

I. ANALIZA

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT. 1 – 6

USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

(na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. – Dz.U.Nr.164, poz. 1588)

wnioskodawca:

1. **Inwestycja:** budowa chlewni i 2 silosów paszowych.
2. **Lokalizacja:** teren części działki o nr ewid. 231/2, obręb Pawłowo Żońskie, gm. Wągrowiec.
3. **Wyznaczenie obszaru analizowanego:** w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wokół terenu objętego wnioskiem, na kopii mapy ewidencyjnej 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 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. Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi 64m, trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi 192m (3 x 64m). Obszar analizowany wkreślono w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem tj. 192m. Wyznaczony obszar analizowany stanowi zwartą jednostkę urbanistyczno-architektoniczną. Obszar analizowany przedstawiono na załączniku graficznym.
4. **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 zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
5. **Stan faktyczny terenu objętego wnioskiem:** teren niezabudowany.
6. **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 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 555), 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.

7. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego

Numer geod. działki	Funkcja terenu	Linia zabudowy [m]	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki [%]	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub okapu [m]	Wysokość kalenicy lub attyki [m]	Geometria dachu	Układ kalenicy
226/4	RM	24,5	8,4	13,0	2,5 – 3,5	4,0 – 5,0	dwuspadowy 20° - 30°	⊥
225/4	MN	-	-	-	-	-	-	-
230/3	RM	11,0	8,1	11,0	7,0 – 8,0	7,0 – 8,0	płaski do 12°	-
230/4	RM	21,0	10,6	8,0	3,5 – 4,5	7,0 – 8,0	wielospadowy 20° - 35°	II
230/2	RM	4,0	8,0	16,0	7,0 – 8,0	7,0 – 8,0	płaski do 12°	-
ŚREDNIA			8,8	12,0				

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

- dostęp do drogi publicznej – projektowanym zjazdem z drogi publicznej gminnej Nr 215509P o nr ewid. działki 237.

9. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- sieć elektroenergetyczna – projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem Enea Operator nr ZD/3582/2024 z dnia 23.02.2024r.,
- sieć wodociągowa – projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej nr WP/82/04/2024 wydanymi przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wągrowcu z dnia 08.04.2024r.,
- sieć kanalizacji sanitarnej – ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z §26.3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022r., poz. 1225 ze zm.) dopuszcza się lokalizację zbiornika bezodpływowego przy dobowym zapotrzebowaniu na ścieki nie przekraczającym 5m³/dobę na okres tymczasowy (do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej); lokalizowanie zbiornika bezodpływowego zgodnie z działem II rozdziałem 7 w/w rozporządzenia.

10. 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 grunty orne – RIVa i RV. 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.

11. Ustalenie czy dla przedmiotowej inwestycji mają zastosowanie przepisy odrębne

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Powierzchnia wnioskowanego terenu wynosi ok. 0,8300 ha. Planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wójt Gminy Wągrowiec decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia z dnia 19.10.2018 r. znak OŚM.6220.16.2018.OŚ określił środowiskowe uwarunkowania dla planowanego przedsięwzięcia.

12. 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 555), 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
Planowana inwestycja zlokalizowana jest poza ww. obszarami.

WÓJT

dr Małgorzata Chmielarz

II. WYNIKI ANALIZY
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE
WARUNKÓW O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT. 1 – 6
USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
(na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. – Dz.U.Nr.164, poz. 1588)

1. **Inwestycja:** budowa chlewni i 2 silosów paszowych.

2. **Lokalizacja:** teren części działki o nr ewid. 231/2, obręb Pawłowo Żońskie, gm. Wągrowiec.

