

DECYZJA (PROJEKT) O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) i 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. z 2024 r. poz. 1116), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17 marca 2025 r.:

**Gminy Wągrowiec
ul. Cysterska 22
62-100 Wągrowiec**

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie modułowej szatni kontenerowej pod potrzeby funkcjonowania obiektu sportowego w miejscowości Wiatrowo na działce o nr ewid. 114/14 oraz na części działki o nr ewid. 114/13, obręb Wiatrowo, gmina Wągrowiec, po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

ustalam

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: **budowa modułowej szatni kontenerowej;**
2. rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa – usług sportu i rekreacji;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

a)	linia zabudowy:	– nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym, przy czym przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku, – odległości zabudowy od pozostałych granic działki zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.);
b)	maksymalna intensywność zabudowy:	0,021;
c)	minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	0,008 – 0,021;
d)	udział powierzchni zabudowy:	0,8% – 2,1% powierzchni obszaru objętego decyzją;
e)	szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu:	5,0 m – 24,0 m;

f)	wysokość zabudowy:	2,5 m – 4,0 m;
g)	rodzaj dachu, układ głównych połaci dachu:	dach płaski lub jednospadowy;
h)	kierunek głównej kalenicy:	dowolne;
i)	kąt nachylenia połaci dachu:	0° – 10°;
j)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:	80% powierzchni obszaru objętego decyzją;
k)	inne ustalenia:	ustala się zakaz ogrodzeń pełnych od strony istniejących ciągów komunikacyjnych, zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych;

4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:

- przedmiotowa inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.),
- 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 ze zm.) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.),
- nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
- podczas realizacji inwestycji należy chronić drzewa i krzewy, w przypadku konieczności wycinki drzew należy uzyskać stosowne pozwolenie,
- przedmiotowy teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka;

5. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: jeżeli zostanie odkryty przedmiot, podczas prowadzenia prac budowlanych, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków - Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe - Wójta Gminy Wągrowiec;

6. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a)	dostęp do drogi publicznej:	dostęp do drogi publicznej – gminnej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 120/3, obręb Wiatrowo. Decyzję na lokalizację zjazdu oraz uzgodnienie projektu zjazdu należy uzyskać od zarządcy drogi przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem robót budowlanych;
b)	minimalna liczba miejsc do parkowania:	nie dotyczy;
c)	zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
d)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
e)	zaopatrzenie w energię cieplną:	z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjności, w szczególności gazu oraz źródeł alternatywnych, z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi oraz uchwałą Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie

		eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
f)	odprowadzenie ścieków bytowych:	do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
g)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	retencjonowanie wód opadowych w szczelnych zbiornikach, a następnie wykorzystanie na potrzeby własnych terenów zielonych lub odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony;
h)	gospodarowanie odpadami:	zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 399 ze zm.);
i)	inne ustalenia:	kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem 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) inwestor winien podjąć wszelkie, wymagane przepisami prawa, dostępne środki techniczne i technologiczne chroniące przed hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem oraz zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- e) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich;

8. linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie zasadniczej w skali 1:500 będącej załącznikiem do niniejszej decyzji;

9. ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy;

10. inne warunki:

- a) wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z miejscową spółką wodną; w przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt,
- b) należy zachować zgodne z przepisami odrębnymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci.

U Z A S A D N I E N I E

W związku z wnioskiem inwestora z dnia 17 marca 2025 r. wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie modułowej szatni kontenerowej pod potrzeby funkcjonowania obiektu sportowego w miejscowości Wiatrowo na działce o nr ewid. 114/14 oraz na części działki o nr ewid. 114/13, obręb Wiatrowo, gmina Wągrowiec.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej powiadomiono strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowego terenu.

Przedmiotowy teren znajduje się na obszarze nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Należy wskazać, że zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, 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 sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wokół terenu objętego wnioskiem, na kopii mapy zasadniczej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy, na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczono obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ww. ustawy. W analizie ujęto zabudowane działki dostępne z tej samej drogi publicznej, co wnioskowana działka zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego obszaru analizowanego przedmiotowej inwestycji ustalono, iż zostały spełnione wszystkie warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniach, przeprowadzonych zgodnie z art. 53 ust. 4 i 5 ww. ustawy, z następującymi organami:

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wągrowcu,
- Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego,
- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Poznaniu,
- zarządcą drogi gminnej.

