

DECYZJA Nr 129.2025

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 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 572 z późn. zm.)

na wniosek

Mirosława Juszcza

z datą wpływu do Urzędu Gminy Szczytniki w dniu 28.07.2025 r., zmieniony pismem z dnia 3.11.2025 r.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na

budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

na terenie położonym

w miejscowości Włodzimierz, gm. Szczytniki,

oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. nr 95 (obręb Borek Książęcy).

I. Rodzaj inwestycji:

1. rodzaj inwestycji – budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
2. rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
3. funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – cztery budynki mieszkalne jednorodzinne, dojścia i dojazdy, rezerwa terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego, miejsca do parkowania, miejsca na odpady, zieleń, 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 linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1,
 - b) ustala się obowiązek usytuowania co najmniej jednego narożnika każdego projektowanego budynku na wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy, oznaczonej na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (z pominięciem terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego) – do 0,17,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (z pominięciem terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego) – 0,06,
 - f) udział powierzchni zabudowy (z pominięciem terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego) – do 0,1,

- g) szerokość elewacji frontowej każdego projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – od 10,0 m do 18,0 m,
- h) wysokość zabudowy każdego projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – od 6,0 m do 9,0 m,
- i) geometria dachu każdego projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dach dwuspadowy, o kącie nachylenia dachu od 15° do 45° oraz o kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłym do bocznych granic działki,
- j) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 40% powierzchni terenu inwestycji,
- k) w projekcie zagospodarowania działki należy zaplanować usytuowanie: dojeżdż, dojazdów, zieleni, miejsc do parkowania, miejsc na odpady, szczelnego zbiornika bezodpływowego na ścieki (szamba),
- 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 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 ewentualne 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) z uwagi na fakt, że w obrębie planowanej inwestycji przebiega elektroenergetyczna napowietrzna linia niskiego i średniego napięcia przed uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem zamiaru wykonywania robót budowlanych należy pisemnie wystąpić do ENERGA-OPERATOR S.A. Oddział w Kaliszu o uzgodnienie planu zagospodarowania terenu objętego przedmiotową inwestycją względem infrastruktury elektroenergetycznej,
- d) wzniesienie każdego budynku z pomieszczeniami mieszkalnymi w zasięgu ewentualnego negatywnego oddziaływania hałasu i pól elektromagnetycznych wywołanych przez przebiegającą w pobliżu projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych napowietrzną linię energetyczną średniego napięcia jest dozwolone pod warunkiem wprowadzenia zabezpieczeń przed ponadnormatywnym promieniowaniem i hałasem wywołanym przez tę linię, na warunkach i w uzgodnieniu zarządcy tej sieci oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- e) 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,
- f) nie należy odprowadzać wód opadowych oraz roztopowych na grunty sąsiednie i drogę,
- g) projektowana zabudowa nie może powodować zalewania lub podsiąkania sąsiednich,
- h) 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,
- i) inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (w tym sieci drenarskiej),
- j) 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,
- k) budowa, rozbudowa, przebudowa, rozbiorówka, likwidacja urządzeń wodnych bądź urządzeń melioracji wodnych nie zaliczonych do urządzeń wodnych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
- l) nie należy wprowadzać ścieków do wód i do ziemi bez ich uprzedniego oczyszczenia,
- m) w projekcie budowlanym z uwagi na położenie projektowanej inwestycji w bezpośrednim

- sąsiedztwie rowu melioracyjnego należy uwzględnić rozwiązania związane z ewentualnym wysokim poziomem wód podziemnych i gruntowych,
- n) wierzchnia warstwa gleby (humus) z terenu inwestycji powinna być zdjeta i czasowo składowana celem późniejszego wykorzystania,
 - o) masy ziemne oraz inne odpady z robót budowlanych, rozbiórkowych i remontowych należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - p) ewentualne usunięcie z terenu nieruchomości krzewów lub drzew na warunkach określonych w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
 - q) na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej obowiązują standardy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej,
 - r) robót budowlanych wywołujących uciążliwości, w tym hałas - nie należy prowadzić w porze nocy,
 - s) w trakcie prowadzenia robót budowlanych – na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej - należy zachować standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej,
 - t) projekt budowlany projektowanej inwestycji winien uwzględniać zabezpieczenia projektowanego budynku mieszkalnego eliminujące ewentualne uciążliwości wynikające z położenia działki wśród terenów z zabudową zagrodową, działalnością rolniczą,
 - u) 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 zawiadomić Wójta Gminy Szczytniki,

3. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę każdego projektowanego budynku - z wodociągu gminnego poprzez przyłącze wody, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych z każdego projektowanego budynku – 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,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną każdego projektowanego budynku - 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 z każdego projektowanego budynku – gromadzenie w szczelnych zbiornikach do selektywnej zbiórki odpadów, wywóz w sposób zorganizowany przez właściwą jednostkę do miejsca unieszkodliwiania bądź odzysku,
- g) zaopatrzenie w ciepło każdego projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 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 – dla dwóch budynków z drogi gminnej o nr dz. 93 (obręb Borek Książęcy) poprzez projektowane zjazdy do każdego projektowanego budynku, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą tej drogi, przy uwzględnieniu docelowego poszerzenia układu komunikacyjnego, dla dwóch pozostałych budynków z drogi gminnej o nr dz. 44 (obręb Borek Książęcy) poprzez projektowane zjazdy do każdego projektowanego budynku, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą tej drogi, przy uwzględnieniu docelowego poszerzenia układu komunikacyjnego,

- i) budowa zjazdu do każdego projektowanego budynku wymaga uzyskania odrębnej decyzji zarządcy drogi gminnej,
- j) rozwiązanie kolizji z sieciami infrastruktury technicznej należy uzgodnić z zarządcami tych sieci,
- k) na terenie działki budowlanej należy przewidzieć wystarczającą ilość miejsc postojowych dla potrzeb projektowanej zabudowy, w ilości min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, 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, 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 odstąpienie 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 - analiza funkcji i cech zabudowy oraz zagospodarowania terenu (część tekstowa i graficzna).

UZASADNIENIE

Obszar objęty wnioskiem o wydanie warunków zabudowy nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie złożonego wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zasad zagospodarowania terenu w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeanalizowano także pozostałe wymagania, których łączne 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. 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 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 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.*



Z-CA WÓJTA
Dariusz Wawrzyniak

Otrzymują:

1. strony według prowadzonego postępowania administracyjnego, według odrębnego rozdzielnika



**WOJ. GMINY
SZCZYTNIKI**
pow. kołski
woj. wielkopolskie

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

Nr 106/10/120/2011 z dn. 12-11-2025

ZGODNOŚĆ KOPII Z ORYGINAŁEM

czytniki, dnia 12-11-2025

Z-CA WOJTA
Dariusz Nawrzymiak

- Legenda do decyzji**
- linia rozgraniczająca teren inwestycji
 - ▲ obowiązująca linia zabudowy
 - ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
 - /// rezerwa terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego

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

**sporządzona na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
oraz przepisów 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**

dla potrzeb ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na

budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

na terenie położonym

w miejscowości Włodzimierz, gm. Szczytniki,

oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. nr 95 (obręb Borek Książęcy).

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 zgodnie z wymogami zawartymi w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawiony na załączniku graficznym do niniejszej analizy. 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.

Na tak wyznaczonym obszarze analizowanym, stanowiącym załącznik graficzny nr 2, przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

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 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.

Zgodnie 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.

