WÓJT GMINY
SZCZYTNIKI
pow. kaliski
woj. wielkopolskie

IOŚ.6730.257.2025.2026 Szczytniki, dnia 11 czerwca 2026 roku

D E C Y Z J A Nr 118.2026

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

Krzysztofa Błaszczyka,
w imieniu którego występuje pełnomocnik Anna Marchwacka
(GEO4MAT T.MARCHWACKI)

z datą wpływu do Urzędu Gminy w Szczytnikach w dniu 06.10.2025 r., zmieniony pismem z dnia 08.01.2026 r. i pismem z dnia 08.06.2026r.

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 26/7, 26/8 (obręb Borek Książęcy).

I. Rodzaj inwestycji:

1. rodzaj inwestycji – budowa pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
2. rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
3. funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – budynek mieszkalny jednorodzinny, dojścia i dojazdy, rezerwa terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego, miejsca do parkowania, miejsca na odpady, zieleń, szczelny zbiornik bezodpływowe na ścieki (szamba).

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) maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy,
   c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – do 0,17,
   d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,07,
   e) udział powierzchni zabudowy – do 0,17,

f) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – od 11,0 m do 18,0 m,
g) wysokość zabudowy projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – od 6,0 m do 8,0 m,
h) geometria dachu projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dach dwu- lub wielospadowy, o symetrycznym układzie głównych połaci dachu i o kącie nachylenia dachu od 12° do 45° oraz o kierunku głównej kalenicy równoległym do bocznej granicy z dz. nr 25 (obręb Borek Książęcy),
i) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni terenu inwestycji,
j) w projekcie zagospodarowania działki należy zaplanować usytuowanie: dojść, dojazdów, rezerwa terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego, zieleni, miejsc do parkowania, miejsc na odpady, szczelnego zbiornika bezodpływowego na ścieki (szamba),
k) 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 miałoby 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) 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,

3. **obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
   a) zaopatrzenie w wodę projektowanego budynku - z wodociągu gminnego poprzez przyłącze wody, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej oraz zgodnie z warunkami określonymi w piśmie Urzędu Gminy w Szczytnikach znak IOŚ.6324.12.2026 z dnia 13.01.2026r., stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej decyzji, - załącznik nie stanowi zgody na przyłączenie nieruchomości do sieci wodociągowej,
   b) odprowadzenie ścieków bytowych z projektowanego budynku – 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,
   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 projektowanego budynku - z istniejącej na terenie gminy sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
   f) usuwanie odpadów – gromadzenie w szczelnych zbiornikach do selektywnej zbiórki odpadów, wywóz w sposób zorganizowany przez właściwą jednostkę do miejsca unieszkodliwiania bądź odzysku,
   g) zaopatrzenie w ciepło projektowanego budynku - 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 publicznej o nr dz. 44 (obręb Borek Książęcy) poprzez istniejący zjazd na drogę gminną wewnętrzną o nr dz. 26/3 i nr dz. 26/4 (obręb Borek Książęcy) oraz poprzez projektowany zjazd z drogi gminnej wewnętrznej o nr dz. 26/3 i 26/4 (obręb Borek Książęcy) na działkę na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi gminnej, przy uwzględnieniu docelowego poszerzenia układu komunikacyjnego,
   i) rozwiązanie ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej, w szczególności z istniejącą siecią wodociągową, należy uzgodnić z zarządcami tych sieci,
   j) na terenie działki budowlanej należy przewidzieć wystarczającą ilość miejsc postojowych dla potrzeb projektowanej zabudowy, w ilości min. 2 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 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 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),
- załącznik nr 3 – pismo Urzędu Gminy w Szczytnikach znak IOŚ.6324.12.2026 z dnia 13.01.2026r. - załącznik nie stanowi zgody na przyłączenie nieruchomości do sieci wodociągowej.

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 stwierdzi 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.

WÓJT GMINY SZCZYTNIKI

Z-CA WÓJTA
Dariusz Wawrzyniak

Otrzymują:

1. strony według prowadzonego postępowania administracyjnego, według odrębnego rozdzielnika

WÓJT GMINY
SZCZYTNIKI
pow. kaliski
wielkopolskie

Załącznik graficzny nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
~~do decyzji o ustaleniu lokalizacji~~
inwestycji celu publicznego
Nr 105/730.257
2025.2026. z dn. 11-06-2026

ZGODNOŚĆ KOPII Z ORYGINAŁEM

Szczytniki, dnia 11-06-2026

Z-CA WÓJTA
Dariusz Wawrzyniak

Legenda do decyzji

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

257

GMINA SZCZYTNIKI

Szczytniki 139
62-865 Szczytniki
pow. kaliski

tel. 62/76 25 001
62/76 25 015
fax 62/76 25 274
www.szczytniki.ug.gov.pl

Szczytniki, dnia 13.01.2026 r.

