

BURMISTRZ ROGOŹNA

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

Nasz znak: GPiM.6730.95.2021.SO

Data: 15.07.2021 r.

Za dowodem doręczenia

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 2021 r., poz. 735) 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 2021 r., poz. 741 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku:

Ikano Industry Sp. z o. o.
ul. Magazynowa 4
64 – 610 Rogoźno

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla etapowej budowy hali warsztatu wraz z budynkiem biurowo – socjalnym, hali produkcyjnej wraz z budynkiem socjalno – biurowym, budynku stołówki zakładowej kontenerowej wraz z obiektami towarzyszącymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działek o nr ewid. 9/4, 8/5, 15, 19/3, 21/1, 21/6, 21/7 oraz na terenie działek o nr ewid. 8/4, 8/3, 9/6, 14/1, 14/5 położonych w Rogoźnie, gmina Rogoźno, po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1, pkt 1-5 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: **etapowa budowa hali warsztatu wraz z budynkiem biurowo – socjalnym, hali produkcyjnej wraz z budynkiem socjalno – biurowym, budynku stołówki zakładowej kontenerowej wraz z obiektami towarzyszącymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną;**
- 2) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowo - magazynowa;
- 3) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładunku 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) powierzchnia zabudowy:
 - hala warsztatu: 880,0 – 1 200,0 m²,
 - budynek biurowo – socjalny: 400,0 – 600, 0 m²,
 - hala produkcyjna: 1 650,0 – 2 000,0 m²,
 - budynek biurowo – socjalny: 90,0 – 140,0 m²,
 - budynek stołówki zakładowej: 180,0 – 220,0 m²,
 - budynek kontenerowy magazynowy: 140,0 – 210,0 m²,
 - stacja transformatorowa: 15,0 – 40,0 m²,
 - wiatka na odpady: 15,0 – 25,0 m²,
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 5% powierzchni przedmiotowego terenu,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (spodu gzymsu, attyki, okapu głównego dachu):
 - hala warsztatu: 8,0 – 11,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, dopuszcza się zmniejszenie tej wysokości dla ewentualnego zadaszenia nad wejściem,
 - budynek biurowo – socjalny: 8,0 – 11,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, dopuszcza się zmniejszenie tej wysokości dla ewentualnego zadaszenia nad wejściem,
 - hala produkcyjna: 7,0 – 12,30 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, dopuszcza się zmniejszenie tej wysokości dla ewentualnego zadaszenia nad wejściem,
 - budynek biurowo – socjalny: 3,50 – 5,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, dopuszcza się zmniejszenie tej wysokości dla ewentualnego zadaszenia nad wejściem,

- budynek stolówki zakładowej: 3,0 – 4,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, dopuszcza się zmniejszenie tej wysokości dla ewentualnego zadaszenia nad wejściem,
 - budynek kontenerowy magazynowy: 2,50 - 3,20 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, dopuszcza się zmniejszenie tej wysokości dla ewentualnego zadaszenia nad wejściem,
 - stacja transformatorowa: 2,0 – 6,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, dopuszcza się zmniejszenie tej wysokości dla ewentualnego zadaszenia nad wejściem,
 - wiata na odpady: 2,0 – 5,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, dopuszcza się zmniejszenie tej wysokości dla ewentualnego zadaszenia nad wejściem,
- f) szerokość elewacji frontowej:
- hala warsztatu: 18,0 – 65,0 m,
 - budynek biurowo – socjalny: 7,0 – 65,0 m,
 - hala produkcyjna: 25,0 – 78,0 m,
 - budynek biurowo – socjalny: 7,0 – 20,0 m,
 - budynek stolówki zakładowej: 11,0 – 20,0 m,
 - budynek kontenerowy magazynowy: 10,0 – 20,0 m,
 - stacja transformatorowa: 2,0 – 10,0 m,
 - wiata na odpady: 3,0 – 6,0 m,
- g) liczba kondygnacji nadziemnych: 1-2,
- h) rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach płaski,
- i) kąt nachylenia głównych połaci dachu: do 12°,
- j) wysokość całkowita: nie wyżej niż 9,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
- hala warsztatu: 7,80 – 11,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - budynek biurowo – socjalny: 7,80 – 11,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - hala produkcyjna: 7,0 – 12,30 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - budynek biurowo – socjalny: 3,50 – 5,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - budynek stolówki zakładowej: 3,0 – 4,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - budynek kontenerowy magazynowy: 2,50 - 3,20 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - stacja transformatorowa: 2,0 – 6,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - wiata na odpady: 2,0 – 5,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
- k) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333) oraz ustalenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r., poz. 1065);
- 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 2020 r. poz. 1219 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 objęty wnioskiem nie jest położony w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody,
 - 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), decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr GRO.6220.30.2020.GM z dnia 27.01.2021r. 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 – poprzez istniejący zjazd drogi wojewódzkiej Nr 241 o nr ewid. działki 26, ulicy Aleje Marszałka Piłsudskiego, poprzez drogę o nr ewid. działek 19/1 i 22, ulicy Magazynowej, poprzez teren działki o nr ewid. 21/1,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych – bez zmian,
 - c) dostawa wody – na dotychczasowych zasadach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zasilanie w energię elektryczną – na dotychczasowych zasadach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zasilanie w energię ciepłą – na dotychczasowych zasadach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) odprowadzanie ścieków – na dotychczasowych zasadach, 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) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z pismem Nr PO.RUZ.421.394.5.2018.ML Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wód Polskich Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 11.01.2019r.,
 - j) należy zachować zgodne 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 lamana określoną literami ABCDEFGHIJK.

