



Gmina Stare Miasto

Urząd Gminy, 62-571 Stare Miasto, ul. Główna 16B,
tel. +48 632416216, fax. +48 632416580
www.stare-miasto.pl e-mail: sekretariat@stare-miasto.pl

WÓJT GMINY STARE MIASTO

GP.6730.1.1626.2026

Stare Miasto, 01.09.2026 r.

OBWIESZCZENIE

Wójta Gminy Stare Miasto

o wydaniu decyzji o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.), w związku z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) podaję do publicznej wiadomości informację, że dnia 01.09.2026 r. wydana została przez Wójta Gminy Stare Miasto decyzja o warunkach zabudowy nr 477/2026 dla inwestycji polegającej na budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dla części działki ozn. nr 475 (teren C1-C4), obręb 0017 – Żdżary, gmina Stare Miasto.

Decyzja o warunkach zabudowy została poprzedzona decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.

Z treścią decyzji oraz dokumentacją sprawy można zapoznać się w siedzibie Urzędu Gminy Stare Miasto, ul. Główna 16B, pok. nr 302 w godzinach pracy urzędu.

Treść decyzji udostępnia się w dniu 01.09.2026 r. na okres 14 dni w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Gminy Stare Miasto.

Z up. Wójta

Wioleta Wojciechowska-Dolna

Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej

GP.6730.1.1626.2025

DECYZJA NR 477/2026
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026, poz. 538 ze zm.);
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 poz. 1691),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30.12.2025 r. o ustalenie warunków zabudowy i po stosownych uzgodnieniach:

ustalam
na rzecz

.....
oraz
.....
reprezentowanych przez pełnomocnika,
.....

warunki zabudowy

dla części działki ozn. nr 475 (teren C1-C4), obręb 0017 - **Żdźary**, gmina Stare Miasto

dla inwestycji obejmującej

budowę ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych

Ustalenia zagospodarowania terenu i jego zabudowy:

1. **ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. **ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:** funkcja mieszkalna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej, dwulokalowej);
3. **ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) budynek mieszkalny:
 - a) szerokość elewacji frontowej: 7,0 m - 16,0 m;
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: jedna do dwóch;
 - c) wysokość budynku: 6,0 m – 8,5 m;
 - d) kąt pochylenia głównych połaci dachowych: 20° – 40°;
 - e) rodzaj poddasza: użytkowe;
 - f) geometria głównych połaci: dwuspadowy;
 - g) układ kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu działki;
 - 2) zagospodarowanie terenu:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalna (zgodnie z załącznikiem graficznym), tj.:
 - 6,0 m od granicy wnioskowanego terenu z projektowaną drogą wewnętrzną przewidzianą do realizacji na działce ozn. nr 475;
 - b) min pow. biologicznie czynna: min. 50% terenu opracowania;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25% pow. terenu opracowania;
 - d) nadziemna intensywność zabudowy: 0,20 - 0,25 pow. terenu opracowania;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,25 pow. terenu opracowania;
 - f) pow. terenu opracowania: 0,2700 ha +/- 10%;

3) linie rozgraniczające teren inwestycji: zgodnie z załącznikiem graficznym;

4) inne:

- a) budynek należy sytuować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- b) w przypadku występowania na terenie inwestycji podziemnej infrastruktury technicznej należy zachować odległość zgodną z przepisami odrębnymi lub ją przebudować, w przypadku kolizji lub obszaru oddziaływania wynikającego z przepisów odrębnych - projekt zagospodarowania należy uzgodnić z zarządcą sieci;
- c) budowa ośmiu budynków o parametrach zgodnych z ust. 3 pkt 1 (parametry dot. jednego budynku);
- d) należy zachować odległość od sąsiadującego lasu zgodną z przepisami odrębnymi;

4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) inwestycja znajduje się na terenie objętym ochroną przyrody na podstawie Uchwały Nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 stycznia 1986r. w sprawie ustalenia obszarów krajobrazu chronionego na terenie województwa konińskiego i zasad korzystania z tych obszarów – Żłotogórski Obszar Chronionego Krajobrazu i obowiązują na nim przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2026 r., poz. 2026 r. poz. 13, 426);
- 2) należy spełnić wymagania wynikające z decyzji Wójta Gminy Stare Miasto znak: OŚR.6220.44.2025 z dnia 02.12.2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą – budowa domów jednorodzinnych w miejscowości Żdźary, gmina Stare Miasto”, planowanego do realizacji na działce ozn. nr ewid. 475 obręb Żdźary, gmina Stare Miasto.

5. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: inwestycja nie znajduje się na terenie strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;

6. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z projektowanego przyłącza do gminnej sieci wodociągowej – zgodnie z zapewnieniem operatora;
- 2) odprowadzenie ścieków: budowa bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe o pojemności do 30 m³;
- 3) odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo na własny nieutwardzony teren inwestycji;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanego przyłącza, na warunkach ustalonych przez ENERGA – OPERATOR S.A. Oddział w Kaliszu (oświadczenie w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej do sieci elektroenergetycznej dla wnioskowanych obiektów – pismo ENERGA – OPERATOR S.A. Oddział w Kaliszu, znak: EOP/WP/4/2026/06/144896, z dnia 30.06.2026 r.);
- 5) dostęp do gazu: nie dotyczy;
- 6) źródło ciepła: indywidualne źródło ciepła;
- 7) wjazd na działkę: dostęp z drogi publicznej gminnej, dz. ozn. nr 460/4 – ul. Jeżynowa lub dz. ozn. nr 481/6 ul. Jagodowa poprzez projektowaną drogę wewnętrzną, przewidzianą do realizacji na działce ozn. nr 475;
- 8) miejsca postojowe: min 12;
- 9) gromadzenie i segregacja odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na działce zlokalizować miejsce na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem segregacji;

7. ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym pozbawiać dostępu komunikacji oraz infrastruktury technicznej;

- 2) inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawiania dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy;
 - 3) zawiadomienie stron o wszczęciu postępowania administracyjnego pismem znak: GP.6730.1.1626.2025, z dnia 02.07.2026 r.;
 - 4) zawiadomienie stron o zakończeniu postępowania administracyjnego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów, materiałów i złożenia końcowego oświadczenia przed wydaniem decyzji: GP.6730.1.1626.2025 z dnia 30.07.2026 r.
- 8. ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

Inwestycja jest realizowana na terenie:

- nie wymagającym uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- nie objętym strefą ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- nie zlokalizowanym w granicach terenu i obszaru górniczego;
- nie zlokalizowanym na obszarze udokumentowanych złóż kopalin;
- zlokalizowanym w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP - nr 151 Turek – Konin – Koło;
- nie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych;
- nie zlokalizowanym w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych;
- objętym formą ochrony przyrody: Złotogórski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- nie zlokalizowanym w strefie ochronnej ujęcia wód;
- nie zlokalizowanym w strefie 700,0 m oddziaływania elektrowni wiatrowych;

9. inne ustalenia:

- 1) Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności oraz uprawnień osób trzecich.
- 2) Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (nie dotyczy stawki procentowej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości), przepisy art. 36 oraz 37 stosuje się odpowiednio. Koszt realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę.
- 3) Planowana inwestycja powinna być projektowana i realizowana w sposób gwarantujący ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, zgodnie z art. 5 pkt 9 Prawa budowlanego.
- 4) Do projektu budowlanego Inwestor winien załączyć oświadczenie stwierdzające prawo do dysponowania terenem na cele budowlane dot. działki, na której ma być realizowana przedmiotowa decyzja. Prawem takim jest tytuł wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązującego, przewidującego uprawnienia do wykonania robót budowlanych.
- 5) W przypadku występowania na terenie planowanej inwestycji urządzeń melioracyjnych, lokalizację planowanej inwestycji należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- 6) Stosownie do treści art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejszym organ stwierdza wygaśnięcie decyzji, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenia na budowę,
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Niniejsza decyzja:

- nie uprawnia do dokonania wycinki drzew ani wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej;

- nie zastępuje zezwolenia na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej lub leśnej, pozwolenia na budowę, lecz może stanowić podstawę do ubiegania się o nie.

Wytyczenie w terenie obiektów budowlanych może nastąpić dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

UZASADNIENIE

....., działając jako pełnomocnik w dniu 30.12.2025 r. wystąpiła w ich imieniu i na ich rzecz do Wójta Gminy Stare Miasto z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na budowę ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na części działki ozn. nr 475 (teren C1-C4), obręb 0017 - Żdźary, gmina Stare Miasto.

Działka ozn. nr 475 ma powierzchnię 3,0400 ha, znajduje się w obrębie użytków klasy RV, RVI i nie jest zabudowana.

Część działki ozn. nr 475 (teren C1-C4) znajduje się w obrębie użytków rolnych klasy RVI.

Planowane zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane jest na obszarze, na którym nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym, ustalenie warunków zabudowy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego może nastąpić na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt Gminy Stare Miasto, zawiadomieniem znak: GP.6730.1.1626.2025, z dnia 02.07.2026 r. poinformował strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 1691) strony postępowania zostały poinformowane o możliwości czynnego udziału w każdym stadium postępowania administracyjnego.

