

D E C Y Z J A N r 23.2026

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 2025 r., poz. 1961)

na wniosek

Stanisława Nowaka

z datą wpływu do Urzędu Gminy w Szczytnikach w dniu 20.08.2025 r., zmieniony pismem z dnia 24.10.2025 r. i zmieniony pismem z dnia 02.02.2026 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 Popowie, gm. Szczytniki,

oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. nr 15/1 (obręb Popów).

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 dojazdu, rezerwa terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego, miejsca do parkowania, miejsca na odpady, zieleń, szczelny zbiornik bezodpływowy na ścieki (szambo) lub przydomowa oczyszczalnia ścieków.

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

1. **warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy,
 - c) udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy,

- d) powierzchnia zabudowy projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego – łącznie od 100,0 m² do 350,0 m²,
- e) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – od 9,0 m do 18,5 m,
- f) wysokość projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – od 4,0 m do 8,5 m,
- g) geometria dachu projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dach płaski ze spadkami technologicznymi do 12°, lub dach dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia dachu od 12° do 45° oraz o kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłym do bocznych granic działki,
- h) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku gospodarczego – od 5,0 m do 12,0 m,
- i) wysokość projektowanego budynku gospodarczego – od 3,0 m do 8,5 m,
- j) geometria dachu projektowanego budynku gospodarczego – dach płaski ze spadkami technologicznymi do 12°, lub dach dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia dachu od 12° do 42° oraz o kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłym lub równoległym do bocznych granic działki,
- k) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 40% powierzchni terenu inwestycji,
- l) w projekcie zagospodarowania działki należy zaplanować usytuowanie: dojeżdż, dojazdów, szczelny zbiornik bezodpływowy na ścieki (szambo) lub przydomowa oczyszczalnia ścieków rezerwy terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego, zieleni, miejsc do parkowania, miejsc na odpady,
- m) w projekcie zagospodarowania działki należy zarezerwować teren pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
- n) w projekcie zagospodarowania działki docelowe ogrodzenie od strony dróg gminnych winno uwzględniać poszerzenie układu komunikacyjnego,
- o) 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 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,
- p) 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) 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,
- c) nie należy odprowadzać wód opadowych oraz roztopowych na grunty sąsiednie i drogę,
- d) projektowana zabudowa nie może powodować zalewania lub podsiąkania sąsiednich,
- e) 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,
- f) inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (w tym sieci drenarskiej),

- g) 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,
- h) budowa, rozbudowa, przebudowa, rozbiórka, likwidacja urządzeń wodnych bądź urządzeń melioracji wodnych nie zaliczonych do urządzeń wodnych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
- i) nie należy wprowadzać ścieków do wód i do ziemi bez ich uprzedniego oczyszczenia,
- j) wierzchnia warstwa gleby (humus) z terenu inwestycji powinna być zdjęta i czasowo składowana celem późniejszego wykorzystania,
- k) masy ziemne oraz inne odpady z robót budowlanych, rozbiórkowych i remontowych należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- l) ewentualne usunięcie z terenu nieruchomości krzewów lub drzew na warunkach określonych w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- m) na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej obowiązują standardy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej,
- n) robót budowlanych wywołujących uciążliwości, w tym hałas - nie należy prowadzić w porze nocy,
- o) w trakcie prowadzenia robót budowlanych – na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej - należy zachować standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej,
- p) lokalizacja pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zasięgu ewentualnych uciążliwości hałasu drogowego od drogi jest dozwolona pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości do poziomu określonego w przepisach prawa,
- q) planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie stanowiska archeologicznego nr 68-41/81 ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Archeologicznych gminy Szczytniki, gdzie ochronie konserwatorskiej podlegają archeologiczne warstwy kulturowo-osadnicze, stąd w celu zapewnienia należytej ochrony ww. stanowiska archeologicznego inwestor zobowiązany jest do pokrycia kosztów badań archeologicznych oraz sporządzenia ich dokumentacji,
- r) na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- s) należy zastosować przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.),
- t) 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 oraz zgodnie z umową przedwstępną zawartą w dniu 22.09.2025 r. pomiędzy Gminą Szczytniki, a Panem Stanisławem Nowakiem, stanowiącą załącznik nr 3 do decyzji,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych – do szczelnego zbiornika bezodpływowego na ścieki (szamba) i ich wywóz na oczyszczalnię ścieków lub tymczasowo do przydomowej oczyszczalni ścieków, w przypadku spełnienia wymogów obowiązujących przepisów prawa na jej lokalizację i po uzyskaniu stosownego zezwolenia wodnoprawnego, 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 o nr dz. 22 (obręb Popów) poprzez projektowany zjazd, którego parametry winny być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi gminnej, przy uwzględnieniu docelowego poszerzenia układu komunikacyjnego,
 - i) rozwiązanie ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej, w tym z istniejącą elektroenergetyczną linią napowietrzną średniego napięcia, należy uzgodnić z zarządcami tych sieci,
 - j) 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),
3. załącznik nr 3 - umowa przedwstępna zawarta w dniu 22.09.2025 r..

