



BURMISTRZ ROGOŻNA

64-610 Rogoźno, ul. Nowa 2

tel. (0-67) 26-84-400, 785-009-402, fax (0-67) 26-18-075

NIP: 6060066997, REG: 570791425

www.rogozno.pl

um@rogozno.pl

GPiM.6730.192.2023.FJ

Rogoźno, dnia 28 lutego 2024r.

DECYZJA

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku:

Pana [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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**, po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1, pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

U s t a l a m

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: **budowa hali usługowo – magazynowej z zapleczem socjalnym;**
2. rodzaj zabudowy: zabudowa usługowo – magazynowa;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
 - b) frontowa nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
 - c) przy realizacji inwestycji należy zachować odległość od istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) powierzchnia zabudowy: 15,0 – 17,8% powierzchni przedmiotowego terenu,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 5 000,0 – 6 000,0 m²,
 - f) 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,
 - g) szerokość elewacji frontowej hali: nie więcej niż 30,0 m,
 - h) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - i) rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach dwuspadowy o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy,
 - j) kąt nachylenia głównych połaci dachu: 15°-35°,
 - k) wysokość kalenicy: 6,0 – 8,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,

- l) ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły hali równoległe lub prostopadle do frontowej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
 - m) zabrania się budowy od strony drogi ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi 1,50 m,
 - n) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (tj. Dz.U. z 2023r. poz. 682 ze zm.) oraz ustalenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1225);
 - o) zakaz lokalizacji zamierzeń budowlanych 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 (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, w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) 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.),
 - b) w czasie realizacji inwestycji oraz podczas eksploatacji inwestycji należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi poprzez niedopuszczenie do niszczenia lub uszkodzenia jej powierzchni, niekorzystne przekształcanie jej budowy w wyniku składowania odpadów oraz odprowadzania ścieków,
 - c) teren inwestycji położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Welny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka”, inwestycja nie jest sprzeczna z celami ochrony ww. obszaru,
 - d) wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 ze zm.), decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr GRO.6220.6.2022.GM z dnia 20.06.2022 r. oraz zmianą decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Nr GRO.6220.31.2023.WW z dnia 11.10.2023 r. Burmistrz Rogoźna stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie konieczność spełnienia warunków realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zawartych w ww. decyzji;
5. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Rogoźna;
6. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) 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,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200,0 m² powierzchni usługowej oraz 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200,0 m² powierzchni magazynowej,
 - c) 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,
 - d) 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.,
 - e) zasilanie w energię ciepłą – z indywidualnej kotłowni lub z instalacji pozyskującej energię ciepłą ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) odprowadzanie ścieków – do projektowanego szczelnego zbiornika bezodpływowego, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) gospodarowanie odpadami – gromadzenie odpadów w pojemnikach usytuowanych na terenie działki i wywóz na składowisko w ramach systemu gminnego,
 - h) łączność – przewodowo lub bezprzewodowo,
 - i) należy zachować zgodnie z przepisami prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej,
 - j) kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z dysponentem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
7. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
 - b) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
 - c) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
 - d) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
 - e) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich;
8. linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 będącej załącznikiem do niniejszej decyzji, linią łamaną określoną literami ABCDE.

Informacje

Stosownie do art. 63 i 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,
- niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy, mają także odpowiednio zastosowanie przepisy art. 36 i 37,
- koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,
- wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy,
- niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Decyzja nie jest jednoznaczna z pozwoleniem na budowę. O pozwolenie na budowę należy wystąpić do Starosty Obornickiego, ul. 11 Listopada 2a, 64-600 Oborniki.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 11.12.2023 r. Pan ██████████ wystąpił do Burmistrza o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie hali usługowo – magazynowej z zapleczem socjalnym na terenie części działki o nr ewid. 135/1 położonej w miejscowości Jaracz, gmina Rogoźno.

W związku z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, która znajduje się w aktach sprawy.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego zmiana sposobu zagospodarowania terenu wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy. Na podstawie z art. 61 §1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) pismem z dnia 15.12.2023r. zawiadomiono strony, informując o prawie uczestniczenia w każdym stadium przedmiotowego postępowania, oraz składania uwag i wniosków.

Art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna sąsiednia działka 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,
- 2) teren posiada dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 ustawy, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 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”.

Stosownie do art. 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) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 u.z.p.

Analiza wykazała, że na terenie działek położonych w obszarze analizowanym dostępnych z tej samej drogi publicznej – znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami gospodarczymi i garażowymi, zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa. Teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej, a istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- zapewnienie o dostawie wody, pismo AQUABELLIS Sp. z o.o. w Rogoźnie z dnia 17.11.2023 r.,
- zapewnienie o przyłączeniu energii elektrycznej, pismo z dnia 29.11.2023 r. Enea Operator Rejon Dystrybucji Chodzież,
- brak obecnie kanalizacji sanitarnej, zatem wnioskodawca planuje budowę zbiornika bezodpływowego.

