

D E C Y Z J A Nr 110.2026

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 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 1691)

na wniosek

Ireny Błaszczyk

z datą wpływu do Urzędu Gminy w Szczytnikach w dniu 24.09.2025 r., zmieniony pismem z dnia 25.05.2026 r.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na

budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

na terenie położonym

w Włodzimierzu, gm. Szczytniki,

oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. nr 8/1 (obręb Borek Książęcy).

I. Rodzaj inwestycji:

1. rodzaj inwestycji – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
2. rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
3. funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – budynek mieszkalny jednorodzinny, dojeżdża i dojazdy, rezerwa terenu od docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego, miejsca do parkowania, miejsca na odpady, zielen, 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 projektowanego budynku na wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (z pominięciem terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego) – do 0,11,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (z pominięciem terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego) – 0,03,
 - f) udział powierzchni zabudowy (z pominięciem terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego) – do 0,11,
 - g) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku – od 8,0 m do 13,5 m,
 - h) wysokość projektowanego budynku – od 6,0 m do 8,0 m,

- i) geometria dachu projektowanego budynku – dach dwu- lub wielospadowy, o symetrycznym układzie głównych połaci dachu i o kącie nachylenia dachu od 30° 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, rezerwy terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego, zieleni, miejsc do parkowania, miejsc na odpady, szczelnego zbiornika bezodpływowego na ścieki (szamba) lub przydomowej oczyszczalni ścieków,
 - 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) 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,
 - c) nie należy zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, jeżeli miałyby to szkodliwie wpływać na grunty sąsiednie,
 - d) nie należy odprowadzać wód opadowych oraz roztopowych na grunty sąsiednie i drogę,
 - e) projektowana zabudowa nie może powodować zalewania lub podsiąkania sąsiednich,
 - f) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych (w tym sieci drenarskiej) oraz ich funkcjonowanie w związku z realizacją projektowanej inwestycji powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,
 - g) inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (w tym sieci drenarskiej),
 - h) w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych (w tym sieci drenarskiej) inwestor winien je naprawić przywracając ich ciągłość i drożność, bądź przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód pod nadzorem administratora tej sieci,
 - i) budowa, rozbudowa, przebudowa, rozbiórka, likwidacja urządzeń wodnych bądź urządzeń melioracji wodnych nie zaliczonych do urządzeń wodnych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
 - j) nie należy wprowadzać ścieków do wód i do ziemi bez ich uprzedniego oczyszczenia,
 - k) wierzchnia warstwa gleby (humus) z terenu inwestycji powinna być zdjęta i czasowo składowana celem późniejszego wykorzystania,
 - l) masy ziemne oraz inne odpady z robót budowlanych, rozbiórkowych i remontowych należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - m) ewentualne usunięcie z terenu nieruchomości krzewów lub drzew na warunkach określonych w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
 - n) na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej obowiązują standardy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej,
 - o) robót budowlanych wywołujących uciążliwości, w tym hałas - nie należy prowadzić w porze nocy,
 - p) w trakcie prowadzenia robót budowlanych – na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej - należy zachować standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej,
 - q) projekt budowlany projektowanej inwestycji winien uwzględniać zabezpieczenia projektowanego budynku mieszkalnego eliminujące ewentualne uciążliwości wynikające z położenia działki wśród terenów z zabudową zagrodową, działalnością rolniczą,

- r) planowana inwestycja zlokalizowana jest w sąsiedztwie stanowiska archeologicznego nr 68-40/23, 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,
- s) na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- t) 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.),
- 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 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,
- 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. 44 (obręb Borek Książęcy) poprzez projektowany zjazd, przy uwzględnieniu docelowego poszerzenia układu komunikacyjnego,
- i) budowa zjazdu na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą tej drogi, przy uwzględnieniu docelowego poszerzenia układu komunikacyjnego,
- j) rozwiązywanie ewentualnych 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, 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 decyzję 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 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.

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 up. WOJTA
Kierownik Referatu
Aneta Nowak-Bączyk

Otrzymują:

1. strony według prowadzonego postępowania administracyjnego, według odrębnego rozdzielnika

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

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

budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

na terenie położonym

w Włodzimierzu, gm. Szczytniki,

oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. nr 8/1 (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. Front terenu objętego wnioskiem wynosi ok. 20,0 m, a trzykrotna szerokość frontu objętego wnioskiem wynosi 60,0 m. Obszar analizowany wyznaczono nieco powyżej 60,0 m. Na tak wyznaczonym obszarze 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 pomniejszonej do 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.

