



# BURMISTRZ ROGOŹNA

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

GPI.M.6730.84.2026.FJ

Rogoźno, dnia 9 września 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 2026 r., poz. 538 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku:

**„Nowy Dom” Holding B. M. Słowińscy Sp. j.  
ul. Tadeusza Siejaka 29  
64-800 Chodzież**

**Pełnomocnik:**



z dnia 14.05.2026 r. (data wpływu do tut. Urzędu 18.05.2026 r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla **budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na terenie działki o nr ewid. 48/21 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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;**
2. rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązującą linię zabudowy określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
  - b) frontowa obowiązująca linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,17,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy: 0,06 – 0,17,
  - e) powierzchnia zabudowy budynku: 80,0 – 120,0 m<sup>2</sup>,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki,
  - g) szerokość elewacji frontowej budynku: 8,0 – 15,0 m,
  - h) liczba kondygnacji nadziemnych: 1-2 w tym poddasze,
  - i) rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy, pokrycie – dachówka lub dachówkopodobne,
  - j) kąt nachylenia głównych połaci dachu: 25°-45°,
  - k) wysokość całkowita: 6,0 – 9,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,

- l) ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku mieszkalnego równoległe do frontowej obowiązującej 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) zaleca się stosowanie na elewacji kolorów jasnych i pastelowych,
  - o) 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.) 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 ze zm.);
  - p) 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 budynku 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” oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Puszcza Notecka”, 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 GRO.6220.34.2021.GM z dnia 19.07.2024r. Burmistrz Rogoźna stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko jednocześnie wskazując konieczność spełnienia warunków realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zawarte 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 – z drogi gminnej o nr ewid. działki 33, przez teren działek o nr ewid. 48/2, 48/10, 48/20; 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 17.02.2026 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 6.03.2026 r.,
  - e) zasilanie w energię ciepłą – z indywidualnej kotłowni,
  - f) odprowadzanie ścieków – do projektowanego szczelnego zbiornika bezodpływowego, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na teren działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) gospodarowanie odpadami – gromadzenie odpadów w pojemnikach usytuowanych na terenie działki i wywóz na składowisko w ramach systemu gminnego,
  - i) łączność – przewodowo lub bezprzewodowo,
  - j) należy zachować zgodnie z przepisami prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej,
  - k) 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 ABCD.

### 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.**

*Zgodnie z art. 64c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 5 pkt 2 ustawy z dnia 5 listopada 2025r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, **niniejsza decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.***

### Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 18.05.2026 r. „Nowy Dom” Holding B. M. Słowińscy Sp. j. wystąpiła do Burmistrza o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na terenie działki o nr ewid. 48/21 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 art. 61 §1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) pismem z dnia 20.05.2026r. 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 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”.

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 2026 r., poz. 538 ze zm.) 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 wniosek 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. 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 17.02.2026 r.,
- zapewnienie o przyłączeniu energii elektrycznej, pismo z dnia 6.03.2026 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” oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Puszcza Notecka”. Inwestycja nie jest sprzeczna z celami ochrony ww. obszarów. 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 GRO.6220.34.2021.GM z dnia 19.07.2024 r. Burmistrz Rogoźna stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko jednocześnie wskazując konieczność spełnienia warunków realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zawarte w ww. decyzji, 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 50% 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 3.08.2026r. Burmistrz skierował ww. projekt do uzgodnienia z:

1. **Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Obornikach (art. 53 ust. 4 pkt 2a):** 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.
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.

Na podstawie art. 10 § 1 k.p.a. pismem z dnia 3.08.2026r. zawiadomiono strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie od 25 do 31 sierpnia 2026r. W wyznaczonym terminie żadne uwagi nie wpłynęły, wobec czego orzeczono jak w sentencji.

#### **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)
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 bieżą na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r.

**Zastępca Burmistrza  
(-) Maciej Gracz**

**Załączniki:**

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

**Otrzymują:**

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

7. 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 2025 r. poz. 1154 ze zm.)*

*Pobrano opłatę skarbową w kwocie 17,00 zł  
za udzielone pełnomocnictwo  
dnia 30.06.2026 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 2025 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 działki o nr ewid. 48/21 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 2026 r., 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 „Nowy Dom” Holding B. M. Słowińscy Sp. j., ul. Tadeusza Siejaka 29, 64-800 Chodzież, Pełnomocnik: [REDAKTOWANE] z dnia 14.05.2026 r. (data

wplywu do tut. Urzędu 18.05.2026 r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na terenie działki o nr ewid. 48/21 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. **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 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 „zamierzenia 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 33, przez teren działek o nr ewid. 48/2, 48/10, 48/20;

**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;

**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. 5,0 – 10,0 m od linii rozgraniczającej działkę o nr ewid. 48/10,
- wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki (obliczona szacunkowo na podstawie mapy):
  - zróżnicowany, średni wskaźnik tej wielkości dla obszaru analizowanego wynosi 8,3%,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki (obliczona szacunkowo na podstawie mapy):
  - zróżnicowany, średni wskaźnik tej wielkości dla obszaru analizowanego wynosi 78%,
- całkowita intensywność istniejącej zabudowy (obliczona szacunkowo na podstawie mapy):
  - maksymalna: 0,26,
  - minimalna: 0,04,
  - średnia z tolerancją do 20%: 0,15,
- szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej i mapy):
  - zróżnicowana, średnia szerokość elewacji frontowej z tolerancją 20% wynosi 10,80 m,
- wysokość istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): nie wyższa niż 8,0 m,
- geometria dachów istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): występują dachy pochyłe;

**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 2025r. 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” oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Puszcza Notecka”.*

**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 mieszkaniowa jednorodzinna;**

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

- maksymalna intensywność zabudowy: 0,17,
- nadziemna intensywność zabudowy: 0,06 – 0,17,
- powierzchnia zabudowy budynku: 80,0 – 120,0 m<sup>2</sup>,
- szerokość elewacji frontowej budynku: 8,0 – 15,0 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych: 1-2 w tym poddasze,
- rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy, pokrycie – dachówka lub dachówkopodobne,
- kąt nachylenia głównych połaci dachu: 25°-45°,
- wysokość całkowita: 6,0 – 9,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
- ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku mieszkalnego równolegle do frontowej obowiązującej linii zabudowy określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,

**c) linia zabudowy:**

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

**d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki;**

- pkt 2) „dostęp do drogi publicznej”: do drogi gminnej o nr ewid. działki 33, przez teren działek o nr ewid. 48/2, 48/10, 48/20; 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 17.02.2026 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 6.03.2026 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,
- Zarządem Zlewni Środkowej i Dolnej Warty w Poznaniu,
- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Poznaniu.

Załącznik graficzny w skali 1: 1000

**Sporządziła:**

**mgr Magdalena Kalinowska**

**Członek ZOIU nr Z-383**

**Zastępca Burmistrza**

**(-) Maciej Gracz**