

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY

I ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEJ WYNIKI

dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenie działek o nr ewid. 61/3, 64/1 położonych w Rogoźnie, 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 2026 r., poz. 538) i wydanych do nich Rozporządzeń 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. 2024 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. 2003, Nr 164, poz. 1589), przepisów odrębnych oraz inwentaryzacji terenu, **na wniosek POL - DRÓG LOGISTYKA Sp. z o. o., ul. Wawelska 106, 64 – 920 Piła z dnia 21.04.2026 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy fundamentu zbiornika na pył węglowy wraz z instalacjami wewnętrznymi na terenie działek o nr ewid. 61/3, 64/1 położonych w Rogoźnie, 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. 51,0 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 2026 r., poz. 538)**
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:

- 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 (Dz. U. z 2022r. poz. 273), 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 gminnej o nr ewid. działki 77, ulicy Towarowej, przez teren działki o nr ewid. 67/5;

4. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- sieć wodociągowa,
- sieć elektroenergetyczna,
- sieć gazociągowa,
- sieć kanalizacji sanitarnej,
- linia telefoniczna;

5. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego

- funkcja zabudowy sąsiedniej (na podstawie wizji lokalnej i mapy): zabudowa usługowa, inne budynki niemieszkalne;

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. 9,0 – 80,0 m od linii rozgraniczającej ulicę Towarową,
- 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 10%,
- 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 26%,
- d) całkowita intensywność istniejącej zabudowy (obliczona szacunkowo na podstawie mapy):
 - maksymalna: 0,24,
 - minimalna: 0,006,
 - średnia z tolerancją do 20%: 0,10,
- e) szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej i mapy):
 - zróżnicowana, średnia szerokość elewacji frontowej z tolerancją 20% wynosi 11,90 m,
- f) wysokość istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): nie wyższa niż 5,0 m dla dachów pochyłych oraz nie wyższa niż 6,0 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),
- inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2024 r. poz. 54);

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

Teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody.

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 – obiekt budowlany;**
- b) **parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty i forma architektoniczna obiektów:**
- powierzchnia zabudowy: 36,0 – 100,0 m²,
 - długość: 6,0 m,
 - szerokość: 6,0 m,
- c) **linia zabudowy:**
- nieprzekraczalne linie lokalizacji inwestycji określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
 - frontowa nieprzekraczalna linia lokalizacji inwestycji: zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
- d) **minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 5% powierzchni przedmiotowego terenu;**
- pkt 2) „dostęp do drogi publicznej”: do drogi gminnej o nr ewid. działki 77, ulicy Towarowej, przez teren działki o nr ewid. 67/5;
- pkt 3) „istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego”: dostawa wody – na dotychczasowych zasadach, zgodnie z przepisami odrębnymi; zasilanie w energię elektryczną – na dotychczasowych zasadach, zgodnie z przepisami odrębnymi; odprowadzanie ścieków – na dotychczasowych zasadach, 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 273), 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:

- Państwową Inspekcją Sanitarną,
- Zarząd Zlewni Środkowej i Dolnej Warty w Poznaniu.

Załącznik graficzny w skali 1: 1000

Sporządziła: mgr Magdalena Kalinowska

Członek ZOIU nr Z-383