Teren inwestycji położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka”, inwestycja nie jest sprzeczna z celami ochrony ww. obszaru. Wnioskowana

inwestycja zalicza się do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 ze zm.). Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr GRO.6220.6.2022.GM z dnia 20.06.2022r. oraz zmianą decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Nr GRO.6220.31.2023.WW z dnia 11.10.2023r. Burmistrz Rogoźna stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie konieczność spełnienia warunków realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zawartych w ww. decyzji. Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z celami ochrony ww. obszarów, odprowadzenie ścieków nastąpi do szczelnego zbiornika bezodpływowego, gromadzenie odpadów stałych bytowych do projektowanych pojemników, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych nastąpi na przewidywany teren biologicznie czynny, którego powierzchnia określona została na 5 000,0 – 6 000,0 m². Biorąc pod uwagę powyższe planowana inwestycja nie pogorszy standardu życia mieszkańców sąsiednich nieruchomości i nie przyczyni się do degradacji środowiska przyrodniczego. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze, nie leży również w obszarze stanowisk archeologicznych, ani na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, nie ma więc konieczności ustalania zakazów, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, do których 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.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w/w ustawy projekt decyzji sporządzony został przez osobę, o której mowa w art. 5 i wymagał uzgodnienia z właściwymi w sprawie organami, o których mowa w art. 53 ust. 4. W związku z powyższym pismem z dnia 17.01.2024 r. Burmistrz skierował ww. projekt do uzgodnienia z:

- 1. Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Obornikach (art. 53 ust. 4 pkt 2a):** organ postanowieniem znak ON-NS.9011.41.2024 z dnia 25.01.2024r. (data wpływu: 29.01.2024r.) uzgodnił przedmiotowy projekt decyzji jako zapewniający bezpieczeństwo sanitarne pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. Organ zaznaczył, iż realizacja inwestycji przy zachowaniu warunków określonych w projekcie oraz obowiązujących przepisach zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz obowiązujących przepisach w zakresie ochrony środowiska nie powinna spowodować pogorszenia warunków higienicznych i zdrowotnych rejonu inwestycji.
- 2. Starostą Obornickim (art. 53 ust. 4 pkt 6):** organ skorzystał z przysługującego mu prawa wynikającego z art. 53 ust. 5 i nie zajął stanowiska w terminie ustawowym, więc uzgodnienie uważa się za dokonane;
- 3. Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt 6):** organ skorzystał z przysługującego mu prawa wynikającego z art. 53 ust. 5 i nie zajął stanowiska w terminie ustawowym, więc uzgodnienie uważa się za dokonane;
- 4. Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt 8):** organ skorzystał z przysługującego mu prawa wynikającego z art. 53 ust. 5 i nie zajął stanowiska w terminie ustawowym, więc uzgodnienie uważa się za dokonane;
- 5. Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt 9):** W związku z tym, iż inwestycja nie koliduje z przepisami zawartymi w ustawie o drogach publicznych, a obsługa komunikacyjna zostanie zapewniona poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej nr 11 na teren działki nr 136 stanowiącą drogę wewnętrzną, organ postanowieniem znak O/PO.Z-3.4351.542.2023.1.KJ z dnia 26.01.2024r. (data wpływu: 26.01.2024r.) uzgodnił przedłożony projekt decyzji. Dodatkowo, organ poinformował iż po wybudowaniu drogi ekspresowej S11 odc. Ujście – Oborniki zmianie ulegnie sposób komunikacji działek przyległych do drogi krajowej nr 11, w tym również działki nr 135/1.

Ponadto, przedmiotowy teren przylega do drogi gminnej, zatem zgodnie z art. 60 ust. 1 w zw. z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika obowiązek uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego z właściwym

zarządcą drogi. W niniejszej sprawie zachodzi sytuacja, że Burmistrz jest organem właściwym do wydania decyzji o warunkach zabudowy, jak i do uzgodnienia tej decyzji, zatem nie stosuje się art. 106 k.p.a.

Wraz z przesłaniem projektu decyzji do uzgodnienia, tut. Organ w piśmie z dnia 17.01.2024r. poinformował Inwestora iż po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stwierdzono, że nie jest możliwe ustalenie powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej oraz wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego budynku zgodnie z wnioskiem. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, iż wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki jest zróżnicowany, przy czym średni wskaźnik tej wielkości dla obszaru analizowanego wynosi 7,2%. Należy mieć na uwadze, iż zgodnie z §5 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy, jeżeli wynika to z przeprowadzonej analizy. W niniejszej sprawie maksymalny wskaźnik w obszarze analizowanym wynosi **17,8%**. Przekładając ten parametr w stosunku do powierzchni terenu działki objętej wnioskiem, tj. 7600 m², maksymalna powierzchnia zabudowy może wynosić 1352,8 m². Odwołując się do szerokości elewacji frontowej analiza wykazała, że zróżnicowana, średnia szerokość elewacji frontowej z tolerancją 20% wynosi 13,5 m, W tym przypadku również zachodzi możliwość ustalenia innej szerokości, jeżeli wynika to z analizy. Dla projektowanego budynku **ustalono maksymalną szerokość elewacji frontowej wynoszącą 30,0 m**, ponieważ podstawą do tego stał się budynek usytuowany na działce nr 123/6, który takową szerokość posiada. Nie jest możliwe ustalenie tego parametru zgodnie z wnioskiem w przedziale 50,0 – 70,0 m. Z kolei wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w obszarze analizowanym jest nie wyższa niż **5,0 m przy dachach pochyłych**, dlatego ustalenie maksymalnej wartości tego parametru na 5,5 m nie znalazło uzasadnienia w przeprowadzonej analizie. Mając na uwadze ustalone parametry, Organ wezwał Inwestora do zajęcia stanowiska w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma, czy akceptuje wskaźniki wynikające z przeprowadzonej analizy, czy Organ ma rozpatrywać niniejszą sprawę o parametry określone we wniosku z dnia 11.12.2023 r., co skutkować będzie odmową wydania pozytywnej decyzji w związku z niespełnieniem warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W odpowiedzi na wezwanie, Pan ██████████ pismem z dnia 22.01.2024r. zaakceptował parametry wynikające z przeprowadzonej analizy urbanistycznej.