IOŚ.6324.12.2026

Pan

Krzysztof Błaszczyk

W odpowiedzi na Pana podanie z dnia 08.01.2026 r. (data wpływu do Urzędu: 08.01.2026 r.) Urząd Gminy w Szczytnikach informuje, że istnieje możliwość techniczna na przyłączenie nieruchomości oznaczonych jako dz. nr 26/7, 26/8, 26/9, 26/10, 26/11, 26/12, 26/13, 26/14, 26/15, 26/16 w miejscowości Włodzimierz (obręb geod. 0002 Borek Książęcy, gmina Szczytniki), do istniejącej sieci wodociągowej w Szczytnikach.

W celu uzyskania zgody na przyłączenie nieruchomości do sieci wodociągowej należy złożyć stosowny wniosek w Urzędzie Gminy w Szczytnikach, pokój nr 2.

PODINSPEKTOR
Olejnik
Magdalena Olejnik

WÓJT GMINY
SZCZYTNIKI
pow. kaliski
woj. wielkopolskie

Załącznik nr 3
do pisma nr IOŚ.7021.8
z dnia 11-06-2026

Z-CA WÓJTA
Dariusz Wawrzyniak

WÓJT GMINY
SZCZYTNIKI
pow. kaliski
woj. wielkopolskie

Załącznik nr 2 do decyzji
znak IOŚ.6730.257.2025.2026
z dnia 11.06.2026r.

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 26/7, 26/8 (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, przedstawiony na załączniku graficznym do niniejszej analizy. Obszar analizowany wyznaczony został zgodnie z wymogami z wymogami art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 59 ust. 2 pkt 1, ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).
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 1:2000.
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:

Sposób użytkowania obiektów budowlanych położonych w obszarze analizowanym:

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

Linia zabudowy w obszarze analizowanym:

- *Linię 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.*
- *Linię zabudowy wyznaczono na podstawie rozmieszczenia sąsiedniej zabudowy.*
- *Zatem projektowana zabudowa kontynuuje linię zabudowy w obszarze analizowanym.*

Maksymalna intensywność zabudowy w obszarze analizowanym:

- *Maksymalną intensywność zabudowy wyznacza się zgodnie z § 4 ust 1 i ust 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*
- *Wnioskowana zabudowa nie będzie posiadała kondygnacji podziemnej.*
- *Z uwagi na powyższe nie analizuje się tego parametru, zatem nie wyznacza się wartości tego wskaźnika.*

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w obszarze analizowanym:

- *Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wyznacza się zgodnie z § 4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*
- *W obszarze analizowanym maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi do 0,17.*
- *Z uwagi na powyższe możliwe jest wyznaczenie tego parametru na poziomie do 0,17, bowiem wnioskowana inwestycja nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego w analizowanym obszarze.*
- *Możliwość taka wynika z § 4 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*
- *W związku z powyższym wnioskowana inwestycja kontynuuje wartość ww. wskaźnika w obszarze analizowanym.*

Minimalna nadziemna intensywność zabudowy w obszarze analizowanym:

- *Minimalną nadziemną intensywność zabudowy wyznacza się zgodnie z § 4 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*
- *W obszarze analizowanym minimalna wartość nadziemnej intensywności zabudowy wynosi 0,001.*
- *Wnioskowana minimalna intensywność zabudowy wynosi ok. 0,07.*

- *Z uwagi na powyższe możliwe jest ustalenie tego parametru na poziomie 0,07.*
- *Możliwość taka wynika z § 4 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*
- *W związku z powyższym wnioskowana inwestycja kontynuuje wartość ww. wskaźnika w obszarze analizowanym.*

Udział powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym:

- *Udział powierzchni zabudowy wyznacza się zgodnie z § 5 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*
- *W obszarze analizowanym udział powierzchni zabudowy kształtuje się na poziomie od 0,001 do 0,17.*
- *Z uwagi na powyższe możliwe jest ustalenie udziału powierzchni zabudowy na poziomie do 0,17, bowiem wnioskowana inwestycja nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego w analizowanym obszarze.*
- *Możliwość taka wynika z § 5 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*
- *W związku z powyższym wnioskowana inwestycja kontynuuje wartość ww. wskaźnika w obszarze analizowanym.*

Szerokość elewacji frontowej zabudowy w obszarze analizowanym:

- *Szerokość elewacji frontowej wyznacza się zgodnie z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*
- *W obszarze analizowanym szerokość elewacji frontowej budynków wynosi od 3,0 m do 24,0 m, w tym mieszkalnych od ok. 9,0 m do ok. 18 m.*
- *Średnia szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie o tożsamej funkcji wynosi 15,0 m, z tolerancją 20% od 12,0 m do 18,0 m.*
- *Z uwagi na powyższe możliwe jest ustalenie szerokości elewacji frontowej dla projektowanego budynku w przedziale od 11,0 m do 18,0 m.*
- *Możliwość taka wynika z § 6 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*
- *W związku z powyższym wnioskowana inwestycja kontynuuje wartość szerokości elewacji fontowej w obszarze analizowanym.*

Wysokość zabudowy położonej w obszarze analizowanym:

- *Wysokość zabudowy wyznacza się zgodnie z § 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*
- *Wysokość zabudowy w cały obszarze analizowanym wynosi od 3,0 m do 9,0 m, w tym budynków mieszkalnych od 6,0 m do 8,0 m.*
- *Wnioskowana wysokość zabudowy wynosi od 6,0m do 8,0 m.*
- *Z uwagi na powyższe dla projektowanego budynku można ustalić wysokość na poziomie od 6,0 m do 8,0 m.*
- *Możliwość taka wynika z § 7 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej*

zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- *W związku z powyższym wnioskowana inwestycja kontynuuje wartość wysokości zabudowy w obszarze analizowanym.*

Geometria dachów zabudowy położonej w obszarze analizowanym:

- *Geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) wyznacza się zgodnie z § 8 ust 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*
- *W obszarze analizowanym w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej występują dachy dwu- i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem do 45° i kierunku głównej kalenicy równoległym lub prostopadłym do frontu działki lub bocznych granic działki. W całym obszarze analizowanym w zabudowie mieszkaniowej również występują dachy dwu-lub wielospadowe, dachy płaskie i jednospadowe.*
- *Biorąc pod uwagę powyższe dla projektowanego budynku można ustalić geometria dachu projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dach dwu- lub wielospadowy, o symetrycznym układzie głównych połaci dachu i o kącie nachylenia dachu od 12° do 45° oraz o kierunku głównej kalenicy równoległym do bocznej granicy z dz. nr 25 (obręb Borek Książęcy).*
- *Z uwagi na powyższe nie spełniony jest wymóg kontynuacji geometrii dachu w obszarze analizowanym.*

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- *Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się zgodnie z § 9 ust 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*
- *Udział powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi min. 30 %.*
- *Zatem za uzasadnione należy przyjąć ustalenie wartości przedmiotowego parametru na min. 30 % powierzchni terenu inwestycji.*
- *Uprawnienie takie wynika z 9 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*
- *W związku z powyższym wnioskowana inwestycja kontynuuje wartość tego parametru w obszarze analizowanym.*

Minimalny liczba miejsc do parkowania:

- *Minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się zgodnie z § 10 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*
- *Z uwagi na powyższe ustala się 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny.*

2. Dostęp do drogi publicznej:
   - *z drogi gminnej publicznej o nr dz. 44 (obręb Borek Książęcy) poprzez istniejący zjazd na drogę gminną wewnętrzną o nr dz. 26/3 i nr dz. 26/4 (obręb Borek Książęcy) oraz poprzez projektowany zjazd z drogi gminnej wewnętrznej o nr dz. 26/3 i 26/4 (obręb Borek Książęcy) na działkę na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi gminnej, 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,*
   - *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu*

     - warunek spełniony.

III. Analiza warunków, zasad zagospodarowania i zabudowy terenu inwestycji, wynikających z przepisów odrębnych na podstawie art. 53 ust. 3 pkt. 1 ustawy

1. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego wynikają z funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiedniej zabudowy zostały określone w pkt. II analizy.

2. W wyniku oceny wniosku i zawartych w nim danych o projektowanej inwestycji oraz dokonanej analizy ustalono warunki i zasady zagospodarowania terenu w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich oraz przepisów odrębnych.

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

Teren inwestycji objętym wnioskiem jest niezabudowany, stanowi grunt rolny.

