

## ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY

### I ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEJ WYNIKI

**dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenie części działki o nr ewid.  
135/1 położonej w miejscowości Jaracz, gmina Rogoźno**

Na podstawie art. 61 ust. 5a i 6 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) i wydanych do nich Rozporządzeń Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r., Nr 164, poz. 1588) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003r., Nr 164, poz. 1589), przepisów odrębnych oraz inwentaryzacji terenu,

na wniosek Pana ██ z dnia 11.12.2023 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy hali usługowo – magazynowej z zapleczem socjalnym na terenie części działki o nr ewid. 135/1 położonej w miejscowości Jaracz, gmina Rogoźno, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono co następuje:

- 1. Wyznaczenie obszaru analizowanego:** W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, tj. **190,0 m** i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Przyjęty obszar analizowany jest wystarczający dla właściwego określenia funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu, gdyż stanowi spójność urbanistyczną planowanej inwestycji z obiektami budowlanymi już istniejącymi w sąsiedztwie;
- 2. Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.)**

#### art. 61 ust. 1

- pkt 1 - „sąsiedztwo” - „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących 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” – SPEŁNIONY,
- pkt 2 - dostęp do drogi publicznej – SPEŁNIONY,
- pkt 3 - „uzbrojenie” - istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – SPEŁNIONY,
- pkt 4 - „odrodlnienie” - teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1, - SPEŁNIONY,
- pkt 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- pkt 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 ze zm.), 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”;

- 3. Dostęp do drogi publicznej (nr ewid. działki, kategoria, właściciel/zarządzający)**

- dojazd od strony drogi publicznej – drogi krajowej nr 11 o nr ewid. działki 167, poprzez teren drogi gminnej wewnętrznej o nr ewid. działki 136;

#### 4. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- sieć wodociągowa,
- sieć elektroenergetyczna,
- linia telefoniczna;

#### 5. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego

- funkcja zabudowy sąsiedniej (na podstawie wizji lokalnej i mapy): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa;

#### 6. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego

- linia zabudowy istniejących budynków (na podstawie wizji lokalnej i mapy):
  - zabudowa zlokalizowana jest w odległości ok. 12,0 – 58,0 m od linii rozgraniczającej drogę krajową o nr ewid. działki 167, w odległości ok. 3,0 – 26,0 m od linii rozgraniczającej drogę o nr ewid. działki 136, w odległości ok. 5,0 – 44,0 m od linii rozgraniczającej drogę o nr ewid. działki 144 oraz w odległości ok. 6,0 – 33,0 m od linii rozgraniczającej drogę o nr ewid. działek 137/16, 135/7,
- wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki (obliczona szacunkowo na podstawie mapy):
  - zróżnicowany, średni wskaźnik tej wielkości dla obszaru analizowanego wynosi 7,2%,
- szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej i mapy):
  - zróżnicowana, średnia szerokość elewacji frontowej z tolerancją 20% wynosi 13,50 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki) istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): nie wyższa niż 5,0 m przy dachach pochyłych, nie wyższa niż 9,0 m przy dachach płaskich,
- wysokość istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): nie wyższa niż 9,0 m,
- geometria dachów istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): występują dachy pochyłe i płaskie;

