

DECYZJA nr 30.2025

Na podstawie art. 60 ust. 1 i art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 i art. 107 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572)

na wniosek

Michała Poniatowskiego

z datą wpływu do Urzędu Gminy w Szczytnikach w dniu 19.03.2025 r.,

ODMAWIA SIĘ WYDANIA DECYZJI O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na

rozbudowie i przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

na terenie położonym

w miejscowości Gorzuchy, gm. Szczytniki,

oznaczonym w ewidencji gruntów jako działka nr 276/7 - obręb Radliczyce.

UZASADNIENIE

Pismem złożonym do Urzędu Gminy w Szczytnikach w dniu 19.03.2025r. Michał Poniatowski, wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na *rozbudowie i przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na terenie położonym w miejscowości Gorzuchy, gm. Szczytniki, oznaczonym w ewidencji gruntów jako działka nr 276/7 - obręb Radliczyce.*

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 oraz art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2024 r, poz. 1130 z późn. zm.) ustala się w trybie postępowania administracyjnego, zmierzającego do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku **łąnego** spełnienia następujących warunków:

- 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących 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;*
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,*
- 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.*

Jedynie spełnienie **wszystkich (łącznie)** warunków zapisanych w treści ww. przepisu daje możliwość pozytywnego rozpatrzenia wniosku w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla projektowanej inwestycji.

Stosownie do obowiązujących przepisów prawa dokonano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w celu ustalenia wymagań dla wnioskowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

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 z wymogami art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 59 ust. 2 pkt 1, ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

Granice obszaru analizowanego zgodnie z ww. przepisem winny być wyznaczone w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, jednak nie mniejszej niż 50,0 m.

Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wynosi ok. 3,5 m. Trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustaleniu warunków zabudowy wynosi zatem 10,5 m, zatem poniżej 50,0 m.

Z uwagi na powyższe wokół terenu inwestycji wyznaczono obszar analizowany w odległości

projektowana zabudowa nie spełnia także pozostałych wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ nie ma w oparciu o co wyznaczyć poddawanych analizie parametrów.

Reasumując wnioskowana zabudowa nie spełnia warunku art. 61 ust.1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie spełnienia wymogu kontynuacji funkcji, kontynuacji linii zabudowy, kontynuacji maksymalnego nadziemnego wskaźnika intensywności zabudowy, kontynuacji minimalnego nadziemnego wskaźnika intensywności zabudowy, kontynuacji udziału powierzchni zabudowy, kontynuacji wysokości zabudowy i kontynuacji geometrii dachu.

Zatem nie zostały spełnione łącznie warunki art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Brak łącznego spełnienia warunków wynikających z art.61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uniemożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanego przedsięwzięcia.

Stosownie do art. 56 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) wydanie pozytywnej decyzji dla przedmiotowego przedsięwzięcia skutkować mogłoby jej nieważnością, jako decyzji sprzecznej z prawem.

Orzeczono zatem jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, 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*

nieco powyżej 50 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.

Wyznaczone granice obszaru analizowanego wynikają z układu funkcjonalnego układu tego terenu, w kontekście istniejącego zagospodarowania, którego analizowany obszar obejmuje.

Jednocześnie przy wyznaczaniu obszaru analizowanego wzięto pod uwagę wskazania w wyroku NSA sygn. akt II OSK 548/14 10 listopada 2015r., w którym Naczelny Sąd Administracyjny wskazuje, że obszar analizowanego nie można rozszerzać dowolnie, w szczególności po to aby poszukiwać kontynuację funkcji dla wnioskowanego przedsięwzięcia.

Na tak wyznaczonym 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.

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 zasadniczej w skali 1:1000.

Wnioskodawca wnioskuje ustalenie warunków zabudowy dla ww. inwestycji w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

W związku z § 2 ust. 2 ustalenia, o których mowa w § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa się na podstawie istniejących na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku.

Jeżeli natomiast na obszarze analizowanym nie występuje zabudowa i zagospodarowanie terenu o funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu określonej we wniosku, ustalenia, o których mowa w § 1, ww. Rozporządzenia określa się na podstawie zabudowy i zagospodarowania terenu wszystkich działek zabudowanych w obszarze analizowanym, w związku z § 2 ust. 3 ww. Rozporządzenia.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż w tak rozległym badanym obszarze analizowanym nie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ani żadna inna zabudowa.