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.
- W obszarze analizowanym występuje zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, w ramach której funkcjonują budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i garażowe oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w ramach której funkcjonują budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki gospodarcze.
- Wniosek dotyczy budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego 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 sąsiedniej zabudowy, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań.
- Z uwagi na powyższe spełniony jest wymóg 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 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.
- Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w zabudowie o tożsamej funkcji wynosi do 0,11.
- Wnioskowana maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi do 0,11.
- Z uwagi na powyższe możliwe jest wyznaczenie tego parametru na poziomie do 0,11, bowiem wnioskowana inwestycja nie spowoduje naruszenia ład przestrzennego w analizowanym obszarze.
- Zatem projektowana zabudowa kontynuuje wartość tego wskaźnika w obszarze analizowanym.

Minimalna nadziemna intensywność zabudowy w obszarze analizowanym:

- Minimalną nadziemną intensywność zabudowy wyznacza się zgodnie z § 4 ust. 2 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.

- Minimalna wartość nadziemnej intensywności zabudowy w zabudowie o tożsamej funkcji wynosi 0,06.
- Wnioskowana minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,03.
- W całym obszarze analizowanym minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,01. Z uwagi na powyższe możliwe jest wyznaczenie tego parametru na poziomie 0,03, bowiem wnioskowana inwestycja nie spowoduje naruszenia ład przestrzennego w analizowanym obszarze.
- Uprawnienie takie 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
- Zatem projektowana zabudowa kontynuuje wartość tego wskaźnika w obszarze analizowanym.

Udział powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym:

- Udział powierzchni zabudowy wyznacza się zgodnie z § 5 ust. 1 i 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.
- Udział powierzchni zabudowy w zabudowie o tożsamej funkcji wynosi do 0,11.
- Wnioskowany udział powierzchni zabudowy wynosi do 0,11.
- Z uwagi na powyższe możliwe jest wyznaczenie tego parametru na poziomie do 0,11, bowiem wnioskowana inwestycja nie spowoduje naruszenia ład przestrzennego w analizowanym obszarze.
- Zatem projektowana zabudowa kontynuuje wartość tego wskaźnika w obszarze analizowanym.

Szerokość elewacji frontowej zabudowy w obszarze analizowanym:

- Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wynosi od ok. 8,0 m do 13,5 m.
- Wnioskowana szerokość elewacji frontowej wynosi od 8,0 m do 13,5 m.
- Z uwagi na powyższe możliwe jest wyznaczenie tego parametru na poziomie od 8 m do 10,0 m.
- Zatem zabudowa kontynuuje wartość tego parametru w obszarze analizowanym.

Wysokość zabudowy położonej w obszarze analizowanym:

- W obszarze analizowanym na działkach sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej występujące budynki to budynki o wysokości od ok. 3,0 m do ok. 8,0 m, w tym mieszkalne od 6,0 m do 8,0 m.
- Zatem dla projektowanego budynku można ustalić wysokość na poziomie od 6,0 m do 8,0 m.
- Uprawnienie takie 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.
- Z uwagi na powyższe projektowana zabudowa kontynuuje ten parametr 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 i 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 analizowanym obszarze budynki posiadają dachy płaskie i dachy dwu- i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem do 45° i kierunku głównej kalenicy prostopadłym do frontu działki lub bocznych granic działki.
- Biorąc pod uwagę powyższe dla projektowanego budynku można ustalić dach dwu- lub wielospadowy, o symetrycznym układzie głównych połaci dachu i o kącie nachylenia dachu od 30° do 45° oraz o kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłym do bocznych granic działki.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- W obszarze analizowanym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi min. 40 %.
- Zatem za uzasadnione należy przyjąć ustalenie wartości przedmiotowego parametru na min. 40 % powierzchni terenu.
- 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.

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 3 miejsca do parkowania.

2. Dostęp do drogi publicznej:

- z drogi z drogi publicznej o nr dz. 44 (obręb Borek Książęcy) poprzez projektowany zjazd, 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.

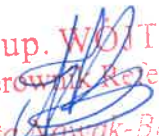
IV. Stan faktyczny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji na podstawie art. 53 ust. 3 pkt. 2 ustawy

Na terenie inwestycji objętym wnioskiem 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 przedstawia znajdujące się w aktach sprawy wypis z ewidencji gruntów i budynków.

z up. WOJTA
Kierownik Referat

Aneta Nowak-Bac

Załącznik graficzny nr¹.....
do decyzji o warunkach zabudowy
/ do decyzji o ustaleniu lokalizacji
~~inwestycji celu publicznego~~

12 9 -05- 2026

Szczytniki, dnia 29-05-2026

z up. WOLTA
Kierownik Biura
Aneta Nowak-Bacz

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

ANALIZA
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODROWANIA TERENU

WÓJT GMINY
SZCZYTNIKI

pow. kaliski
miej. wielkopolskie
Załącznik graficzny nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy
do decyzji o ustaleniu lokalizacji
inwestycji celu publicznego

Nr 705.6.730.240
2025, 2026. 29-05-2026

ODRZUCIŁ KOPII Z ORYGINAŁEM

29-05-2026

z up. Wójta
Kierownik Referatu
Aneta Nowak-Bączek

Legenda do analizy
funkcji oraz cech zabudowy
i zagospodarowania terenu

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