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:

Funkcja zabudowy:

- *Zgodnie z §2 ust.2 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, ustalenia, o których mowa w § 1, 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.*
- *Przeprowadzona analiza wykazała, iż w obszarze analizowanym występuje zabudowa zagrodowa, w ramach której zrealizowane są budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze i garażowe oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w ramach której zrealizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny.*
- *Wniosek dotyczy budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.*
- *Z uwagi na powyższe spełniony jest wymóg kontynuacji funkcji.*

Linia zabudowy w obszarze analizowanym:

- *Linie zabudowy wyznacza się zgodnie z § 3 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.*
- *Linie zabudowy wyznaczono w oparciu o rozmieszczenie zabudowy sąsiedniej, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych i przy uwzględnieniu kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną.*
- *W związku z powyższym wnioskowana inwestycja 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 2024 r, poz. 1130 z późn. zm.) w zakresie wymogu kontynuacji linii zabudowy.*

Maksymalna intensywność zabudowy w obszarze analizowanym:

- *Maksymalną intensywność zabudowy wyznacza się zgodnie z § 4 ust 1 i ust 3 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.*
- *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:

- *Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wyznacza się zgodnie z § 4 ust. 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.

- Średnia maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej przy tej samej drodze publicznej kształtuje się na poziomie – 0,12.
- Wnioskowana intensywność zabudowy wynosi do 0,1.
- Z uwagi na powyższe możliwe jest wyznaczenie tego parametru na poziomie do 0,1, bowiem wnioskowana inwestycja nie spowoduje naruszenia ład przestrzennego w analizowanym obszarze.
- W związku z powyższym wnioskowana inwestycja kontynuuje wartość ww. wskaźnika w obszarze analizowanym.

Minimalna nadziemna intensywność zabudowy w obszarze analizowanym:

- Minimalną nadziemną intensywność zabudowy wyznacza się zgodnie z § 4 ust. 2 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.
- W obszarze analizowanym w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej przy tej samej drodze publicznej minimalna wartość nadziemnej intensywności zabudowy wynosi 0,12.
- Wnioskowana minimalna intensywność zabudowy wynosi ok. 0,06. Zatem jest niższa od najniższej intensywności zabudowy w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej przy tej samej drodze publicznej.
- W całym obszarze analizowanym minimalna wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy wynosi 0,01.
- Z uwagi na powyższe możliwe jest ustalenie tego parametru na poziomie 0,06.
- Możliwość taka wynika z § 4 ust. 3 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.
- W związku z powyższym wnioskowana inwestycja kontynuuje wartość ww. wskaźnika w obszarze analizowanym.

Udział powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym:

- Udział powierzchni zabudowy wyznacza się zgodnie z § 5 ust. 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.
- W obszarze analizowanym średni udział powierzchni zabudowy w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej przy tej samej drodze publicznej wynosi 0,12.
- Wnioskowany udział powierzchni zabudowy wynosi do 0,1, zatem jest niższy od średniego udziału powierzchni zabudowy w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej przy tej samej drodze publicznej.
- W całym obszarze analizowanym udział powierzchni zabudowy wynosi od 0,01 do 0,17.
- Z uwagi na powyższe możliwe jest ustalenie udziału powierzchni zabudowy na poziomie do 0,1.
- Możliwość taka wynika z § 5 ust. 2 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.
- W związku z powyższym wnioskowana inwestycja kontynuuje wartość ww. wskaźnika w obszarze analizowanym.

Szerokość elewacji frontowej zabudowy w obszarze analizowanym:

- Szerokość elewacji frontowej wyznacza się zgodnie z § 6 ust. 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.

- Średnia szerokość budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej przy tej samej drodze publicznej wynosi 15,0 m. Przyjmując 20 % tolerancję możliwe jest ustalenie wartości tego parametru w przedziale od 12,0 m do 18,0 m.
- Wnioskowana szerokość elewacji frontowej każdego budynku wynosi od 14,0 m do 18,0 m. zatem nie mieści się w całości w ustalonym przedziale wartości.
- W całym obszarze analizowanym budynki mieszkalne posiadają szerokość elewacji frontowej od 6,0 m do 18,0 m.
- Z uwagi na powyższe możliwe jest ustalenie szerokości elewacji frontowej dla każdego budynku w przedziale od 14,0 m do 18,0 m.
- W związku z powyższym wnioskowana inwestycja kontynuuje wartość szerokości elewacji fontowej w obszarze analizowanym.