W wyniku zawiadomienia stron, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, o możliwości zapoznania się z projektem decyzji o warunkach zabudowy i materiałami zebranymi w przedmiotowej sprawie oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów, strony nie wniosły żadnych zastrzeżeń.

Wobec powyższego, na podstawie wcześniej przytoczonej analizy oraz przeprowadzonego postępowania, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile za pośrednictwem Wójta Gminy Wągrowiec w terminie 14 dni od jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania stronom przysługuje prawo do zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Wągrowiec oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, niniejsza decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania niniejsza

decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. Katarzynę Milczarek, spełniająca warunek art. 5 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy zasadniczej
2. Część tekstowa analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
3. Część graficzna analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania
3. a/a

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr PM.6730.112.2025.PP2

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 2024 r. poz. 1130 ze zm., zwanej dalej „ustawą”), zgodnie z rozporządzeniem 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. z 2024 r. poz. 1116, zwanego dalej „rozporządzeniem”), rozporządzeniem 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589), przepisami odrębnymi oraz inwentaryzacją terenu, na wniosek **Gminy Wągrowiec, ul. Cysterska 22, 62-100 Wągrowiec, z dnia 17 marca 2025 r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie modułowej szatni kontenerowej pod potrzeby funkcjonowania obiektu sportowego w miejscowości Wiatrowo na działce o nr ewid. 114/14 oraz na części działki o nr ewid. 114/13, obręb Wiatrowo, gmina Wągrowiec, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy, ustalono co następuje:**

1. **Wyznaczenie obszaru analizowanego:** w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wokół terenu objętego wnioskiem, na kopii mapy zasadniczej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy, na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy, wyznaczono obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, tj. 297,0 m (3 x 99,0 m) i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy. 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. Wyznaczono minimalny obszar analizowany, ponieważ jest on spójny pod względem funkcjonalnym i krajobrazowym.
2. **Rodzaj inwestycji (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy):** zabudowa usługowa – usług sportu i rekreacji.
3. **Stan faktyczny terenu objętego wnioskiem:** teren niezabudowany
4. **Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy**
 - 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,
 - pkt 2 dostęp do drogi publicznej,
 - pkt 3 istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
 - 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,
 - pkt 5 decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - pkt 6 zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

5. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego

Numer geod. działki	Funkcja zabudowy	Linia zabudowy [m]	Intensywność zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy	Udział powierzchni zabudowy [%]	Udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość zabudowy [m]	Geometria dachu	Układ kalenicy
112/6	zabudowa usługowa	bud. usług.: 10,0	0,05	0,05	4,8	90	29,5	4,0	płaski	-
114/10	teren infrastruktury technicznej – oczyszczalni ścieków	-	-	-	-	-	-	-	-	-
114/2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-	-	-
114/4	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-	-	-
114/7	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	-	-	-	-	-	-	-	-	-
144/8	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-	-	-
119	zabudowa usługowa	bud. usług.: 1,5	0,04	0,04	2,2	96	20,0	9,0	wielospadowy 45°	równoległy/ prostopadły do frontu terenu
121/3	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121/2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-	-	-
167/1	zabudowa usługowa	bud. usług.: 26,0	0,04	0,04	4,0	92	13,0	10,0 (wieża do 15,0)	dwuspadowy 40°	równoległy do bocznej granicy terenu
160/11	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-	-	-
160/10	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-	-	-
160/9	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-	-	-
160/8	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-	-	-
160/6	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-	-	-
160/5	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-	-	-

168, 169	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-	-	-
170	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-	-	-	-	-	-	-	-
171	zabudowa garażowa	-	-	-	-	-	-	-	-	-
179	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-	-	-	-	-	-	-	-
180	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-	-	-	-	-	-	-	-
181	zabudowa garażowa	-	-	-	-	-	-	-	-	-
216	zabudowa garażowa	-	-	-	-	-	-	-	-	-
215	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-	-	-	-	-	-	-	-
214	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-	-	-
120/4	zabudowa usługowa	bud. usług.: 2,0	0,30	0,30	30,2	40	12,0	3,0	plaski	-