Informacje

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

1. decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,
2. niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
3. jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy, mają także odpowiednio zastosowanie przepisy art. 36 i 37,
4. koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,
5. wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

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 18.03.2021 r. (data wpływu do tut. Urzędu 19.03.2021r.) Ikano Industry Sp. z o. o. wystąpiła do Burmistrza o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na etapowej budowie hali warsztatu wraz z budynkiem biurowo – socjalnym, hali produkcyjnej wraz z budynkiem socjalno – biurowym, budynku stołówki zakładowej kontenerowej wraz z obiektami towarzyszącymi oraz niezbędną infrastrukturą

techniczną na terenie części działek o nr ewid. 9/8, 9/4, 8/4, 8/3, 9/6, 8/5, 14/1, 14/5, 15, 19/3, 21/1 i 21/7 położonych w Rogoźnie, gmina Rogoźno.

W związku z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy:

- 1) Warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) Stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, która znajduje się w aktach sprawy.

Na podstawie z art. 61 §1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 256 ze zm.) pismem z dnia 02.04.2021 r. zawiadomiono strony o wszczętym postępowaniu, informując o prawie uczestniczenia w każdym jego, 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.

Dnia 29.03.2021 r. Do tut. Urzędu wpłynęło pismo inwestora w sprawie dokonania korekty złożonego wniosku w zakresie usunięcia z wniosku nieruchomości oznaczoną nr ewid. 9/8, a dodanie działki nr 21/6.

Stosownie do § 3 ust. 1 rozporządzenia 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 2003 r. Nr 164, poz. 1588) 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. 1-5 u.z.p. Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy stanowiącej część graficzną niniejszej analizy w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontowej granicy przedmiotowego terenu tj. **51m**. Analiza wykazała, że na terenie działek położonych w obszarze analizowanym dostępnych z tej samej drogi publicznej – znajduje się zabudowa produkcyjno – magazynowo – usługowa, zabudowa zagrodowa. Teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej, a istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

1. zapewnienie o dostawie wody, na dotychczasowych zasadach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
2. zapewnienie o przyłączeniu energii elektrycznej, na dotychczasowych zasadach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
3. zapewnienie dotyczące odprowadzania ścieków, na dotychczasowych zasadach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze (tereny przemysłowe – Ba, zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie budowy Bp oraz drogi – dr.), 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 oraz inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.

Teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody, 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), decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr GRO.6220.30.2020.GM z dnia 27.01.2021r. Burmistrz Rogoźna stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środo-

wisko 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 na dotychczasowych zasadach, zgodnie z przepisami odrębnymi, gromadzenie odpadów stałych bytowych do projektowanych pojemników, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych nastąpi zgodnie z pismem Nr PO.RUZ.421.394.5.2018.ML Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wód Polskich Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 11.01.2019r.

