



BURMISTRZ ROGOŻNA

64-610 Rogoźno, ul. Nowa 2

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

NIP: 6060066997, REG: 570791425

www.rogozno.pl

um@rogozno.pl

GPIM.6730.136.2024.FJ

Rogoźno, dnia 16 lipca 2026r.

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 2025 r., poz. 1691) 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 2026r., poz. 538 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku:



z dnia 02.10.2024r. uzupełnionego w dniu 16.10.2024r. oraz w dniu 10.06.2026r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla **budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej** na terenie części działki o nr ewid. 272 położonej w miejscowości Budziszewko, 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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej;**
2. rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
 - b) frontowa nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,055,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy: 0,036 – 0,053,
 - e) powierzchnia zabudowy: 150,0 – 300,0 m²,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni przedmiotowego terenu,
 - g) szerokość elewacji frontowej:
 - budynek mieszkalny: 8,0 – 13,0 m,
 - budynek gospodarczy: 10,0 – 15,0 m,
 - h) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynek mieszkalny: 1-2 w tym poddasze,
 - budynek gospodarczy: 1, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - i) rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach dwuspadowy o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy, pokrycie – dachówka lub dachówkopodobne,
 - j) kąt nachylenia głównych połaci dachu: 30°-40°,

k) wysokość całkowita:

- budynek mieszkalny: 6,0 – 8,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
- budynek gospodarczy: 5,0 – 6,5 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,

l) ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku mieszkalnego równolegle lub prostopadłe do odcinka DE linii rozgraniczającej teren inwestycji określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,

m) ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku gospodarczego równolegle lub prostopadłe do odcinka CD linii rozgraniczającej teren inwestycji określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,

n) zabrania się budowy od strony drogi ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi 1,50 m,

o) zaleca się stosowanie na elewacji kolorów jasnych i pastelowych,

p) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (t.j. Dz.U. z 2026r. poz. 524 ze zm.), 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 ze zm.) oraz ustalenia rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 2023 r., poz. 297 ze zm.),

q) 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 2024r. poz. 1199), 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 2025r. poz. 647 ze zm.),

b) w czasie realizacji inwestycji oraz podczas eksploatacji inwestycji należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi poprzez niedopuszczenie do niszczenia lub uszkodzania jej powierzchni, niekorzystne przekształcanie jej budowy w wyniku składowania odpadów oraz odprowadzania ścieków,

c) teren inwestycji położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Wełny 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 znak ROS.6220.7.2025.SM z dnia 18.03.2026r. Burmistrz Rogoźna stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie warunki realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia,

e) **w ramach inwestycji nie jest planowana wycinka drzew;**

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 gminnej o nr ewid. działki 267; projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych dla projektowanego budynku mieszkalnego – 2,
 - c) dostawa wody – z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci, pismo AQUABELLIS Sp. z o.o. w Rogoźnie z dnia 26.05.2026 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 25.05.2026 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 zgodne 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 ABCDEFG.

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 02.10.2024 r., uzupełnionym w dniu 16.10.2024r. oraz w dniu 10.06.2026r. [REDAKTOR] wystąpił do Burmistrza o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej na terenie części działki o nr ewid. 272 położonej w miejscowości Budziszewko, 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.

W związku z tym, iż wniosek nie spełniał wymagań formalnych, Burmistrz pismem z dnia 4.10.2024r. wezwał Inwestora do przedłożenia egzemplarza aktualnej mapy zasadniczej w skali 1:1000 oraz potwierdzenia opłaty skarbowej za wydanie decyzji o warunkach zabudowy w wysokości 598 zł. Ponadto, w związku z tym, iż wnioskodawca wyznaczył teren całej działki ewidencyjnej o powierzchni ok. 0,7658 ha jako teren inwestycji, Burmistrz wskazał iż planowana inwestycja kwalifikuje się do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Organ wyznaczył termin 14 dni od dnia otrzymania pisma na ustosunkowanie się do powyższych kwestii. Pismo zostało skutecznie odebrane w dniu 9.10.2024r., natomiast w dniu 16.10.2024r. [REDAKTOR] przedłożył potwierdzenie dokonania opłaty skarbowej, mapę zasadniczą oraz skorygował teren inwestycji wynoszący ok. 0,47 ha. Zmniejszenie terenu inwestycji spowodowało, iż inwestycja nie kwalifikowała się do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Na podstawie art. 61 §1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1691) pismem z dnia 28.10.2024r. 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 2024r. 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”.