Strony miały możliwość zapoznania się z zamierzeniem, składać ewentualne dowody i wyjaśnienia w sprawie.

Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2a, 5, 6, 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) projekt niniejszej decyzji (przygotowany przez osobę posiadającą uprawnienia zgodne z art. 5 ust. 3, 4, 5 ww. ustawy, tj.: mgr inż. arch. Adama Kaczmarka - nr upr. Z-574) pismem znak GP.6730.1.1626.2025 z dnia 02.07.2026 r. został przesłany i uzgodniony z:

- Starostwem Powiatowym w Koninie Wydziałem Ochrony Gruntów stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 6 – w zakresie ochrony gruntów rolnych – pismo o uzgodnienie projektu decyzji z dnia 02.07.2026 r., doręczone dnia 03.07.2026 r. W wymaganym terminie 14 dni nie zajęto stanowiska – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarządem Zlewni w Kole stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 6 – w zakresie melioracji i urządzeń wodnych – pismo o uzgodnienie projektu decyzji z dnia 02.07.2026 r., doręczone dnia 03.07.2026 r. W wymaganym terminie 14 dni nie zajęto stanowiska – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Koninie stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2a – w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych – pismo o uzgodnienie projektu decyzji z dnia 02.07.2026 r., doręczone dnia 03.07.2026 r. W wymaganym terminie 14 dni nie zajęto stanowiska – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- Urzędem Marszałkowskim Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 5 – w zakresie obszarów hydrogeologicznych (GZWP) – pismo o uzgodnienie projektu decyzji z dnia 02.07.2026 r., doręczone dnia 03.07.2026 r. W wymaganym terminie 14 dni nie zajęto stanowiska – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Poznaniu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 8 – w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – pismo

o uzgodnienie projektu decyzji z dnia 02.07.2026 r., doręczone dnia 03.07.2026 r. W wymaganym terminie 21 dni nie zajęto stanowiska – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Zawiadomieniem znak: GP.6730.1.1626.2025 z dnia 30.07.2026 r., zgodnie z art. 10 § 1 kpa poinformowano strony postępowania o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem oraz wypowiedzeniem się co do zebranych dowodów w sprawie przed wydaniem decyzji. Nie wniesiono żadnych uwag ani wniosków.

Zostały spełnione łącznie wszystkie warunki art. 61. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Planowana inwestycja nie zmienia rodzaju istniejącej zabudowy i jest jej uzupełnieniem. W sąsiedztwie inwestycji znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa. Teren opracowania ma zapewniony dostęp do drogi publicznej gminnej, dz. ozn. nr 460/4 – ul. Jeżynowa lub dz. ozn. nr 481/6 ul. Jagodowa poprzez projektowaną drogę wewnętrzną, przewidzianą do realizacji na działce ozn. nr 475. Planowana inwestycja posiada zapewnienia w zakresie infrastruktury technicznej.

Grunt pod projektowaną inwestycję, tj. część działki ozn. nr 475 (teren C1-C4) znajduje się w obrębie użytków rolnych klasy RVI, wobec czego zgodnie z art 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Ze względu na powierzchnię przekształcaną w wyniku realizacji przedsięwzięcia związanego z budową budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce ozn. nr ewid. 475, obręb 0017 - Żdźary, wnioskowana inwestycja jest wymieniona w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 roku, poz. 1839).

W dniu 02.12.2025 r. Wójt Gminy Stare Miasto wydał decyzję znak: OŚR.6220.44.2025 z dnia o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą – budowa domów jednorodzinnych w miejscowości Żdźary, gmina Stare Miasto” planowanego do realizacji na działce ozn. nr ewid. 475 obręb Żdźary, gmina Stare Miasto i stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji i ustalaniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589) oraz z zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r., poz. 538) wyznaczono obszar analizowany i sporządzono analizę w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Analiza obszaru pozwoliła określić parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Analiza pozwoliła również stwierdzić łączne spełnienie warunków wynikających z art. 61, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza decyzja została wydana w oparciu i na podstawie wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na analizowanym obszarze w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r., które pozwoliły stwierdzić łączne ich spełnienie.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koninie, za pośrednictwem Wójta Gminy Stare Miasto, w terminie 14 dni od jej otrzymania.
2. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

3. 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.