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

- dostęp do drogi publicznej - gminnej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 120/3, obręb Wiatrowo

7. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- sieć wodociągowa – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej wydanymi przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wągrowcu,
- sieć elektroenergetyczna – zgodnie z zapewnieniem dostaw energii elektrycznej wydanym przez ENEA Operator Sp. z o.o.,
- sieć kanalizacji sanitarnej – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci kanalizacyjnej wydanymi przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wągrowcu

8. Ustalenie czy wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 1÷2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Zgodnie z ewidencją gruntów wnioskowany obszar stanowią tereny rekreacyjno-wypoczynkowe – Bz. Przedmiotowa inwestycja nie obejmuje użytków rolnych klasy I-III, ani użytków leśnych, zatem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 1÷2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

9. Ustalenie czy dla przedmiotowej inwestycji mają zastosowanie przepisy odrębne

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Węlny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka.

Powierzchnia wnioskowanego terenu wynosi 0,4800 ha. Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu 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.).

10. Ustalenie czy 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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,**
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,**
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu**

Planowana inwestycja zlokalizowana jest poza ww. obszarami.

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr PM.6730.112.2025.PP2

Część tekstowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy na działce o nr ewid. 114/14 oraz na części działki o nr ewid. 114/13, obręb Wiatrowo, gmina Wągrowiec, wykonana na podstawie 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. z 2024 r. poz. 1116, zwanego dalej „rozporządzeniem”), w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm., zwanego dalej „ustawą”).

Wniosek inwestora obejmuje budowę modułowej szatni kontenerowej o powierzchni zabudowy 40,0 m² – 100,0 m², stanowiącej 0,8% – 2,1% powierzchni wnioskowanego terenu. Budynek ma posiadać szerokość elewacji frontowej 5,0 m – 24,0 m, jedną kondygnację nadziemną, wysokość 2,5 m – 4,0 m, dach płaski albo jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 0° – 10°.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obszar objęty wnioskiem znajduje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej i zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym,
- b) linia zabudowy istniejących budynków:
 - od 1,5 m do 26,0 m od frontu działki,
- c) intensywność zabudowy:
 - od 0,04 do 0,30,
 - średnia: 0,11, a z tolerancją do 20% wynosi od 0,09 do 0,13,
- d) nadziemna intensywność zabudowy:
 - od 0,04 do 0,30,
 - średnia: 0,11, a z tolerancją do 20% wynosi od 0,09 do 0,13,
- e) wskaźnik udziału powierzchni zabudowy:
 - od 2,2% do 30,2%,
 - średnia: 10,3%,
- f) szerokość elewacji frontowych:
 - od 12,0 m do 29,5 m;
 - średnia: 18,6 m, a z tolerancją do 20% wynosi od 14,9 m do 22,4 m,
- g) wysokość zabudowy:
 - od 3,0 m do 10,0 m,
- h) geometria dachu:
 - dachy strome: dwuspadowy i wielospadowy o kącie nachylenia od 40° do 45° oraz dachy płaskie,
- i) wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej:
 - od 40% do 96%,
 - średnia: 79%.

W zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy, ustalono co następuje:

1. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy

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

Na podstawie oceny stanu faktycznego, dokonanej w analizie urbanistycznej, stwierdzić należy, że wnioskowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy - analizowane działki zabudowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących planowanej 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.

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **wykazano możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z rozporządzeniem, w następujący sposób:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna – w odległości 10,0 m od granicy z działki o nr ewid. 114/14 oraz nieprzekraczalna – w odległości 30,0 m od granicy z działką o nr ewid. 114/10, ograniczające obszar lokalizacji inwestycji zgodnie z wnioskiem inwestora;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,021;
- 3) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,008 – 0,021;
- 4) udział powierzchni zabudowy: 0,8% – 2,1% powierzchni obszaru objętego decyzją, w nawiązaniu do minimalnego wskaźnika powierzchni zabudowy występującego na obszarze analizowanym;
- 5) szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu: 5,0 m – 24,0 m, w nawiązaniu do szerokości elewacji frontowych budynków usługowych znajdujących się na obszarze analizowanym; biorąc pod uwagę funkcję planowanego budynku uznano, że ustalenie minimalnej wartości tego parametru zgodnie z wnioskiem inwestora nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny;
- 6) wysokość zabudowy: 2,5 m – 4,0 m, w nawiązaniu do wysokości budynków usługowych znajdujących się na obszarze analizowanym;
- 7) geometria dachu: płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 0° – 10°, w nawiązaniu do geometrii dachu budynków usługowych znajdujących się na obszarze analizowanym;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni obszaru objętego decyzją, w nawiązaniu do średniego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru analizowanego.