Stosownie do 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 2026r., poz. 538) i wydanego do nich 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. 2024r. poz. 1116) 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 pkt 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 oraz zabudowa zagrodowa. 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 26.05.2026r.,
- zapewnienie o przyłączeniu energii elektrycznej, pismo z dnia 25.05.2026 r. Enea Operator Rejon Dystrybucji Chodzież,
- brak obecnie kanalizacji sanitarnej, zatem wnioskodawca planuje budowę zbiornika bezodpływowego.

Teren objęty wnioskiem położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Węlny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka”. Planowana inwestycja jest ujęta w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie jest sprzeczna z celami ochrony ww. obszarów. Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach znak ROS.6220.7.2025.SM z dnia 18.03.2026r. Burmistrz Rogoźna stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie warunki realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. 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 minimalną 71% powierzchni działki. 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, posiada dostęp do drogi publicznej, 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 13.12.2024r. Burmistrz skierował ww. projekt do uzgodnienia z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Obornikach (art. 53 ust. 4 pkt 2a), Starostą

Obornickim (art. 53 ust. 4 pkt 6), Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt 6) oraz Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt 8). Jednocześnie strony postępowania pismem z dnia 13.12.2024r. zostały poinformowane o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym w terminie od 7 do 13 stycznia 2025r.

W odpowiedzi na powyższy wniosek, Zarząd Zlewni w Poznaniu postanowieniem znak PZ.ZPU.521.4930.2024.JS z dnia 27.12.2024r. uzgodnił projekt decyzji w zakresie melioracji wodnych. Organ wskazał, iż obszar planowanej inwestycji jest częściowo zdrenowany, Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia (sieci drenarskiej), a w przypadku jego uszkodzenia do naprawienia celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.

Natomiast Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Poznaniu postanowieniem znak WPN-II.612.7030.2024.JW z dnia 30.12.2024r. odmówiła uzgodnienia projektu decyzji ze względu na niedołączenie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Organ uzgadniający wskazał, iż cyt.: „Zgodnie z załącznikiem graficznym do projektu decyzji oraz materiałami kartograficznymi dostępnymi na stronie www.rogozno.e-mapa.net na części obszaru objętego przedmiotowym projektem decyzji znajduje się zwarte zadrzewienie, które wraz z zadrzewieniami na działce sąsiedniej (nr 273, obr. Budziszewko, gm. Rogoźno) tworzy większy kompleks pokryty zwartym zadrzewieniem. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 88 lit. c rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz.1839, ze zm.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zmianę lasu, innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub nieużytku na użytek rolny lub wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy. Należy podkreślić, że przez wylesienie rozumie się usunięcie (nawet częściowe) roślinności leśnej. Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzono, że planowana inwestycja kwalifikuje się do pkt 88 lit. c rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).”

Pozostałe organy uzgadniające nie zajęły stanowiska w terminie ustawowym, więc uzgodnienia uważa się za dokonane.

Mając na uwadze rozstrzygnięcie RDOŚ, tut. Organ pismem z dnia 8.01.2025r. wystąpił do Inwestora z zapytaniem co do dalszego postępowania. Inwestor w tym samym dniu złożył pismo z prośbą o zawieszenie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.a. organ administracji publicznej może zawiesić postępowanie, jeżeli wystąpi o to strona, na której żądanie postępowanie zostało wszczęte, a nie sprzeciwiają się temu inne strony oraz nie zagraża to interesowi społecznemu. Biorąc pod uwagę treść ww. przepisu, Burmistrz pismem z dnia 10.01.2025r. zawiadomił strony o możliwości wniesienia sprzeciwu co do wniosku złożonego przez wnioskodawcę w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma. W wyznaczonym terminie, żaden sprzeciw nie został zgłoszony, wobec czego postanowieniem z dnia 10.02.2025r. zawieszono niniejsze postępowanie.

Pismem z dnia 20.04.2026r. [REDAKTOWANE] zwrócił się z prośbą o podjęcie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy z uwagi na wydaną przez Burmistrza w dniu 18.03.2026r. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach. Poinformował jednocześnie, iż w ramach inwestycji nie jest planowana wycinka drzew.