Wysokość zabudowy położonej w obszarze analizowanym:

- Wysokość zabudowy wyznacza się zgodnie z § 7 ust. 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.
- W obszarze analizowanym na działkach sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej występujące budynki to budynki o wysokości od ok. 5,0 m do ok. 9,0 m.
- Wnioskowana wysokość każdego budynku wynosi od 6,0 m do 9,0 m.
- Z uwagi na powyższe dla każdego projektowanego budynku można ustalić wysokość projektowanego budynku na poziomie od 6,0 m do 9,0 m.
- Możliwość taka wynika z § 7 ust. 3 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.
- W związku z powyższym wnioskowana inwestycja kontynuuje wartość wysokości zabudowy w obszarze analizowanym.

Geometria dachów zabudowy położonej w obszarze analizowanym:

- Geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) wyznacza się zgodnie z § 8 ust 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.
- W obszarze analizowanym w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej istniejący budynek mieszkalny posiada dach dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem do 45° i kierunku głównej kalenicy prostopadłym do frontu działki lub bocznych granic działki. W całym obszarze analizowanym w zabudowie mieszkaniowej również występują dachy dwuspadowe, płaskie i jednospadowe.
- Biorąc pod uwagę powyższe dla każdego projektowanego budynku można ustalić – dach dwuspadowy, o kącie nachylenia dachu od 15° do 45° oraz o kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłym do bocznych granic działki.
- Z uwagi na powyższe nie spełniony jest wymóg kontynuacji geometrii dachu w obszarze analizowanym.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się zgodnie z § 9 ust 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.

- *Udział powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi min. 40 %.*
- *Zatem za uzasadnione należy przyjąć ustalenie wartości przedmiotowego parametru na min. 40 % powierzchni terenu inwestycji.*
- *Uprawnienie takie wynika z 9 ust. 2 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.*
- *W związku z powyższym wnioskowana inwestycja kontynuuje wartość tego parametru w obszarze analizowanym.*

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 powyższe ustala się 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny.*
2. Dostęp do drogi publicznej:
- *Zapewniony dla dwóch budynków z drogi gminnej o nr dz. 93 (obręb Borek Książęcy) poprzez projektowane zjazdy do każdego projektowanego budynku, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą tej drogi, przy uwzględnieniu docelowego poszerzenia układu komunikacyjnego, dla dwóch pozostałych budynków z drogi gminnej o nr dz. 44 (obręb Borek Książęcy) poprzez projektowane zjazdy do każdego projektowanego budynku, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą tej drogi, 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

Teren inwestycji objętym wnioskiem jest niezabudowany, stanowi grunt 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 przedstawia znajdujące się w aktach sprawy wypis z ewidencji gruntów i budynków.

Z-CA WÓJTA
ariusz Wawrzyniak

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
 identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
 Nazwa materiału zasobu
 Data wykonania kopii materiału zasobu
 Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

STAROSTA KALISKI
 P130072010.6939
 MAPA ZASADNICZA
 23 LIP 2025
 z up. STAROSTY
 R. Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru

MAPA ZASADNICZA
 SKALA 1: 2000
 OBRĘB...
 GMINA...
 POWIAT KALISKI
 WOJEWÓDZTWO WIELKOPOLSKIE

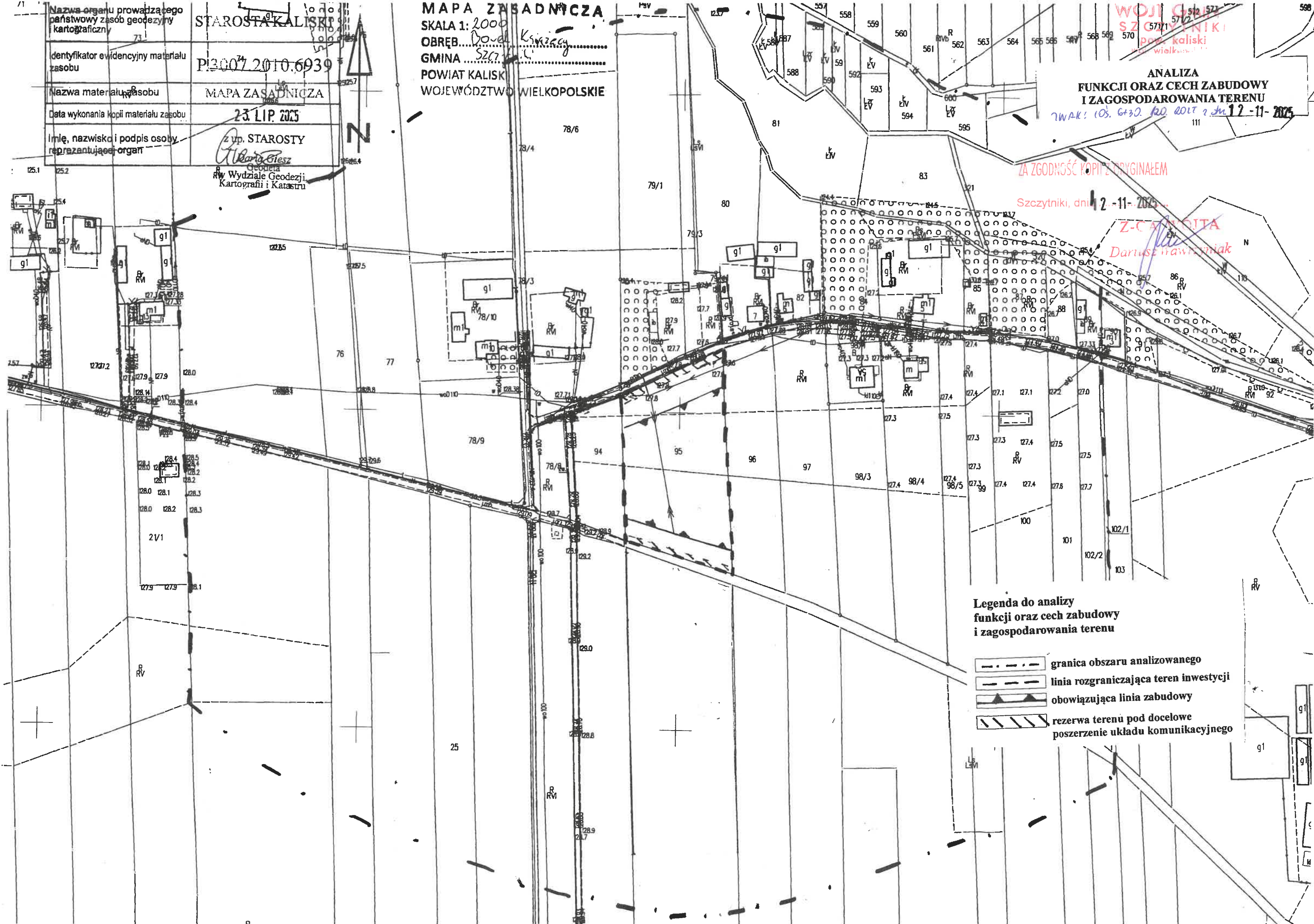
WOJEWÓDZTWO WIELKOPOLSKIE
 SZCZYTNIKI
 powiat kaliski

ANALIZA
 FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
 I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 WAK: 105.6+30.00.2017.2.11.12-11-2025

ZA ZGODNOŚĆ KOPII Z ORYGINAŁEM

Szczytniki, dnia 12-11-2025

Z-CADENOTA
 Dariusz Wawrzyniak



Legenda do analizy
 funkcji oraz cech zabudowy
 i zagospodarowania terenu

- granica obszaru analizowanego
- linia rozgraniczająca teren inwestycji
- obowiązująca linia zabudowy
- /// rezerwa terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego

