

## DECYZJA Nr 76.2026

### 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 2026 r. poz. 538) 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

**Renaty Tomaszewskiej**

z datą wpływu do Urzędu Gminy w Szczytnikach w dniu 24.09.2025 r., zmieniony pismem z dnia 28.04.2026 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 miejscowości Joanka, gm. Szczytniki,**

oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. nr 53 (obręb Joanka).

#### I. Rodzaj inwestycji:

1. rodzaj inwestycji – budowa 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),
2. rodzaj zabudowy - zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym,
3. funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek gospodarczy, dojścia i dojazdu, 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,
  - b) ustala się obowiązek usytuowania co najmniej jednego narożnika projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na wyznaczonej 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 i gospodarczego – łącznie od 225,0 m<sup>2</sup> do 260,0 m<sup>2</sup>, w tym gospodarczy od 60,0 m do 80,0 m<sup>2</sup>,
  - g) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – od 12,0 m do 15,0 m,
  - h) wysokość projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – od 6,0 m do 9,0 m,
  - i) geometria dachu projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dach wielospadowy, o kącie nachylenia dachu od 30° do 40° oraz o kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłym do bocznych granic działki,
  - j) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku gospodarczego – od 8,0 m do 10,0 m,
  - k) wysokość projektowanego budynku gospodarczego – od 4,0 m do 8,0 m,
  - l) geometria dachu projektowanego budynku gospodarczego – dach dwuspadowy, o kącie nachylenia dachu od 30° do 45° oraz o kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłym lub równoległym do bocznych granic działki,
  - m) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 40% powierzchni terenu inwestycji,
  - n) w projekcie zagospodarowania działki należy zaplanować usytuowanie: dojeżdż, dojazdów, zieleni, miejsc do parkowania, miejsc na odpady, szczelnego zbiornika bezodpływowego na ścieki (szamba),
  - o) na etapie wystąpienia o pozwolenie na budowę, celem potwierdzenia zgodności projektowanego zamierzenia inwestycyjnego z niniejszą decyzją, inwestor winien wykazać, że projektowana inwestycja, o której mowa w niniejszej decyzji stanowi element zabudowy zagrodowej o powierzchni gospodarstwa rolnego powyżej średniej gospodarstwa rolnego na terenie gminy Szczytniki w prowadzonym przez niego gospodarstwie rolnym oraz powstaje w zabudowie zagrodowej, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych w art. 4 pkt 3.1,
  - 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, rozbiorówka, 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) 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 – budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wodociągu gminnego poprzez przyłącze wody, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej, gospodarczego – nie dotyczy,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych – z budynku mieszkalnego jednorodzinnego do szczelnego zbiornika bezodpływowego na ścieki szamba) i ich wywóz na oczyszczalnię ścieków, docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, gospodarczego – nie dotyczy,
- 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 – budynku mieszkalnego jednorodzinnego z istniejącej na terenie gminy sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci i urządzeń elektroenergetycznych, gospodarczego – nie dotyczy,
- 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 – dla 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, gospodarczego – nie dotyczy,
- 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) rozwiązanie ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej 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, część 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 5,04 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 zgłosiły żadnych uwag.

Orzeciono 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.

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. Terminy będą na nowo od 1 stycznia 2027 r.



**Z-CA WÓJTA**  
*Dariusz Wawrzyniak*

**Otrzymują:**

1. strony według prowadzonego postępowania administracyjnego





WÓJT GMINY  
SZCZYTNIKI  
pow. kaliski  
woj. wielkopolskie

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

Nr 103-61-30-246  
2025.10.16 z dn. 30-04-2026

ZA ZGODNOŚĆ KOPII  
Z ORYGINAŁEM

Szczytniki dnia 30-04-2026

Z-CA WÓJTA

Dariusz Wawrzyniak

Legenda do decyzji

- linia rozgraniczająca teren inwestycji
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy





ANALIZA  
FUNKCJI ORAZ CECZ 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 miejscowości Joanka, gm. Szczytniki,**

oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. nr 53 (obręb Joanka).

**I. Obszar analizowany i jego granice.**

Wnioskowana inwestycja powstaje w zabudowie zagrodowej. Powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową wynosi 5,04 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 2026 r. poz. 538) 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 5,04 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 2026 r. poz. 538) przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy nie stosuje się.*

2. Dostęp do drogi publicznej:

- *zapewniony 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 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) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1,
  - b) ustala się obowiązek usytuowania co najmniej jednego narożnika projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na wyznaczonej 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 i gospodarczego – łącznie od 225,0 m<sup>2</sup> do 260,0 m<sup>2</sup>, w tym gospodarczy od 60,0 m do 80,0 m<sup>2</sup>,
  - g) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – od 12,0 m do 15,0 m,
  - h) wysokość projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – od 6,0 m do 9,0 m,
  - i) geometria dachu projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dach wielospadowy, o kącie nachylenia dachu od 30° do 40° oraz o kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłym do bocznych granic działki,
  - j) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku gospodarczego – od 8,0 m do 10,0 m,
  - k) wysokość projektowanego budynku gospodarczego – od 4,0 m do 8,0 m,
  - l) geometria dachu projektowanego budynku gospodarczego – dach dwuspadowy, o kącie nachylenia dachu od 30° do 45° oraz o kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłym lub równoległym do bocznych granic działki,
  - m) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 40% powierzchni terenu inwestycji,
  - n) w projekcie zagospodarowania działki należy zaplanować usytuowanie: dojeżdż, dojazdów, zieleni, miejsc do parkowania, miejsc na odpady, szczelnego zbiornika bezodpływowego na ścieki (szamba),

- o) na etapie wystąpienia o pozwolenie na budowę, celem potwierdzenia zgodności projektowanego zamierzenia inwestycyjnego z niniejszą decyzją, inwestor winien wykazać, że projektowana inwestycja, o której mowa w niniejszej decyzji stanowi element zabudowy zagrodowej o powierzchni gospodarstwa rolnego powyżej średniej gospodarstwa rolnego na terenie gminy Szczytniki w prowadzonym przez niego gospodarstwie rolnym oraz powstaje w zabudowie zagrodowej, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych w art. 4 pkt 31,
  - 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*