Powyższe oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zaznaczonym terenem inwestycji.
2. Analiza cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu sporządzona na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Wyniki analizy sporządzonej na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Otrzymują:

1.
2. GP. aa

Mapa zasadnicza
Skala 1:1000

Województwo: wielkopolskie
Powiat: koniński
Jednostka ewidencyjna: STARE MIASTO
Identyfikator jednostki: 301011_2
Obręb: ŻDŻARY
Numer obrębu: 0017

Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy i zag. terenu
Gmina Stare Miasto, o. Żdżary, dz. nr 475
C1-C4: linia rozgraniczająca teren inwestycji
nieprzekraczalna linia zabudowy



Analiza cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu sporządzona na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Analiza wykonana została z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 roku poz. 1116)

Przedmiot analizy: budowa ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na części działki ozn. nr 475 (teren C1-C4), obręb 0017 - Żdźary, gmina Stare Miasto.

1. Cel analizy.

Analizę przeprowadzono w celu ustalenia wymagań dla przedmiotowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.

2. Podstawa opracowania.

Analizę opracowano w oparciu o: wniosek, mapę w skali 1:1000, wizję lokalną w terenie oraz przepisy prawa określone w decyzji.

3. Merytoryczny zakres analizy.

W związku z treścią wniosku dotyczącego planowanej zabudowy na działce, zakresem analizy objęto ustalenia: dopuszczalnej funkcji zabudowy działki, linii zabudowy, wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy, parametrów i zasad zagospodarowania działki, zgodności wnioskowanego zamierzenia z przepisami odrębnymi.

4. Granice obszaru analizy.

Przyjęto szerokość frontu terenu opracowania ok. 56,0 m, przeanalizowano jego trzykrotną szerokość, tj. obszar minimalny wynoszący 168,0 m, na załączniku wyznaczono obszar zgodnie z zakresem mapy. Analizą objęto działki zabudowane wyznaczone na załączniku graficznym poprzez opis funkcji.

5. Charakterystyka wniosku, działki oraz sąsiedztwa.

..... działając jako pełnomocnik
..... w dniu 30.12.2025 r. wystąpiła w ich imieniu i na ich rzecz do Wójta Gminy Stare Miasto z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na budowę ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na części działki ozn. nr 475 (teren C1-C4), obręb 0017 - Żdźary, gmina Stare Miasto.

Działka ozn. nr 475 ma, powierzchnię 3,0400 ha znajduje się w obrębie użytków klasy RV, RVI i nie jest zabudowana.

Część działki ozn. nr 475 (teren C1-C4) znajduje się w obrębie użytków rolnych klasy RVI.

W sąsiedztwie planowanej do realizacji inwestycji znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa.

6. Linia zabudowy.

W analizowanym obszarze linia zabudowy od strony drogi publicznej gminnej wynosi od 8,0 m do 19,0 m.

7. **Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy.**

Numer działki	Udział pow. zabudowy (%)	Intensywność nadziemna	Pow. czynna biologicznie (%)
454/6 zab. zagrodowa	3	0,03	90
454/4 zab. jednorodzinna	5	0,11	90
477/11 zab. jednorodzinna	25	0,25	50
474/3 zab. jednorodzinna	6	0,13	80
474/2 zab. jednorodzinna	11	0,17	70
474/21 zab. jednorodzinna	10	0,10	80
477/19 zab. zagrodowa	2	0,05	95
477/24 zab. jednorodzinna (budynek w trakcie budowy)	1	0,01	98
Średnio:	ok. 8	ok. 0,11	ok. 80

Średni udział powierzchni zabudowy wynosi 8%. Średni udział powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 10%. Wnioskowane parametry 20% - 42%. Ustalono przedział zgodnie z wynikami analizy z dopuszczeniem wartości maksymalnej z obszaru analizowanego.

Średnia nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,11.

Średnia nadziemna intensywność zabudowy dla zabudowy jednorodzinnej wynosi 0,13.

Minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,01. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 0,25.

Wnioskowana nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,20 - 0,84. Ustalono przedział zgodnie z analizą z dopuszczeniem wartości maksymalnej z obszaru analizowanego.

Minimalna pow. czynna biologicznie: 50%.

8. **Analiza gabarytów i formy zabudowy sąsiedniej.**

Budynki mieszkalne:

Numer (zgodnie z załącznikiem)	Szerokość elewacji (m)	Geometria P-płaski D- dwuspadowy W-wielospadowy
454/6 zab. zagrodowa	15, 11, 11	W, D, D
454/4 zab. jednorodzinna	13	W
477/11 zab. jednorodzinna	22	W
474/3 zab. jednorodzinna	20	D
474/2 zab. jednorodzinna	11	W
474/21 zab. jednorodzinna	20	D
477/19 zab. zagrodowa	14	D
477/24 zab. jednorodzinna (budynek w trakcie budowy)	16	W (budynek w trakcie budowy)

Średnio:	15 +/- 20%, tj. 12 - 18	
----------	----------------------------	--

Wnioskowana szerokość elewacji frontowej wynosi 7,0 m - 16,0 m. Ustalono przedział zgodny z analizą z dopuszczeniem wnioskowanego niższego parametru, gdyż nie przekracza wartości średniej z obszaru analizowanego.