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 34,0403 ha i przekracza średnią gospodarstwa rolnego w tut. gminie – 3,6718 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.*

Zgodnie z art. 6 o zmianie ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych z dnia 5 listopada 2025 r. (Dz. U. z 2025 r., poz. 1668) do dnia 31 grudnia 2026 r., bieg terminów, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się.



Z-CAMOTA
Dariusz Gwóźdź
Dariusz Gwóźdź

Otrzymują:

1. strony według prowadzonego postępowania administracyjnego

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

ZA ZGODNOŚĆ KOPII Z ORYGINAŁEM

Z-CIA WÓJTA
Dariusz Wawrzyniak


 linia rozgraniczająca teren inwestycji
 nieprzekraczalna linia zabudowy
 rezerwa terenu pod docelowe poszerzenie
 układu komunikacyjnego

**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 Popowie, gm. Szczytniki,

oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. nr 15/1 (obręb Popów).

I. Obszar analizowany i jego granice.

Wnioskowana inwestycja powstaje w zabudowie zagrodowej. Powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową wynosi 34,0403 ha i przekracza średnią gospodarstwa rolnego w gminie – 3,6718 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 34,0403 ha i przekracza średnią gospodarstwa rolnego w gminie – 3,6718 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:

- *zapewniony z drogi gminnej o nr dz. 22 (obręb Popów) poprzez projektowany zjazd, którego parametry winny być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi gminnej, przy uwzględnieniu docelowego poszerzenia układu komunikacyjnego.*

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 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. 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) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy,
 - c) udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy,
 - d) powierzchnia zabudowy projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego – łącznie od 200,0 m² do 350,0 m²,
 - e) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – od 9,0 m do 18,5 m,
 - f) wysokość projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – od 4,0 m do 8,5 m,
 - g) geometria dachu projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dach płaski ze spadkami technologicznymi do 12°, lub dach dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia dachu od 12° do 45° oraz o kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłym do bocznych granic działki,
 - h) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku gospodarczego – od 5,0 m do 12,0 m,
 - i) wysokość projektowanego budynku gospodarczego – od 3,0 m do 8,5 m,
 - j) geometria dachu projektowanego budynku gospodarczego – dach płaski ze spadkami technologicznymi do 12°, lub dach dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia dachu od 12° do 42° oraz o kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłym lub równoległym do bocznych granic działki,
 - k) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 40% powierzchni terenu inwestycji,
 - l) w projekcie zagospodarowania działki należy zaplanować usytuowanie: dojść, dojazdów, rezerwy terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego, zieleni, miejsc do parkowania, miejsc na odpady,
 - m) w projekcie zagospodarowania działki należy zarezerwować teren pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,

- n) w projekcie zagospodarowania działki docelowe ogrodzenie od strony dróg gminnych winno uwzględniać poszerzenie układu komunikacyjnego,
 - o) 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 34,0403 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,
 - p) 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

Na przedmiotowym terenie inwestycji występują 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 przedstawiają stosowne dokumenty znajdujące się w aktach sprawy.

Z-CA WÓJTA
Dariusz Wawrzyniak

UMOWA PRZEDWSTĘPNA

Zawarta w dniu**2025-09-22**.....roku w Szczytnikach pomiędzy
Gminą Szczytniki, Szczytniki 139, 62-865 Szczytniki, NIP: 9680856933, REGON: 250855021,
zwaną dalej „**Gminą**” reprezentowaną przez:

Pana Dariusza Wawrzyniaka – Zastępcę Wójta Gminy Szczytniki,
przy kontrasygnacie Pani Małgorzaty Bloch – Skarbnika Gminy,

a

Panem Stanisławem Nowak, zam. Szczytniki 3, 62-865 Szczytniki, nr
legitymującym się dowodem osobistym o numerze seryjnym
zwanym w dalszej części umowy „**Inwestorem**”.

