

D E C Y Z J A Nr 70.2025

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 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 572 z późn. zm.)

na wniosek

Mateusza Kaczmarka

z datą wpływu do Urzędu Gminy w Szczytnikach w dniu 09.05.2025 r., zmieniony pismem z dnia 23.07.2025 r.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na

**budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budowie budynku gospodarczego
w zabudowie zagrodowej w gospodarstwie rolnym,
(o powierzchni gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową
przekraczającej średnią gospodarstwa rolnego na terenie gminy Szczytniki),**

na terenie położonym

w Sobiesękach Drugich, gm. Szczytniki,

oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. nr 399 (obręb Sobięski II).

I. Rodzaj inwestycji:

1. rodzaj inwestycji – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budowa budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej w gospodarstwie rolnym, (o powierzchni gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekraczającej średnią gospodarstwa rolnego na terenie gminy Szczytniki),
2. rodzaj zabudowy - zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym,
3. funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek gospodarczy, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, miejsca na odpady, zieleni, szczelny zbiornik bezodpływowy na ścieki (szambo).

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

1. **warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1, z zastrzeżeniem lit. b) i c),
 - b) ustala się obowiązek usytuowania co najmniej jednego narożnika projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na obowiązującej linii zabudowy, oznaczonej na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
 - c) obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla

- projektowanego budynku gospodarczego,
- d) maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy,
 - e) udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy,
 - f) powierzchnia zabudowy projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – od 146,0 m² do 170,0 m²,
 - g) powierzchnia zabudowy projektowanego budynku gospodarczego – od 90,0 m² do 120,0 m²,
 - h) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – od 16,0 m do 18,0 m,
 - i) wysokość projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – od 7,0 m do 8,5 m,
 - j) geometria dachu projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dach dwu- lub wielospadowy, o symetrycznym układzie głównych połaci dachu i o kącie nachylenia dachu 30° do 45° oraz o kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłym do bocznych granic działki,
 - k) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku gospodarczego – od 9,0 m do 11,0 m,
 - l) wysokość projektowanego budynku gospodarczego – od 3,0 m do 6,0 m,
 - m) geometria dachu projektowanego budynku gospodarczego – dach jednospadowy o kącie nachylenia dachu do 30° oraz o kierunku górnej krawędzi dachu prostopadłym lub równoległym do bocznych granic działki.
 - n) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 40% powierzchni terenu inwestycji,
 - o) w projekcie zagospodarowania działki należy zaplanować usytuowanie: dojeżdż, dojazdów, zieleni, miejsc do parkowania, miejsc na odpady, szczelny zbiornik bezodpływowy na ścieki (szambo),
 - p) na etapie wystąpienia o pozwolenie na budowę, celem potwierdzenia zgodności projektowanego zamierzenia inwestycyjnego z niniejszą decyzją, inwestor winien potwierdzić okoliczność, że projektowana inwestycja, o której mowa w niniejszej decyzji stanowi element zabudowy zagrodowej (o powierzchni gospodarstwa rolnego wynoszącej 17,0 ha – powyżej średniej gospodarstwa rolnego na terenie gminy Szczytniki) w prowadzonym przez niego gospodarstwie rodzinnym (zgodnie z definicją „zabudowy zagrodowej”, o której mowa w § 3 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), oraz powstaje w zabudowie zagrodowej, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przy uwzględnieniu przepisu art. 4 pkt 32 i 33 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - q) 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) w projekcie budowlanym należy zachować zgodne z przepisami obowiązującego prawa i Polskimi Normami odległości projektowanego przedsięwzięcia od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej w otoczeniu projektowanej inwestycji oraz rozwiązać ewentualne kolizje i przewidzieć ewentualne zabezpieczenia na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami tych sieci,
 - b) z uwagi na fakt, że w obrębie planowanej inwestycji przebiega sieć wodociągowa przed uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem zamiaru wykonywania robót budowlanych należy pisemnie wystąpić do zarządcy sieci wodociągowej o uzgodnienie planu zagospodarowania terenu objętego przedmiotową inwestycją względem infrastruktury wodociągowej,
 - c) nie należy zmieniać stanu wody na 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,
 - 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) inwestor winien je naprawić przywracając ich ciągłość i drożność, bądź przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód pod nadzorem administratora tej sieci,
 - i) budowa, rozbudowa, przebudowa, rozbiórka, likwidacja urządzeń wodnych bądź urządzeń melioracji wodnych nie zaliczonych do urządzeń wodnych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
 - j) w projekcie zagospodarowania działki należy uwzględnić ewentualny wysoki poziom wód gruntowych,
 - k) nie należy wprowadzać ścieków do wód i do ziemi bez ich uprzedniego oczyszczenia,
 - l) wierzchnia warstwa gleby (humus) z terenu inwestycji powinna być zdjęta i czasowo składowana celem późniejszego wykorzystania,
 - m) masy ziemne oraz inne odpady z robót budowlanych, rozbiórkowych i remontowych należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - n) ewentualne usunięcie z terenu nieruchomości krzewów lub drzew na warunkach określonych w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
 - o) na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej obowiązują standardy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej,
 - p) robót budowlanych wywołujących uciążliwości, w tym hałas - nie należy prowadzić w porze nocy,
 - q) w trakcie prowadzenia robót budowlanych – na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej - należy zachować standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej,
 - r) 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, a jeśli nie jest to możliwe o zaistniałym fakcie należy powiadomić Wójta Gminy Szczytniki,