2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy

teren ma dostęp do drogi publicznej – SPEŁNIONY

Wnioskowany obszar spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy, gdyż teren ma dostęp do drogi publicznej - gminnej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 120/3, obręb Wiatrowo.

3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy

istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – SPEŁNIONY

Planowana inwestycja spełnia przepis art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy

teren nie wymaga uzyskania 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

Wnioskowane przedsięwzięcie spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy. Przedmiotowy teren nie obejmuje użytków rolnych klasy I-III, ani użytków leśnych, zatem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 1÷2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82).

5. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy

decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – SPEŁNIONY

Planowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy – decyzja nie narusza przepisów odrębnych.

6. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy

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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy – SPEŁNIONY,*
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 – SPEŁNIONY,*
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – SPEŁNIONY*

Planowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy – inwestycja zlokalizowana jest poza wyżej wymienionymi obszarami.

Załącznik: część graficzna analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (oryginał w aktach sprawy)

Wągrowiec, marzec 2025 r.

Analizę sporządziła: mgr inż. Katarzyna Milczarek, spełniająca warunek art. 5 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Skala 1:500

Miejscowość	Wierowo
Jednostka ewidencyjna	Wągrowiec
Obiekt	302807_2
Obraz	WIATROWO
Obraz ewidencyjny	0033
Nazwa układu współrzędnych	PL-2000 (strefa 6)
Współrzędne	PL-EUREF2007-NH
Oznaczenie aktualizacji	---

Data opracowania mapy: 2024-03-01
Mata do celów projektowych została wykonana bez utraty składowości gruntowych w granicach projektowanej inwestycji budowlanej

Nie wykryto się istnienia w terenie innych nie wyznaczonych na nieruchomości mapie urządzeń poszczególnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji, lub o których brak jest informacji w istniejących brzożachach.

Proświadcza, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultat zawiera opis techniczny, który uzyskał pozytywną weryfikację. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia

Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych: GK.66401.359.2024

Organ służby geodezyjnej, Starosta Wągrowiecki, który otrzymał zgłoszenie

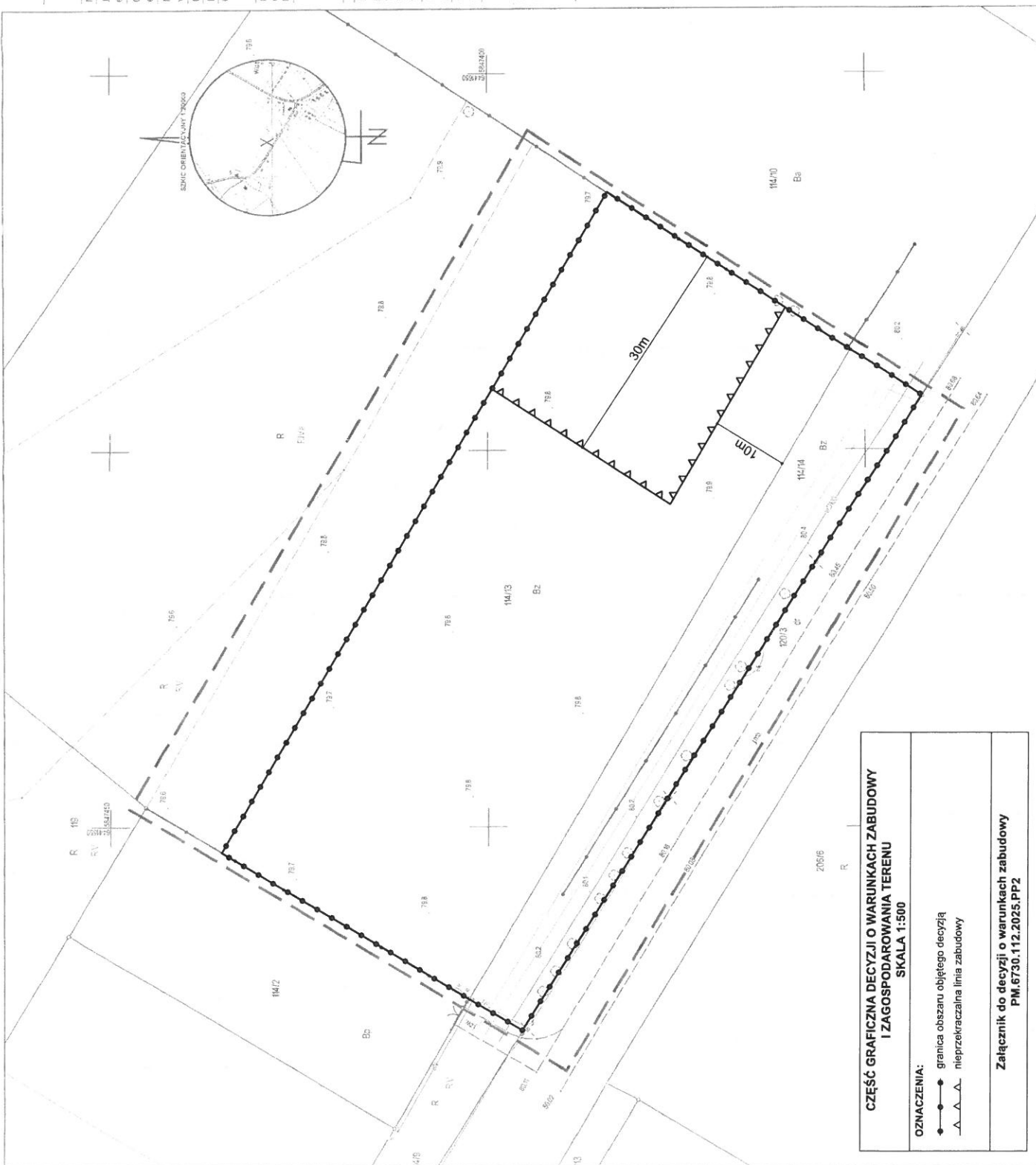
Wykonawca prac geodezyjnych: Szymon Konicki Usługi Geodezyjne
Ul. Kasprzewska 9, 62-100 Wągrowiec
geodeta.konicki@gmail.com
NIP 766 198 66 51, REGON 388609293



Imię i nazwisko oraz numer uprawnień kierownika prac

Nr oraz data sporządzenia Protokołu weryfikacji

dokumentu zawierającego wyniki poszukiwanej weryfikacji: nr 1 z dnia 2024.03.04



CZĘŚĆ GRAFICZNA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
SKALA 1:500	
OZNACZENIA:	
—●—	granica obszaru objętego decyzją
-▲-▲-	nieprzekraczalna linia zabudowy
Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy PM.6730.112.2025.PP2	

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Skala 1:500

Miejscowość	Wągrowiec
Jednostka	Wągrowiec
Identyfikator	302807_2
Obrob	WIA/TROWO
Identyfikator	0033
Nazwa układu	prostokątnych płaskich PL-2002 (strona 6)
współrzędnych	wysokości
Oznaczenie aktualności	PL-EVR/2002-NH

Data opracowania mapy 2024-03-01
Uwagi Mapa do celów projektowych została wykonana bez użycia
składowości geologicznych w granicach projektowanej inwestycji
budowlanej

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie
urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji, lub o których
brak jest informacji w instytucjach branżowych.

Powiadzam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac
geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat
techniczny, który uzyskał pozytywną weryfikację. Jednocześnie
informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie
fałszywego oświadczenia