§1.

1. Inwestor oświadcza, że jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 0016 Popów, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 15/1, dla której w Sądzie Rejonowym VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Kaliszu prowadzona jest księga wieczysta nr
2. Gmina oświadcza, że nie jest przewidziana budowa sieci wodociągowej, do której mogłaby zostać przyłączona nieruchomość Inwestora, o której mowa w ust. 1.

§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 w dniu 30 kwietnia 2024r., P.RZT.70.31.2024/D/FK, sygn. akt: P.RZT.70.31.2024.

WÓJT GMINY
SZCZYTNIKI
pow. kaliski
woj. wielkopolskie

Załącznik nr
do pisma nr
z dnia**23.02.2025**

Z-C.A. WÓJTA
Dariusz Wawrzyniak

§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, która ma być przyłączona do sieci wodociągowej zlokalizowanej w miejscowości Szczytniki.
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;
 - 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 dokonanych odbiorach technicznych – końcowym, stwierdzającym jej sprawność techniczną, zobowiązuje się do przeniesienia na rzecz Gminy prawa własności do tej sieci bez wynagrodzenia oraz nie będzie wносить 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.
5. Sieć wodociągowa, o której mowa w ust. 2 zostanie wybudowana najpóźniej w terminie 12 miesięcy od dnia wydania ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy na budowę budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego.
6. Wniosek Inwestora z zapytaniem o techniczną możliwość przyłączenia nieruchomości do sieci wodociągowej jest załącznikiem do niniejszej umowy i stanowi jej integralną część.

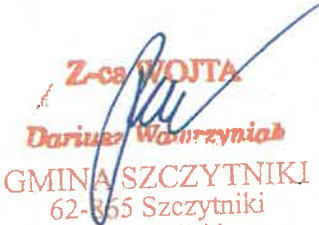
§ 4.

1. W przypadku zmiany właściciela nieruchomości wymienionej w § 1 ust. 1 umowy Inwestor zobowiązany jest 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:


Z-ca WOJTA
Dariusz Wójcicki
GMINA SZCZYTNIKI
62-855 Szczytniki
pow. kaliski
tel.: 62 7625001, fax 62 7625274
REGON 250855021 NIP: 968-08-56-933
Kontrasygnata skarbnika gminy:


SKARBNIK GMINY
Małgorzata Bloch

WARUNKI TECHNICZNE PRZYŁĄCZENIA
do sieci wodociągowej nieruchomości położonej w miejscowości Popów
dz. nr 15/1 obręb geod. Popów, gmina Szczytniki

Gmina Szczytniki informuje, że dla celów dostarczania wody do nieruchomości położonej w miejscowości Popów, dz. nr 15/1, obręb geod. Popów, należy opracować projekt według następujących zasad:

I. TECHNICZNE WARUNKI PRZYŁĄCZENIA

1. Miejsce włączenia wody – istniejący wodociąg: PVC Ø 90 znajdujący się na działce ewidencyjnej nr 22 w m. Szczytniki (obręb geod. Szczytniki, gmina Szczytniki);
2. Do budowy sieci wodociągowej należy stosować:
 - rury PVC Ø 90, 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 położenia rur w działce drogowej nr 22, (obręb geod. Szczytniki, gmina Szczytniki), uzgodnić z zarządcą drogi;
4. Posadowienie projektowanych elementów sieci przewidzieć w drodze gminnej na terenie dz. 22 (obręb geod. Szczytniki) na odcinku od istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w drodze gminnej na terenie dz. nr 22 (obręb geod. Szczytniki), do wysokości projektowanego budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego lokowanego na terenie dz. nr 15/1 (obręb geod. Popów).
5. Na kończącym się odcinku wodociągu posadowić zestaw Hydrantowy p-poż nadziemny, służący również do płukania sieci.

II. PARAMETRY TECHNICZNE ZWIĄZANE Z BUDOWĄ PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWEGO

1. Dla nowo projektowanego budynku zaprojektować wodomierz o $\varnothing \frac{1}{2}$, który ma być zlokalizowany w studni wodomierzowej przy 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.

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 poradą koordynacyjną sytuowania projektowanej sieci wodociągowej. 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 wybudowanej sieci wodociągowej.
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 nowo projektowanej sieci wodociągowej.
10. W razie potrzeby należy uzyskać zgodę właściciela gruntu przez który przechodzi nowo projektowana sieć wodociągowa.