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,
- 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) 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 rozprowadzenia po własnym terenie biologicznie czynny lub do zbiornika retencyjnego na wody opadowe i roztopowe po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń,
- 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) usuwanie odpadów – gromadzenie w szczelnych zbiornikach do selektywnej zbiórki odpadów, wywóz w sposób zorganizowany przez właściwą jednostkę do miejsca unieszkodliwiania bądź odzysku,
- g) 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,
- h) obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – z drogi gminnej poprzez projektowany zjazd, którego parametry winny być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi gminnej,
- i) ewentualna przebudowa istniejącego zjazdu, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi gminnej,
- j) rozwiązanie ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej, w szczególności z istniejącą siecią wodociagową należy uzgodnić z zarządcami tych sieci,
- k) na terenie działki budowlanej należy przewidzieć wystarczającą ilość miejsc postojowych

dla potrzeb projektowanej zabudowy, w ilości min. 3 miejsca do parkowania, z zachowaniem wymaganych odległości zgrupowania miejsc postojowych od granicy działek sąsiednich oraz 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 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 projektowania inwestycji należy uwzględnić wymagania w zakresie ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
 - d) zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,
- 5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**
- nie dotyczy.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

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

Załączniki decyzji:

- 1. załącznik graficzny nr 1 - mapa zasadnicza w skali 1 : 1000,
- 2. załącznik nr 2 – analiza funkcji i cech zabudowy oraz zagospodarowania terenu (część tekstowa i graficzna – nie dotyczy).

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. Przedmiotowa zabudowa powstaje w gospodarstwie rolnym.

Powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową wynosi 17,0 ha i przekracza średnią gospodarstwa rolnego w tut. gminie – 3,7084 ha (na dzień rozpatrzenia wniosku), stąd na podstawie art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy nie stosuje się.

Przeanalizowano także pozostałe wymagania, których spełnienie warunkuje wydanie decyzji. Analiza funkcji i cech zabudowy oraz zagospodarowania terenu stanowi 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.

Wójt Gminy Szczytniki stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji jeżeli inny wnioskodawca uzyskał 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, lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

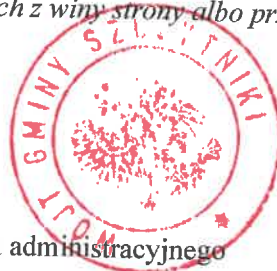
Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, z siedzibą w Kaliszu przy ul. Częstochowskiej 12 za pośrednictwem organu wydającego niniejszą decyzję w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

W trakcie biegu 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.*



z up. WÓJTA
Sekretarz Gminy
Dariusz Wawrzyniak

Otrzymują:

1. strony według prowadzonego postępowania administracyjnego

WOJCI GMINY
SZCZYTNIKI

pow. koliski
wielkopolska

Załącznik graficzny nr
do decyzji o warunkach zabudowy
/do decyzji o ustaleniu lokalizacji
inwestycji celu publicznego

nr 105.64.30.43.2015 z dn. 08-08-2025

ZA ZGODNOŚĆ KOPII
Z ORYGINAŁEM

Szczymiki, dnia 08-08-2025

z up. WÓJTA
Sekretarz Gminy

Dariusz Wawrzyniak

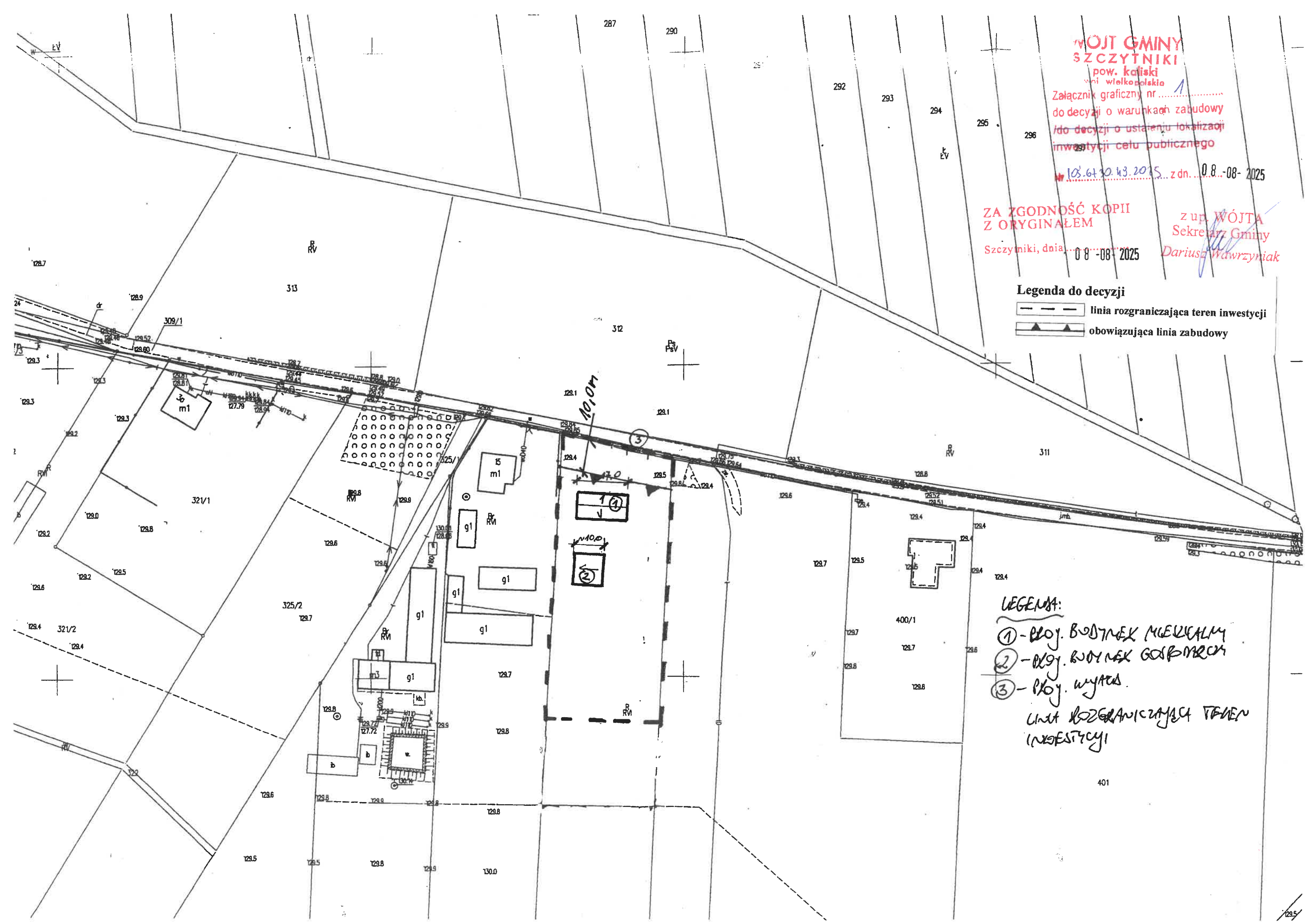
Legenda do decyzji

- linia rozgraniczająca teren inwestycji
▲ obowiązuja linia zabudowy

LEGENDA:

- ① - Proj. BUDYNK MIEJSCOWY
② - Proj. BUDYNK GOSPODARSTWA
③ - Proj. wyjazd

Linia rozgraniczająca teren
inwestycji



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

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

**budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budowie budynku gospodarczego
w zabudowie zagrodowej w gospodarstwie rolnym,**
(o powierzchni gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową
przekraczającej średnią gospodarstwa rolnego na terenie gminy Szczytniki),

na terenie położonym

w Sobiesękach Drugich, gm. Szczytniki,
oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. nr 399 (obręb Sobięski II).