W dniu 13.05.2026r. tut. Organ podjął postępowanie informując o tym dotychczasowe strony postępowania. Jednocześnie dokonano analizy stanu prawnego nieruchomości, na której jest planowana inwestycja oraz znajdujących się w jej sąsiedztwie. Na tej podstawie ustalono, iż w stosunku do działki, na której jest planowana inwestycja, tj. nr ewid. 272 obręb Budziszewko zmienił się właściciel – [REDAKTOWANE]

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)

6. **Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w okresie od dnia 9 grudnia 2025r. do dnia 31 grudnia 2026 r., bieg terminów, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy biegą na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r.**

Burmistrz Rogoźna
(-) Łukasz Zaranek
podpisano elektronicznie

Załączniki:

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

Otrzymują:

[Redacted list of recipients]

10. a/a

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

*Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie cz. I kol. 4 pkt 8
załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej
(t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1154 ze zm.)*

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. 272
położonej w miejscowości Budziszewko, 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 2026r., poz. 538 ze zm.) i wydanych do nich 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. 2024r. poz. 1116) 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 [REDAKOWANE] z dnia 02.10.2024 r.,

**uzupełniony w dniu 16.10.2024r. oraz w dniu 10.06.2026r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla
budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz budynku gospodarczego
w zabudowie zagrodowej na terenie części działki o nr ewid. 272 położonej w miejscowości Budziszewko,
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. **130,0 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 2026r., poz. 538 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 - „odrolnienie” - 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:
- d) 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 2024r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- e) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- f) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu”;

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

- dojazd od strony drogi publicznej – drogi gminnej o nr ewid. działki 267;

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 zagrodowa;

6. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego

- a) linia zabudowy istniejących budynków (na podstawie wizji lokalnej i mapy):
 - zabudowa zlokalizowana jest w odległości ok. 8,0 – 75,0 m od linii rozgraniczającej drogę gminną o nr ewid. działki 267,
- b) wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki (obliczona szacunkowo na podstawie mapy):
 - zróżnicowany, średni wskaźnik tej wielkości dla obszaru analizowanego wynosi 17,2%,
- c) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki (obliczona szacunkowo na podstawie mapy):
 - zróżnicowany, średni wskaźnik tej wielkości dla obszaru analizowanego wynosi 71%,
- d) intensywność istniejącej zabudowy (obliczona szacunkowo na podstawie mapy):
 - maksymalna z tolerancją do 20%: 1,05,
 - minimalna: 0,04,
 - średnia: 0,278,
- e) szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej i mapy):
 - zróżnicowana, średnia szerokość elewacji frontowej z tolerancją 20% wynosi 13,20 m,
- f) wysokość istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): nie wyższa niż 9,0 m dla dachów pochyłych oraz nie wyższa niż 4,0 m dla dachów płaskich,
- g) geometria dachów istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): występują dachy pochyłe i płaskie;

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.), decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach znak ROS.6220.7.2025.SM z dnia 18.03.2026r. Burmistrz Rogoźna stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie warunki realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia,
- inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.);

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

Terren inwestycji położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Welny i Rynna Gołaniecko-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 zagrodowa;

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

- maksymalna intensywność zabudowy: 0,055,
- nadziemna intensywność zabudowy: 0,036 – 0,053,
- powierzchnia zabudowy: 150,0 – 300,0 m²,
- szerokość elewacji frontowej:
 - budynek mieszkalny: 8,0 – 13,0 m,
 - budynek gospodarczy: 10,0 – 15,0 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynek mieszkalny: 1-2 w tym poddasze,
 - budynek gospodarczy: 1, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
- rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach dwuspadowy o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy, pokrycie – dachówka lub dachówkopodobne,
- kąt nachylenia głównych połaci dachu: 30°-40°,
- wysokość całkowita:
 - budynek mieszkalny: 6,0 – 8,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - budynek gospodarczy: 5,0 – 6,5 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
- ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku mieszkalnego równolegle lub prostopadłe do odcinka DE linii rozgraniczającej teren inwestycji określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
- ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku gospodarczego równolegle lub prostopadłe do odcinka CD linii rozgraniczającej teren inwestycji określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,

c) linia zabudowy:

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

d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 71% powierzchni przedmiotowego terenu;

- pkt 2) „dostęp do drogi publicznej”: drogi gminnej o nr ewid. działki 267; 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 26.05.2026 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 25.05.2026 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 2024r. 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”

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.

Załącznik graficzny w skali 1: 1000

Sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

Członek ZOIU nr Z-383

Burmistrz Rogoźna

(-) Łukasz Zaranek

podpisano elektronicznie