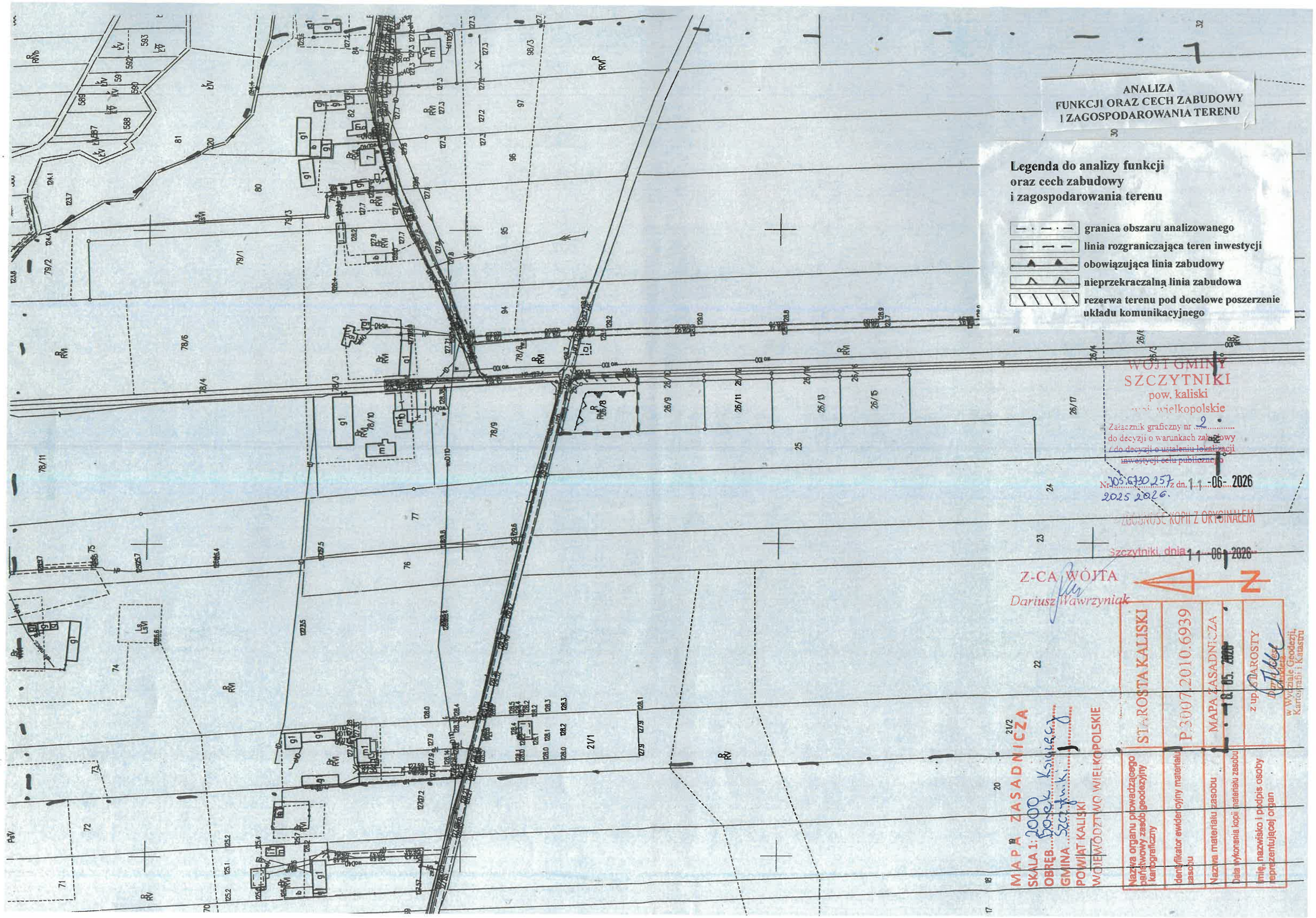
V. Stan prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji na podstawie art. 53 ust. 3 pkt. 2 ustawy

Teren projektowanej inwestycji nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stan własności gruntów przedstawia znajdujące się w aktach sprawy wypis z ewidencji gruntów i budynków.

Z-CA WÓJTA

Dariusz Wawrzyniak


ANALIZA
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
Legenda do analizy funkcji
oraz cech zabudowy
i zagospodarowania terenu
granica obszaru analizowanego
linia rozgraniczająca teren inwestycji
obowiązująca linia zabudowy
nieprzekraczalną linia zabudowa
rezerwa terenu pod docelowe poszerzenie
układu komunikacyjnego
WÓJT GMINY
SZCZYTNIKI
pow. kaliski
woj. wielkopolskie
Załącznik graficzny nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy
/~~do decyzji o ustaleniu lokalizacji~~
~~inwestycji celu publicznego~~
Nr 105.6730.257 z dn. 11-06-2026
2025 2026.
ZGODNOŚĆ KOPII Z ORYGINAŁEM
Szczytniki, dnia 11-06-2026
Z-CA WÓJTA
Dariusz Wawrzyniak
N
MAPA ZASADNICZA
SKALA 1: 2000
OBRĘB Borek Kościelny
GMINA Szczytniki
POWIAT KALISKI
WOJEWÓDZTWO WIELKOPOLSKIE
Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
STAROSTA KALISKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
P.3007.2010.6939
Nazwa materiału zasobu
MAPA ZASADNICZA
Data wykonania kopii materiału zasobu
8. 05. 2020
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ
z up. STAROSTY
w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru

257