Z uwagi na powyższe przeprowadzona analiza wykazała, iż w badanym obszarze analizowanym nie występuje żadna zabudowa na podstawie której można by uznać, iż spełniony jest wymóg kontynuacji funkcji. Zatem nie ma w oparciu o co wyznaczyć cech zabudowy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z uwagi na powyższe wnioskowana inwestycja nie spełnia kryterium, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) w zakresie wymogu kontynuacji funkcji.

Z uwagi na fakt, że w obszarze analizowanym nie występują żadne budynki, nie ma w oparciu o co wyznaczyć również linii zabudowy, maksymalnego nadziemnego wskaźnika intensywności zabudowy, minimalnego nadziemnego wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości zabudowy, geometrii dachu, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Zatem

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.



z up. WÓJTA
Sekretarz Gminy
Dariusz Wawrzyniak

Załączniki:

1. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa i graficzna – stanowią załącznik nr 1 do decyzji.

Otrzymują:

1. strony według prowadzonego postępowania administracyjnego, według odrębnego rozdzielnika

WOJ. GMINY
SZCZYTNIKI
pow. kaliski
woj. wielkopolskie

Załącznik nr 1 do decyzji
znak IOŚ.6730.24.2025
z dnia 26.05.2025r.

**ANALIZA
FUNKCJI ORAZ CECH BUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**sporządzona na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
dla potrzeb ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na**

rozbudowie i przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

na terenie położonym

w miejscowości Gorzuchy, gm. Szczytniki,

oznaczonym w ewidencji gruntów jako działka nr 276/7 - obręb Radliczyce.

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 z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 59 ust. 2 pkt 1, ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

Granice obszaru analizowanego zgodnie z ww. przepisem winny być wyznaczone w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, jednak nie mniejszej niż 50,0 m.

Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wynosi ok. 3,5 m. Trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wynosi zatem 10,5 m, zatem poniżej 50,0 m.

Z uwagi na powyższe wokół terenu inwestycji wyznaczono obszar analizowany w odległości nieco powyżej 50 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.

Wyznaczone granice obszaru analizowanego wynikają z układu funkcjonalnego układu tego terenu, w kontekście istniejącego zagospodarowania, którego analizowany obszar obejmuje.

Jednocześnie przy wyznaczaniu obszaru analizowanego wzięto pod uwagę wskazania w wyroku NSA sygn. akt II OSK 548/14 10 listopada 2015r., w którym Naczelny Sąd Administracyjny wskazuje, że obszar analizowanego nie można rozszerzać dowolnie, w szczególności po to aby poszukiwać kontynuację funkcji dla wnioskowanego przedsięwzięcia.

Na tak wyznaczonym 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 zasadniczej w skali 1:1000.

W związku z § 2 ust. 2 ustalenia, o których mowa w § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **określa się na podstawie istniejących na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku.**

Jeżeli natomiast na obszarze analizowanym nie występuje zabudowa i zagospodarowanie terenu o funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu określonej we wniosku, ustalenia, o których mowa w § 1, ww. Rozporządzenia **określa się na podstawie zabudowy i zagospodarowania terenu wszystkich działek zabudowanych** w obszarze analizowanym, w związku z § 2 ust. 3 ww. Rozporządzenia.

Z uwagi na powyższe przeanalizowano możliwość spełnienia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej:

Sposób użytkowania obiektów budowlanych położonych w obszarze analizowanym:

- *Wnioskodawca wnioskuje ustalenie warunków zabudowy dla ww. inwestycji w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.*
- *Przeprowadzona analiza wykazała, iż w tak rozległym badanym obszarze analizowanym nie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ani żadna inna zabudowa.*
- *Z uwagi na powyższe przeprowadzona analiza wykazała, iż w badanym obszarze analizowanym nie występuje żadna zabudowa na podstawie której można by uznać, iż spełniony jest wymóg kontynuacji funkcji. Zatem nie ma w oparciu o co wyznaczyć cech zabudowy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.*
- *Z uwagi na powyższe wnioskowana inwestycja nie spełnia kryterium, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) w zakresie wymogu kontynuacji funkcji.*

Linia zabudowy w obszarze analizowanym:

- *W obszarze analizowanym nie występują żadne budynki, zatem nie ma w oparciu o co wyznaczyć linii zabudowy.*
- *Z uwagi na powyższe wnioskowana inwestycja nie spełnia kryterium, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) w zakresie wymogu kontynuacji linii zabudowy.*

Maksymalna intensywność zabudowy w obszarze analizowanym:

- Wnioskowana zabudowa nie będzie posiadała kondygnacji podziemnej.
- Z uwagi na powyższe nie analizuje się tego parametru, zatem nie wyznacza się wartości tego wskaźnika.