Pismem z dnia 21.05.2021 r. inwestor ponownie wniósł korektę do wniosku w zakresie:

1. Wykreślenia działki nr 9/8, a dopisać działkę nr 21/6
2. Zmiany nazwy obiektu „hala warsztatu” na „hala warsztatu z pomieszczeniami labolatoryjno-magazynowymi”, ilość kondygnacji 1 z antresolą.
3. Zmiana nazwy obiektu „budynek kontenerowy biurowy” na „budynek kontenerowy labolatoryjno-magazynowy” z powierzchnią zabudowy 140-210 m².
4. Wprowadzenia linii na załączniku graficznym oznaczających przebieg kalenicy.

Dnia 01.06.2021 r. do tut. Urzędu wpłynęło kolejne pismo wnioskodawcy w sprawie wniesienia następujących uwag:

1. Niezmienianie nazwy hala warsztatu na hala warsztatu z pomieszczeniami labolatoryjno-magazynowymi.
2. Zmiana nazwy obiektu „budynek kontenerowy labolatoryjno-magazynowy” na „budynek kontenerowo-magazynowy”.

W uzasadnieniu pisma wskazano, że przedmiot postępowania pozostaje tożsamy z wydaną przez Burmistrza Rogoźna decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach znak GRO.6220.30.2020.GM z dnia 27.01.2021 r. Dodatkowo wyjaśniono, że w ramach tzw. „obiektów towarzyszących” inwestor planuje budowę budynku kontenerowo-magazynowego.

Informuję, że dla przedmiotowej inwestycji wnioskodawca uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak GRO.6220.30.2020.GM z dnia 27.01.2021 r. Decyzja ta wiąże organ ustalający warunki zabudowy. Związanie to ma charakter bezwzględny, a jego zakres dotyczy przede wszystkich kwalifikacji inwestycji oraz ustaleń decyzji. W związku z tym, że decyzja środowiskowa obejmowała budowę budynku hali warsztatu organ nie przychylił się do zmiany nazwy tego obiektu w przedmiotowym postępowaniu. Uwzględniono natomiast zmianę nazwy budynku kontenerowego biurowego na budynek kontenerowy magazynowy oraz dopuszczono zmianę jego powierzchni zabudowy. Organ informuje, że nie wyznacza na załączniku graficznym przebiegu kalenicy, tym bardziej, że wnioskodawca wnioskuje o dach płaski. Dokonano zmiany numeracji nieruchomości, na których planowana jest inwestycja.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ww 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 21.06.2021r. Burmistrz skierował ww. projekt do uzgodnienia z:

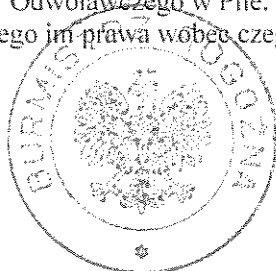
1. **Wojewódzkim Inspektoratem Ochrony Środowiska w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt 11 lit. 12b):** skorzystał z przysługującego mu prawa wynikającego z art. 53 ust. 5 i nie zajął stanowiska w terminie ustawowym, więc uzgodnienie uważa się za dokonane.
2. **Komendą Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt 11 lit 12b):** skorzystał z przysługującego mu prawa wynikającego z art. 53 ust. 5 i nie zajął stanowiska w terminie ustawowym, więc uzgodnienie uważa się za dokonane.

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 przestrzenny 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 KPA.

Na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14.06.1960 r. KPA pismem z dnia 21.06.2021 r. zawiadomiono strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie od 8 do 13 lipca 2021 r. Dodatkowo na podstawie art. 36 § 1 KPA zawiadomiono, o nie załatwieniu sprawy w ustawowym terminie oraz o wyznaczeniu nowego terminu jej załatwienia do dnia 16.06.2021r. Po-

nadto pouczone o przysługującym stronie prawie do wniesienia ponaglenia na beczynność lub przewlekłość organu do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile.

Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa wobec czego ustalono niniejsze warunki zabudowy.



