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej nastąpi po spełnieniu niniejszych warunków przyłączenia.
5. Włączenie do sieci wodociągowej nastąpi po odbiorze końcowym stwierdzającym sprawność techniczną wybudowanego przyłącza.
6. Warunki dostarczania wody do przyłączonej nieruchomości określi umowa o zaopatrzenie w wodę. Do zawarcia umowy niezbędny jest tytuł prawny.
7. Niniejsze warunki przyłączenia są ważne 2 lata od daty ich wydania.
8. Niniejsze warunki przyłączenia są aktualne w odniesieniu do stanu prawnego nieruchomości istniejącego w chwili wydania warunków oraz istniejących w tej dacie technicznych możliwości przyłączenia.
9. Należy uzyskać zgodę Zarządcy drogi na posadowienie przyłącza.
10. W razie potrzeby należy uzyskać zgodę właściciela gruntu przez który przechodzi przyłączy.

Aneks nr 1

do umowy przedwstępnej z dnia 23 sierpnia 2024 r.

zawarty w Szczytnikach w dniu 24 września 2024 r. pomiędzy **Gminą Szczytniki**, Szczytniki 139, 62-865 Szczytniki zwaną dalej „Gminą” reprezentowaną przez:

Pana Dariusza Wawrzyniaka – Sekretarza Gminy Szczytniki,
przy kontrasygnacie **Pani Małgorzaty Bloch – Skarbnika Gminy,**

a
Włodzimierzem Chlebowskim, zam. Krowica Zawodnia 21D, 62-865 Szczytniki,
zwanym dalej „Inwestorem”

§ 1.

Strony umowy zgodnie postanowiły wprowadzić do umowy przedwstępnej z dnia 23 sierpnia 2024r. następujące zmiany:

1) w § 3 po ust. 4 dodaje się ust. 5 i 6 w brzmieniu:

„5. Sieć wodociągowa, o której mowa w § 3, ust. 2 należy wybudować przed dokonaniem podziału nieruchomości.

6. Sieć wodociągowa, o której mowa w § 3, ust. 2 zostanie wybudowana najpóźniej w terminie 12 miesięcy od dnia wydania ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy.”

§ 2.

Pozostałe postanowienia umowy przedwstępnej z dnia 23.08.2024 r., pozostają bez zmian.

§ 3.

Aneks sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Inwestora, trzy dla Gminy.

Podpisali:

Chlebowski

(osoba ubiegająca się o przyłączenie)

SEKRETARZ GMINY

Dariusz Wawrzyniak

(Gmina)

GINA SZCZYTNIKI
62-865 Szczytniki
pow. kaliski
tel.: 62 7625001, fax 62 7625274
REGON 250855021 NIP: 968-08-56-933

SKARBNIK GMINY

Małgorzata Bloch

(kontrasygnata Skarbnika)