Wysokości budynków w obszarze analizowanym wynoszą od ok. 5,0 m do 8,5 m. Ustalono przedział wysokości zgodnie z analizą.

Budynki mieszkalne na działkach analizowanych posiadają dachy dwuspadowe i wielospadowe. Ustalono dachy zgodnie z analizą i wnioskowanymi parametrami.

9. Dostęp do drogi publicznej.

Dostęp do drogi publicznej gminnej, dz. ozn. nr 460/4 – ul. Jeżynowa lub dz. ozn. nr 481/6 ul. Jagodowa poprzez projektowaną drogę wewnętrzną, przewidzianą do realizacji na działce ozn. nr 475.

10. Uzbrojenie terenu.

Projektowane przyłącza, zgodnie z zapewnieniami operatorów:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z projektowanego przyłącza do gminnej sieci wodociągowej – zgodnie z zapewnieniem operatora;
- 2) odprowadzenie ścieków: budowa bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe o pojemności do 30m³;
- 3) odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo na własny nieutwardzony teren inwestycji;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanego przyłącza, na warunkach ustalonych przez ENERGA – OPERATOR S.A. Oddział w Kaliszu (oświadczenie w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej do sieci elektroenergetycznej dla wnioskowanych obiektów – pismo ENERGA – OPERATOR S.A. Oddział w Kaliszu, znak: EOP/WP/4/2026/06/144896, z dnia 30.06.2026 r.);
- 5) dostęp do gazu: nie dotyczy;
- 6) źródło ciepła: indywidualne źródło ciepła.

11. Przeznaczenie gruntów.

Grunt pod projektowaną inwestycję, tj. część działki ozn. nr 475 (teren C1-C4) znajduje się w obrębie użytków rolnych klasy RVI, wobec czego zgodnie z art 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

12. Ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz ochrona konserwatorska.

Inwestycja jest realizowana na terenie:

- nie wymagającym uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- nie objętym strefą ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- nie zlokalizowanym w granicach terenu i obszaru górniczego;
- nie zlokalizowanym na obszarze udokumentowanych złóż kopalin;
- zlokalizowanym w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP - nr 151 Turek – Konin – Koło;
- nie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych;
- nie zlokalizowanym w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych;
- objętym formą ochrony przyrody: Żłotogórski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- nie zlokalizowanym w strefie ochronnej ujęcia wód;
- nie zlokalizowanym w strefie 700,0 m oddziaływania elektrowni wiatrowych;

13. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wnioskowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w żadnym z ww. obszarów.

Analiza została sporządzona przez osobę spełniającą warunki określone w art. 5 pkt 3, 4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538); tj. przez mgr inż. arch. Adama Kaczmarka

mgr inż. arch. Adam Kaczmarek
członek ZOPU, nr 2-574

STUDIO PROJEKTOWE
Adam Kaczmarek
ul. Główna 5, 62-571 Stare Miasto
+48 601 158 267, NIP 6652855110



Wyniki analizy zgodnie z warunkami określonymi w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Sąsiedztwo zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa – warunek spełniony.
2. Dostęp do drogi publicznej: dostęp do drogi publicznej gminnej, dz. ozn. nr 460/4 – ul. Jeżynowa lub dz. ozn. nr 481/6 ul. Jagodowa poprzez projektowaną drogę wewnętrzną, przewidzianą do realizacji na działce ozn. nr 475 – warunek spełniony.
3. Uzbrojenie terenu: projektowane przyłącza zgodnie z zapewnieniami operatorów – warunek spełniony.
4. Ochrona gruntów rolnych: grunt pod projektowaną inwestycję nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze – warunek spełniony.
5. Zgodność z przepisami odrębnymi: nie stwierdzono naruszeń przepisów odrębnych – warunek spełniony.
6. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.Wnioskowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w żadnym z ww. obszarów – warunek spełniony.

W związku z powyższym stwierdza się, że zostały spełnione łącznie warunki art. 61. ust.1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r., poz. 538), co pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Opracował - mgr inż. arch. Adam Kaczmarek

mgr inż. arch. Adam Kaczmarek
członek ZOPU, nr Z-574

STUDIO PROJEKTOWE
Adam Kaczmarek
ul. Główna 5, 62-571 Stare Miasto
+48 601 158 267, NIP 6652855110