Nr ewid. działki	Rodzaj zabudowy	Powierzchnia działki [ha]	Powierzchnia zabudowy [%]	Linia zabudowy istniejących budynków [m]	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej [m]	Geometria dachów istniejących budynków
<b>dostęp do drogi krajowej o nr ewid. działki 167</b>							
123/1	usługowa	0,5679	2,4	43,0 – 47,0	4,0; 8,0	<3,0	pochyłe
123/3	zagrodowa	0,2044	12,3	16,0 – 44,0	3,0; 10,0; 21,0	<4,0	płaski, pochyły
123/6	usługowa	3,9526	2,6	12,0 – 58,0	10,0; 27,0; 18,0; 30,0	<9,0	płaskie
<b>dostęp do drogi o nr ewid. działki 136</b>							
125	zagrodowa	4,8005	0,9	3,0 – 26,0	12,0; 15,0; 10,0; 5,0	<5,0	pochyłe, płaskie
135/1 (część)		0,8500	5,2	4,0 – 10,0	15,0; 17,50	<5,0	pochyłe
<b>dostęp do drogi o nr ewid. działki 144</b>							
145/1	mieszkaniowa jednorodzinna	0,4432	3,1	7,0	13,0	<4,0	pochyły
145/5	zagrodowa	0,3266	6,4	5,0 – 25,0	14,0; 18,0	<4,0	pochyłe
143	mieszkaniowa jednorodzinna	0,0908	17,8	5,0	15,0	<4,0	pochyły
135/3		0,2787	7,9	20,0 – 44,0	9,0; 14,0	<4,50	pochyłe
137/11		0,5647	4,3	20,0	17,0	<4,50	pochyły
<b>dostęp do drogi o nr ewid. działek 137/16, 135/7</b>							
135/8	mieszkaniowa jednorodzinna	0,1000	13,9	8,0	14,0	<4,50	pochyły
137/21	mieszkaniowa jednorodzinna	0,1285	9,1	6,0 – 33,0	11,0; 5,0	<4,0	pochyły
		<b>ŚREDNIA</b>	<b>7,2</b>		<b>13,50</b>		

## 7. Ustalenie czy inwestycja może znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów

- wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 ze zm.),

- inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2022 r. poz. 2556 ze zm.);

## 8. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów szczególnych (na obszarze działki/terenu lub w sąsiedztwie)

Teren inwestycji położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Welny i Rynna Golaniecko-Wągrowiecka”.

### Wyniki analizy:

pkt 1) „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących 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”;

a) **funkcja – zabudowa usługowo – magazynowa;**

b) **parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty i forma architektoniczna obiektów:**

- powierzchnia zabudowy: 15,0 – 17,8% powierzchni przedmiotowego terenu,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (spodu gzymsu, attyki, okapu głównego dachu): 4,50 – 5,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, dopuszcza się zmniejszenie tej wysokości dla ewentualnego zadaszenia nad wejściem,
- szerokość elewacji frontowej hali: nie więcej niż 30,0 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
- rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach dwuspadowy o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy,
- kąt nachylenia głównych połaci dachu: 15°-35°,
- wysokość kalenicy: 6,0 – 8,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
- ustala się sytuowanie głównej kalenicy bryły hali równoległe lub prostopadłe do frontowej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,

c) **linia zabudowy:**

- nieprzekraczalne linie zabudowy określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
- frontowa nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,

d) **powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 5 000,0 – 6 000,0 m<sup>2</sup>;**

pkt 2) „dostęp do drogi publicznej”: drogi krajowej nr 11 o nr ewid. działki 167, poprzez teren drogi gminnej wewnętrznej o nr ewid. działki 136; projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą;

pkt 3) „istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego”: dostawa wody – z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci, pismo AQUABELLIS Sp. z o.o. w Rogoźnie z dnia 17.11.2023 r. o zapewnieniu dostawy wody; zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora sieci, zapewnienie dostawy energii elektrycznej – pismo Enea Operator z dnia 29.11.2023 r.; odprowadzanie ścieków – do projektowanego szczelnego zbiornika bezodpływowego, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

pkt 4) „teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1” : teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze;

pkt 5) „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”:

do ww. przepisów zalicza się ustawy regulujące kwestie dotyczące: ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, ochrony gruntów rolnych i leśnych, dróg publicznych, gospodarki wodnej, prawa geologicznego i górniczego;

pkt 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 ze zm.), 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”

**Projekt decyzji uzgodniono z:**

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Obornikach,
- Starostą Obornickim,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu,
- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Poznaniu,
- Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu.

Załącznik graficzny w skali 1: 1000

**Sporządziła:**

**mgr Magdalena Kalinowska**

**Członek ZOIU nr Z-383**

**Z up. Burmistrza**

**(-) Roman Piątkowski**

Kierownik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami,  
Rolnictwa i Ochrony Środowiska  
*podpisano elektronicznie*