I.Obszar analizowany i jego granice.

Wnioskowana inwestycja powstaje w zabudowie zagrodowej. Powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową wynosi 17,0 ha i przekracza średnią gospodarstwa rolnego w gminie – 3,7084 ha), stąd na podstawie art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy nie stosuje się. Z uwagi na powyższe wyznaczenie granic obszaru analizowanego nie jest wymagane.

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

1.
pełnienie 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:
Sposób użytkowania obiektów budowlanych położonych w obszarze analizowanym:
 - *zabudowa zagrodowa (pow. gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową wynosi 17,0 ha i przekracza średnią gospodarstwa rolnego w gminie – 3,7084 ha), stąd na podstawie art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy nie stosuje się.*
2. Dostęp do drogi publicznej:
 - *z drogi gminnej poprzez projektowany zjazd, którego parametry winny być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi gminnej.*
3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:
 - *istniejące i projektowane media są wystarczające do realizacji inwestycji.*
4. Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne:
 - *planowana inwestycja powstaje w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych.*
5. Zgodność z przepisami odrębnymi:

➤ *nie stwierdzono naruszeń przepisów odrębnych.*

6. Zamierzenie budowlane 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. W wyniku oceny wniosku i zawartych w nim danych o projektowanej inwestycji oraz dokonanej analizy ustalono warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1, z zastrzeżeniem lit. b) i c),
- b) ustala się obowiązek usytuowania co najmniej jednego narożnika projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na obowiązującej linii zabudowy, oznaczonej na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,,
- c) obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla projektowanego budynku gospodarczego,
- d) maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy,
- e) udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy,
- f) powierzchnia zabudowy projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – od 146,0 m² do 170,0 m²,
- g) powierzchnia zabudowy projektowanego budynku gospodarczego – od 90,0 m² do 120,0 m²,
- h) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – od 16,0 m do 18,0 m,
- i) wysokość projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – od 7,0 m do 8,5 m,
- j) geometria dachu projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dach dwu- lub wielospadowy, o symetrycznym układzie głównych połaci dachu i o kącie nachylenia dachu 30° do 45° oraz o kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłym do bocznych granic działki,
- k) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku gospodarczego – od 9,0 m do 11,0 m,
- l) wysokość projektowanego budynku gospodarczego – od 3,0 m do 6,0 m,
- m) geometria dachu projektowanego budynku gospodarczego – dach jednospadowy o kącie nachylenia dachu do 30° oraz o kierunku górnej krawędzi dachu prostopadłym lub równoległym do bocznych granic działki.
- n) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 40% powierzchni terenu inwestycji,
- o) w projekcie zagospodarowania działki należy zaplanować usytuowanie: dojść, dojazdów, zieleni, miejsc do parkowania, miejsc na odpady, szczelny zbiornik bezodpływowy na ścieki (szambo),
- p) na etapie wystąpienia o pozwolenie na budowę, celem potwierdzenia zgodności projektowanego zamierzenia inwestycyjnego z niniejszą decyzją, inwestor winien potwierdzić okoliczność, że projektowana inwestycja, o której mowa w niniejszej decyzji stanowi element zabudowy zagrodowej (o powierzchni gospodarstwa rolnego wynoszącej 17,0 ha – powyżej średniej gospodarstwa rolnego na terenie gminy Szczytniki) w

prowadzonym przez niego gospodarstwie rodzinnym (zgodnie z definicją „zabudowy zagrodowej”, o której mowa w § 3 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), oraz powstaje w zabudowie zagrodowej, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przy uwzględnieniu przepisu art. 4 pkt 32 i 33 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

q) istniejące na terenie inwestycji znaki geodezyjne należy chronić, w szczególności nie wolno dopuścić do ich uszkodzenia, zniszczenia lub przemieszczenia.

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 to niezabudowany teren rolny.

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 przedstawiają stosowne dokumenty znajdujące się w aktach sprawy.

z up. WÓJTA
Sekretarz Gminy
Dariusz Wawrzyniak

