

DECYZJA Nr 50.2026

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. 1691 z późn. zm.)

na wniosek

Marzeny Tylskiej

z datą wpływu do Urzędu Gminy w Szczytnikach w dniu 11.09.2025 r., zmieniony pismem z dnia 17 lutego 2026 roku

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na

**budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego
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 Pierwszych, gm. Szczytniki,

oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. nr 291 (obręb Sobiesęki I).

I. Rodzaj inwestycji:

1. rodzaj inwestycji – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, 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, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, rezerwa terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego, 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) 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 – od 150,0 m² do 200,0 m²,
 - e) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku – od 15,0 m do 17,0 m,
 - f) wysokość projektowanego budynku – od 7,0 m do 9,0 m,

- g) geometria dachu projektowanego budynku – dach dwuspadowy, o symetrycznym układzie głównych połaci dachu i o kącie nachylenia dachu od 30° do 45° oraz o kierunku głównej kalenicy dachu równoległym lub prostopadłym do bocznych granic działki,
- h) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni terenu inwestycji,
- i) w projekcie zagospodarowania działki należy zaplanować usytuowanie: dojeżdż, dojazdów, rezerwy terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego, zieleni, miejsc do parkowania, miejsc na odpady, szczelnego zbiornika bezodpływowego na ścieki (szamba).
- j) w projekcie zagospodarowania działki należy zarezerwować teren pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
- k) w projekcie zagospodarowania działki docelowe ogrodzenie od strony drogi gminnej winno uwzględniać poszerzenie układu komunikacyjnego,
- l) 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, powstaje w prowadzonym przez niego gospodarstwie rolnym o powierzchni gospodarstwa rolnego wynoszącej powyżej średniej gospodarstwa rolnego na terenie gminy Szczytniki i stanowi element zabudowy zagrodowej o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych w art. 4 pkt 31, przy uwzględnieniu przepisu art. 4 pkt 32 i 33 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- m) 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 zdjeta 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) 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 publicznej o nr dz. 275 (obręb Sobiesęki I) poprzez zjazd, którego parametry winny być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, na warunkach i uzgodnieniu z zarządcą tej drogi,
- i) budowa nowego zjazdu lub ewentualna przebudowa istniejącego zjazdu na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 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. 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 5,77 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.

W trakcie prowadzonej procedury administracyjnej uzyskano niezbędne uzgodnienia. Powiadomiono również strony postępowania administracyjnego o toczącym się postępowaniu administracyjnym. Strony postępowania administracyjnego nie zgłosiły żadnych uwag.

Orzeczono zatem jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

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

Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych.

Wójt Gminy Szczytniki stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji jeżeli inny wnioskodawca 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.

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-CIA WÓJTA
Dariusz Wawrzyniak

Otrzymują:

1. strony według prowadzonego postępowania administracyjnego

WÓJT GMINY
SZCZYTNIKI
pow. kaliski
woj. wielkopolskie

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

Nr 01-04-2026
z dnia 01-04-2026

ZŁGODNOŚĆ KOPII Z ORYGINAŁEM

Szczytniki, dnia 01-04-2026

Z-CA WÓJTA
Dariusz Wawrzyniak

Legenda do decyzji

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