Z up. BURMISTRZA

mgr Roman Piatkowski
KIEROWNIK WYDZIAŁU
Gospodarki Nieruchomościami,
Rolnictwa i Ochrony Środowiska

Pouczenie

1. *Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile, ul. Dzieci Polskich 26, za pośrednictwem Burmistrza Rogoźno, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.*
2. *W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.*
3. *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.*
4. *Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania może być złożone dopiero po wydaniu decyzji.*
5. *Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania ma taki skutek, że decyzji nie można będzie zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.*

Załączniki:

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

Projekt decyzji przygotowała:

mgr Magdalena Kalinowska
Członek ZOIU nr Z-383

Otrzymują:

1. Ikano Industry Sp. z o.o.
ul. Magazynowa 4, 64-610 Rogoźno
2. „MPC” Sp. z o.o.
ul. Magazynowa 4, 64-610 Rogoźno
3. a/a.

PODINSPEKTOR

mgr. Olimpia Szczepańska

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEJ WYNIKI**

dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenie części działek o nr ewid. 9/4, 8/5, 15, 19/3, 21/1, 21/6, 21/7 oraz na terenie działek o nr ewid. 8/4, 8/3, 9/6, 14/1, 14/5 położonych w Rogoźnie, gmina Rogoźno.

Na podstawie art. 61 ust. 6 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) i wydanych do nich Rozporządzeń Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r, Nr 164, poz. 1588) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589), przepisów odrębnych oraz inwentaryzacji terenu,

na wniosek Ikano Industry Sp. z o. o., ul. Magazynowa 4, 64 – 610 Rogoźno z dnia 18.03.2021 r. (data wpływu do tut. Urzędu 19.03.2021r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla etapowej budowy hali warsztatu wraz z budynkiem biurowo – socjalnym, hali produkcyjnej wraz z budynkiem socjalno – biurowym, budynku stołówki zakładowej kontenerowej wraz z obiektami towarzyszącymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działek o nr ewid. 9/4, 8/5, 15, 19/3, 21/1, 21/6, 21/7 oraz na terenie działek o nr ewid. 8/4, 8/3, 9/6, 14/1, 14/5 położonych w Rogoźnie, gmina Rogoźno,

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono co następuje:

1. **Wyznaczenie obszaru analizowanego:** w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół przedmiotowego terenu, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany. Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy stanowiącej część graficzną niniejszej analizy w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontowej granicy przedmiotowego terenu, tj. 51,0 m;
2. **Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1–5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 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” – **SPELNIONY**,
- pkt 2 - dostęp do drogi publicznej – **SPELNIONY**,
- pkt 3 - „uzbrojenie” - istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **SPELNIONY**,
- pkt 4 - „odrołnienie” - 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, - **SPELNIONY**,
- pkt 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
3. **Dostęp do drogi publicznej (nr ewid. działki, kategoria, właściciel/zarządzający)**
 - dojazd od strony drogi publicznej – drogi wojewódzkiej Nr 241 o nr ewid. działki 26, ulicy Aleje Marszałka Piłsudskiego, poprzez drogę o nr ewid. działek 19/1 i 22, ulicy Magazynowej, poprzez teren działki o nr ewid. 21/1;
 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 produkcyjno – magazynowo – usługowa, 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. 30,0 – 309,0 m od linii rozgraniczającej drogę wojewódzką Nr 241 o nr ewid. działki 26, Aleje Marsz. Piłsudskiego,
 - 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 55%,
 - c) szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej i mapy):
 - zróżnicowana, średnia szerokość elewacji frontowej z tolerancją 20% wynosi 60,0 m,
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, atyki) istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): nie wyższa niż 6,0 m przy dachach pochyłych, nie wyższa niż 10,0 m przy dachach płaskich,