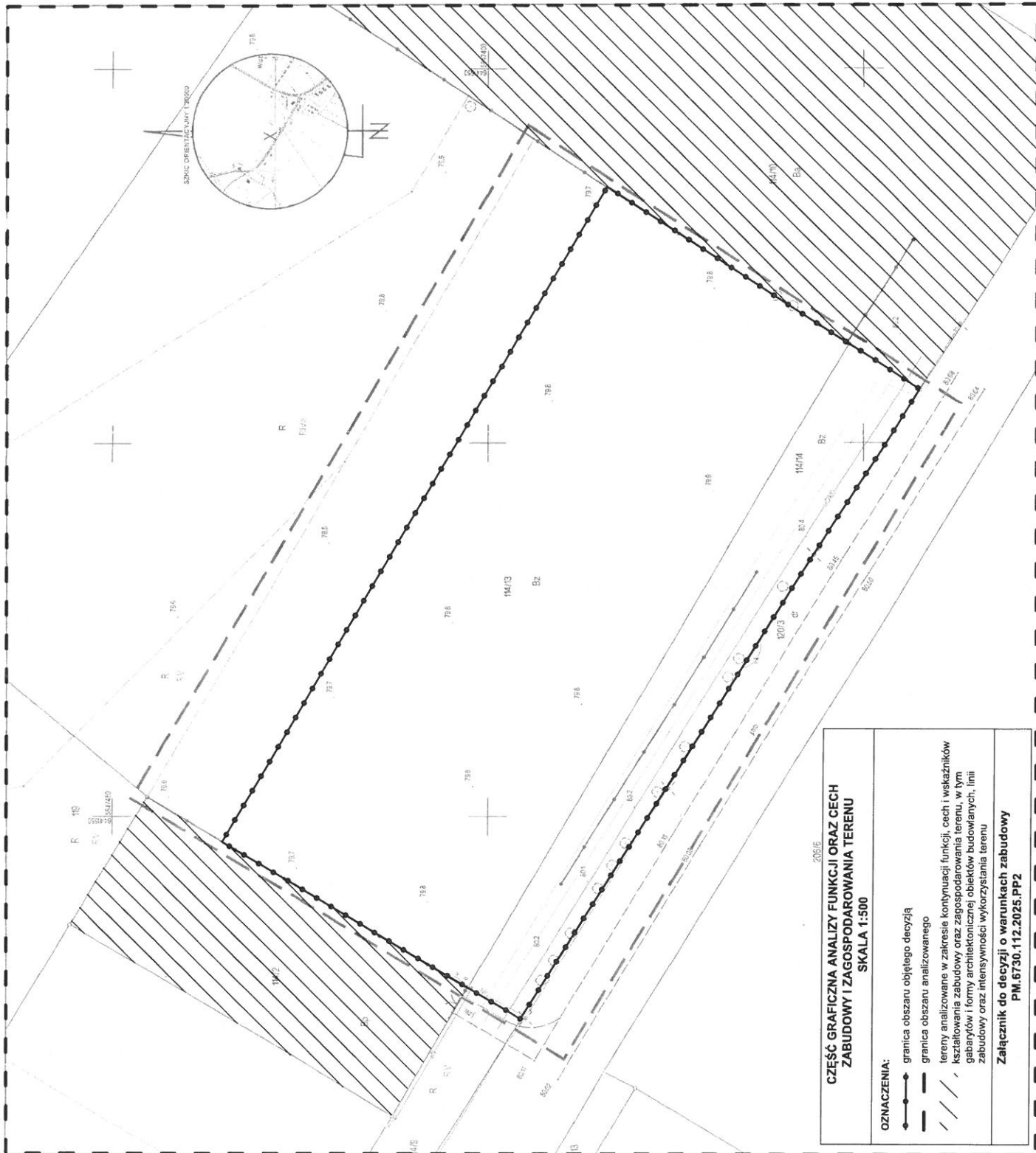
Identyfikator zgłoszenia prac GK.E640.1.359.2024
geodezyjnych
Organ służby geodezyjnej, Starosta Wągrowiecki
który otrzymał zgłoszenie

Wykonawca prac
geodezyjnych
Szymon Komicki Usługi Geodezyjne
Ul. Kasprzowska 9, 62-100 Wągrowiec
geodeta.komicki@gmail.com
NIP 766 198 66 51, REGON 3386609393



Imię i nazwisko oraz numer
uprawnienia kierownika prac
Nr oraz data sporządzenia
dokumentu zawierającego
wynik pozytywnej weryfikacji nr 12 dnia 2024-03-04

2024-03-01



CZĘŚĆ GRAFICZNA ANALIZY FUNKCJI I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
SKALA 1:500

OZNACZENIA:

- granicą obszaru objętego decyzją
- granicą obszaru analizowanego
- tereny analizowane w zakresie kontynuacji funkcji, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu

Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy
PM.6730.112.2025.PP2