W związku z powyższym, na podstawie art. 10 § 1 k.p.a. pismem z dnia 24.01.2024 r. zawiadomiono strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie od 8 do 14 lutego 2024 r.

W dniu 12.02.2024r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo jednej ze stron postępowania Pana ██████████, który odniósł się do wcześniej rozpatrywanej sprawy na działce stanowiącej przedmiot niniejszej sprawy, tj. wydania decyzji dla budowy hali produkcyjnej. Wnioskujący podniósł, iż hala produkcyjna rzeczywiście odzwierciedlałaby profil działalności Pana ██████████. Mając na uwadze, iż pomimo zmiany wniosku, profil działalności firmy Inwestora pozostanie bez zmian, a w związku z tym uciążliwość dla otoczenia także nie ulegnie zmianie, Pan ██████████ wniosł o wprowadzenie w decyzji o warunkach zabudowy zapisów obligujących Inwestora do ustalenia godzin pracy od 7 do 15, nieprowadzenia prac w dniach ustawowo wolnych od pracy, wykonywania prac w pomieszczeniu hali oraz wybudowania jej możliwie najbliższej drogi krajowej nr 11.

Odnosząc się do ww. pisma, tut. Organ zwraca uwagę, iż dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie hali produkcyjno – magazynowej wraz z zapleczem socjalnym, po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień w dniu 20.06.2022r. wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, która następnie została zmieniona w dniu 11.10.2023r. w zakresie profilu działalności z produkcyjno – magazynowej na usługowo – magazynową. Obie decyzje stały się ostateczne. Właściwe organy w toku procedury środowiskowej wskazały warunki niezbędne do spełnienia przez Inwestora, które zostały umieszczone w treści ww. decyzji. W kwestii wprowadzenia zapisów zaproponowanych przez Pana ██████████, informuję iż zasady funkcjonowania działalności, w tym godziny oraz miejsce pracy zostały

także uszczegółowione w decyzji środowiskowej. Organ wydający decyzję o warunkach zabudowy nie ma podstaw do kwestionowania tych zapisów ani wprowadzania innych, które nie znajdują odzwierciedlenia w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto, jednym z warunków wydania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy jest zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi, w tym m.in. ustawą o drogach publicznych, która reguluje minimalną odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni poszczególnych rodzajów dróg. Mając na uwadze, iż teren inwestycji graniczy od północy z drogą gminną, w przedmiotowej sprawie wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy z działką drogową. Organ nie posiada uprawnień do wskazywania dokładnej lokalizacji planowanej inwestycji. Nadmieniam również, iż w pkt 7 niniejszej decyzji zostały wyszczególnione wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

W związku ze spełnieniem warunków art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, orzeczono jak w sentencji.

Z up. Burmistrza

(-) Roman Piątkowski

Kierownik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami,
Rolnictwa i Ochrony Środowiska
podpisano elektronicznie

Pouczenie

- 1. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia doręczenia decyzji stronie, a gdy decyzja została ogłoszona ustnie – od dnia jej ogłoszenia stronie.*
- 2. 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.*
- 3. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania może być złożone dopiero po wydaniu decyzji.*
- 4. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania ma taki skutek, że decyzji nie można będzie zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.*
- 5. W przypadku jeśli niniejsza decyzja została wydana w terminie dłuższym niż 90 dni od dnia złożenia wniosku, podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o jej wydanie, przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej Burmistrzowi Rogoźna w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania. Przy czym, zgodnie z art. 51 ust. 2c ustawy, do terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. (art. 51 ust. 2-2i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)*

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy zasadniczej
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania oraz jej wyniki

Otrzymują:



[REDACTED]

14. a/a

**Niniejszy projekt decyzji przygotowała:
mgr Magdalena Kalinowska
Członek ZOIU nr Z-383**

*Pobrano opłatę skarbową w kwocie 598,00 zł
dnia 11.12.2023 r. na rachunek bankowy
35 8951 0009 3900 0114 2000 0010
na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111)*