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w obszarze analizowanym:

- W obszarze analizowanym nie występują żadne budynki, zatem nie ma w oparciu o co wyznaczyć maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy.
- Z uwagi na powyższe wnioskowana inwestycja nie spełnia kryterium, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) w zakresie wymogu kontynuacji maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy.

Minimalna nadziemna intensywność zabudowy w obszarze analizowanym:

- W obszarze analizowanym nie występują żadne budynki, zatem nie ma w oparciu o co wyznaczyć minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy.
- Z uwagi na powyższe wnioskowana inwestycja nie spełnia kryterium, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) w zakresie wymogu kontynuacji minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy.

Udział powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym:

- W obszarze analizowanym nie występują żadne budynki, zatem nie ma w oparciu o co wyznaczyć udziału powierzchni zabudowy.
- Z uwagi na powyższe wnioskowana inwestycja nie spełnia kryterium, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) w zakresie wymogu kontynuacji udziału powierzchni zabudowy.

Szerokość elewacji frontowej zabudowy w obszarze analizowanym:

- W obszarze analizowanym nie występują żadne budynki, zatem nie ma w oparciu o co wyznaczyć szerokości elewacji frontowej zabudowy.
- Z uwagi na powyższe wnioskowana inwestycja nie spełnia kryterium, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) w zakresie kontynuacji szerokości elewacji frontowej zabudowy.

Wysokość zabudowy położonej w obszarze analizowanym:

- W obszarze analizowanym nie występują żadne budynki, zatem nie ma w oparciu o co wyznaczyć wysokości zabudowy.
- Z uwagi na powyższe wnioskowana inwestycja nie spełnia kryterium, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) w zakresie kontynuacji wysokości zabudowy.

Geometria dachów zabudowy położonej w obszarze analizowanym:

- W obszarze analizowanym nie występują żadne budynki, zatem nie ma w oparciu o co wyznaczyć geometrii dachu zabudowy.
- Z uwagi na powyższe wnioskowana inwestycja nie spełnia kryterium, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) w zakresie kontynuacji geometrii dachu zabudowy.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- W obszarze analizowanym nie występują żadne budynki, zatem nie ma w oparciu o co wyznaczyć minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
- Z uwagi na powyższe wnioskowana inwestycja nie spełnia kryterium, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) w

zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Minimalny liczba miejsc do parkowania:

- *Minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się zgodnie z § 10 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.*
- *Z uwagi na brak możliwości realizacji wnioskowanej inwestycji nie jest możliwe ustalenie liczby miejsc postojowych.*

2. Dostęp do drogi publicznej:

- *nie analizuje się wobec niespełnienia warunku, o którym mowa w art. 61 ust 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:

- *nie analizuje się wobec niespełnienia warunku, o którym mowa w art. 61 ust 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

4. Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne:

- *nie analizuje się wobec niespełnienia warunku, o którym mowa w art. 61 ust 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym..*

5. Zgodność z przepisami odrębnymi:

- *nie analizuje się wobec niespełnienia warunku, o którym mowa w art. 61 ust 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

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 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,*
- *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.*

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

Teren inwestycji objętym wnioskiem to teren rolny zabudowany.

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

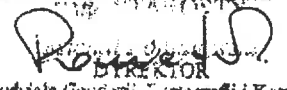
Teren projektowanej inwestycji nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