- e) wysokość istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): nie wyższa niż 11,0 m,
 - f) 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 nie 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 2020 r. poz. 1219 ze zm.);
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 – zabudowa usługowo - magazynowa;**
- b) **parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty i forma architektoniczna obiektów:**
- powierzchnia zabudowy:
 - hala warsztatu: 880,0 – 1 200,0 m²,
 - budynek biurowo – socjalny: 400,0 – 600,0 m²,
 - hala produkcyjna: 1 650,0 – 2 000,0 m²,
 - budynek biurowo – socjalny: 90,0 – 140,0 m²,
 - budynek stołówki zakładowej: 180,0 – 220,0 m²,
 - budynek kontenerowy magazynowy: 170,0 – 210,0 m²,
 - stacja transformatorowa: 15,0 – 40,0 m²,
 - wiata na odpady: 15,0 – 25,0 m²,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (spodu gzymsu, attyki, okapu głównego dachu):
 - hala warsztatu: 8,0 – 11,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, dopuszcza się zmniejszenie tej wysokości dla ewentualnego zadaszenia nad wejściem,
 - budynek biurowo – socjalny: 8,0 – 11,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, dopuszcza się zmniejszenie tej wysokości dla ewentualnego zadaszenia nad wejściem,
 - hala produkcyjna: 7,0 – 12,30 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, dopuszcza się zmniejszenie tej wysokości dla ewentualnego zadaszenia nad wejściem,
 - budynek biurowo – socjalny: 3,50 – 5,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, dopuszcza się zmniejszenie tej wysokości dla ewentualnego zadaszenia nad wejściem,
 - budynek stołówki zakładowej: 3,0 – 4,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, dopuszcza się zmniejszenie tej wysokości dla ewentualnego zadaszenia nad wejściem,
 - budynek kontenerowy magazynowy: 2,50 - 3,20 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, dopuszcza się zmniejszenie tej wysokości dla ewentualnego zadaszenia nad wejściem,
 - stacja transformatorowa: 2,0 – 6,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, dopuszcza się zmniejszenie tej wysokości dla ewentualnego zadaszenia nad wejściem,
 - wiata na odpady: 2,0 – 5,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, dopuszcza się zmniejszenie tej wysokości dla ewentualnego zadaszenia nad wejściem,
 - szerokość elewacji frontowej:
 - hala warsztatu: 18,0 – 65,0 m,
 - budynek biurowo – socjalny: 7,0 – 65,0 m,
 - hala produkcyjna: 25,0 – 78,0 m,
 - budynek biurowo – socjalny: 7,0 – 20,0 m,
 - budynek stołówki zakładowej: 11,0 – 20,0 m,
 - budynek kontenerowy magazynowy: 10,0 – 20,0 m,
 - stacja transformatorowa: 2,0 – 10,0 m,
 - wiata na odpady: 3,0 – 6,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1-2,
 - rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach płaski.
 - kąt nachylenia głównych połaci dachu: do 12°.
 - wysokość całkowita: nie wyżej niż 9,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - hala warsztatu: 7,80 – 11,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - budynek biurowo – socjalny: 7,80 – 11,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - hala produkcyjna: 7,0 – 12,30 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - budynek biurowo – socjalny: 3,50 – 5,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - budynek stołówki zakładowej: 3,0 – 4,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - budynek kontenerowy magazynowy: 2,50 - 3,20 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - stacja transformatorowa: 2,0 – 6,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - wiata na odpady: 2,0 – 5,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,

- 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: 5% powierzchni przedmiotowego terenu;**
- pkt 2) „dostęp do drogi publicznej”: poprzez istniejący zjazd drogi wojewódzkiej Nr 241 o nr ewid. działki 26, ulicy Aleje Marszałka Piłsudskiego, poprzez drogę o nr ewid. działek 19/1 i 22, ulicy Magazynowej, poprzez teren działki o nr ewid. 21/1;
- 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.

Projekt decyzji uzgodniono z:

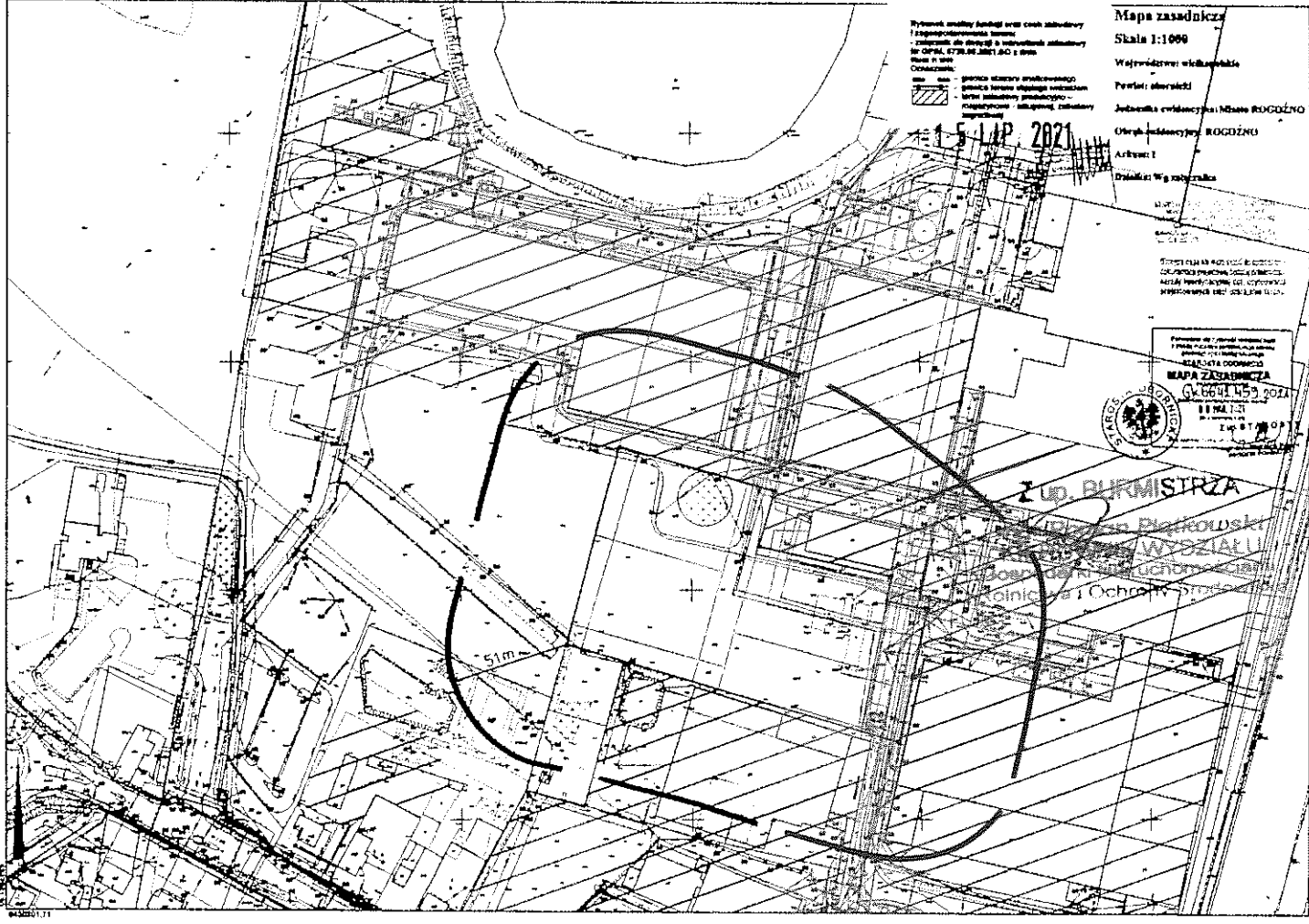
1. Wojewódzkim Inspektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu
2. Komendą Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Poznaniu

Załącznik graficzny w skali 1: 1000

Sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska
Członek ZOIU nr Z-383

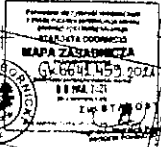
Z up. BURMISTRZA
mgr Roman Piątkowski
KIEROWNIK WYDZIAŁU
Gospodarki Nieruchomościami,
Rolnictwa i Ochrony Środowiska



Wykazanie zmiany funkcji oraz zmian zabudowy
 i zagospodarowania terenu
 i urządzeń do dróg w nieruchomościach położonych
 w Gminie STRONIECZKO i okolice
 data: 11.08.2021

Mapa zasadnicza
 Skala 1:1000
 Województwo wielkopolskie
 Powiat: ostrowski
 Jednostka ewidencyjna: Miasto ROGÓŻNO
 Urząd ewidencyjny: ROGÓŻNO
 Arkusz: 1
 Działka: Wg zabudowania

Strona 1 z 13
 Wskazanie zmian w nieruchomościach
 położonych w Gminie STRONIECZKO i okolice
 w dniu 11.08.2021 r.



Z UP. BURMISTRZA
 Międzyzdroje Elektroniczne
ANONISAT
 Gmina Międzyzdroje
 Urząd Gminy Międzyzdroje
 Główny Urząd Ochrony Środowiska

51m

15 LAP 2021