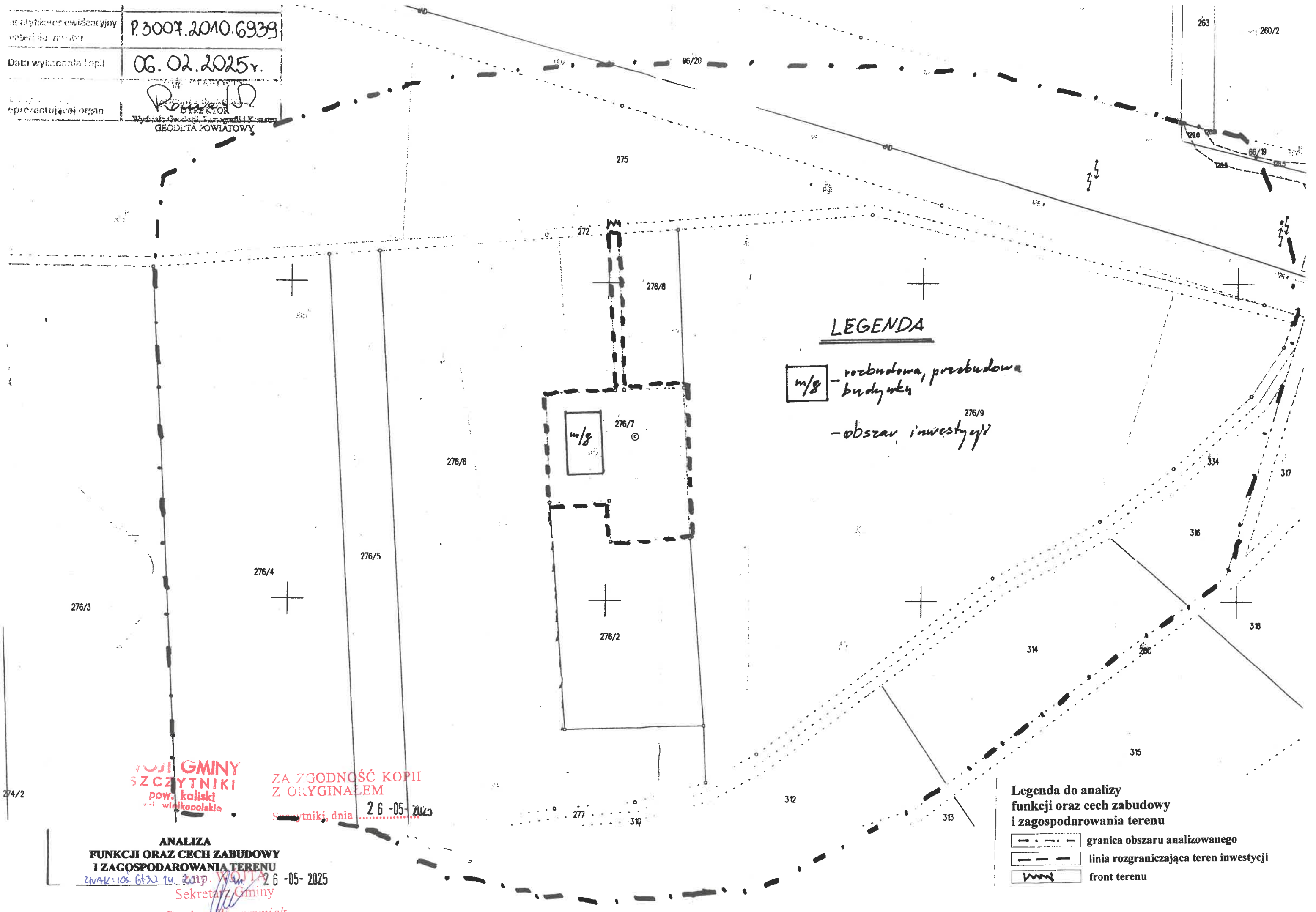
Stan własności gruntów przedstawia znajdujące się w aktach sprawy wypis z ewidencji gruntów i budynków.

Reasumując nie zostały spełnione łącznie warunki art. 61 ust.1 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie spełnienia wymogu kontynuacji funkcji, kontynuacji linii zabudowy, kontynuacji maksymalnego nadziemnego wskaźnika intensywności zabudowy, kontynuacji minimalnego nadziemnego wskaźnika intensywności zabudowy, kontynuacji udziału powierzchni zabudowy, kontynuacji wysokości zabudowy i kontynuacji geometrii dachu, co uniemożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

z up. WÓJTA
Sekretarz Gminy
Dariusz Wawrzyniak

aktualizacja ewidencyjna	P.3007.2010.6939
Data wykonania kopii	06.02.2025r.
Wzrostający organ	 Dyrektor Wydział Geodezji i Katastru GEODEZJA POWIATOWA



LEGENDA

 - rozbudowa, przebudowa budynku
 - obszar inwestycji

GMINA
 SZCZYTNKI
 pow. kaliski
 woj. wielkopolskie

ZA ZGODNOŚĆ KOPII
 Z ORYGINAŁEM
 Szczytniki, dnia 26-05-2025

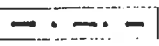
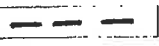
ANALIZA
 FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
 I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Znak: 105.6132.14.2010.0112 26-05-2025

Sekretarz Gminy

Dariusz Wawrzyniak

Legenda do analizy
 funkcji oraz cech zabudowy
 i zagospodarowania terenu

 granica obszaru analizowanego
 linia rozgraniczająca teren inwestycji
 front terenu