3. **Wniosek Inwestora:**

	WNIOSKOWANE PARAMETRY
Funkcja terenu	RM – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich
Linia zabudowy	Budowa chlewni w odległości ok. 60,0m od frontu działki.
Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki	Powierzchnia zabudowy wynosząca 650m ² – 750m ² , co stanowi 7,8% – 9,0% powierzchni terenu objętego wnioskiem Powierzchnia zabudowy pojedynczego silosu wynosząca 8m ² – 20m ²
Szerokość elewacji frontowej	15,0m – 16,0m dla chlewni
Wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki	2,5 – 6,0m do okapu 4,0 – 6,0m w szczycie
Geometria dachu	Kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 10° - 20° Wysokość kalenicy: 4,0m – 6,0m Układ połaci dachowych: dach dwuspadowy Kierunek głównej kalenicy: prostopadły do frontu działki

4. **Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. Dz.U.Nr.164, poz. 1588 :**

	UWARUNKOWANIA ISTNIEJĄCE	WYNIKI ANALIZY; USTALONO:
Funkcja terenu	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna RM – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich	RM – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich
Linia zabudowy	Istniejąca linia zabudowy przebiega w odległości ok. 4,0 – 24,5m od linii rozgraniczającej drogę publiczną gminną Nr 215509P o nr ewid. działki 237	Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z drogą publiczną gminną Nr 215509P o nr ewid. działki 237, Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 28,0 m od bocznej granicy terenu objętego wnioskiem
Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki	Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 8,8% Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 10,6% (zabudowa na działce o nr ewid. 230/4 dostępnej z tej samej drogi publicznej)	Nie więcej niż 9,0% powierzchni terenu objętego decyzją (zgodnie z wnioskiem)
Szerokość elewacji frontowej	Średnia szerokość elewacji frontowej – 12m ± 20% tj. 10m - 14m Maksymalna szerokość elewacji frontowej – 16m (budynek mieszkalny na działce o nr ewid. 230/2 dostępnej z tej samej drogi publicznej)	10,0m – 16,0m (w nawiązaniu do średniej i maksymalnej szerokości elewacji frontowej z obszaru analizowanego)
Wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki	2,5m – 4,5m do okapu dla budynków z dachem skośnym 4,0m – 8,0m w szczycie dla budynków z dachem skośnym 7,0m – 8,0m dla budynków z dachem	2,5m – 4,5m do okapu 4,0m – 6,0m w szczycie (z uwagi na funkcję budynku oraz jego planowaną lokalizację w głębi działki, z

Opracował:
mgr inż. arch. Wojciech Błaszak
WOIA nr WP - 0711

	płaskim	kalenicą prostopadłą do frontu działki, uznano, że ustalenie wartości tego parametru na poziomie 6,0 m w szczycie, nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny)
Geometria dachu	Kąt nachylenia głównych połaci dachowych: płaski do 12°, 20° - 35° Wysokość kalenicy: 7,0m – 8,0m, Układ połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe Kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do drogi	Kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 20° Wysokość kalenicy: 4,0m – 6,0m Układ połaci dachowych: dach dwuspadowy Kierunek głównej kalenicy: prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy (w nawiązaniu do geometrii dachów budynków z obszaru analizowanego; z uwagi na funkcję budynku oraz jego planowaną lokalizację w głębi działki uznano, że ustalenie wysokości kalenicy na poziomie 6,0 m, nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny)

5. Wyniki analizy w zakresie warunków, o których mowa w art.61 ust.1 pkt.1-6 ustawy o planowaniu przestrzennym:

Funkcja, parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	Warunek spełniony
Dostęp do drogi publicznej	projektowanym zjazdem z drogi publicznej gminnej Nr 215509P o nr ewid. działki 237 Warunek spełniony
Uzbrojenie terenu	Energia elektryczna – projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem Enea Operator nr ZD/3582/2024 z dnia 23.02.2024r., Woda – projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej nr WP/82/04/2024 wydanymi przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wągrowcu z dnia 08.04.2024r., Ścieki bytowe – ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z §26.3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022r., poz. 1225 ze zm.) dopuszcza się lokalizację zbiornika bezodpływowego przy dobowym zapotrzebowaniu na ścieki nie przekraczającym 5m ³ /dobę na okres tymczasowy (do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej); lokalizowanie zbiornika bezodpływowego zgodnie z działem II rozdziałem 7 w/w rozporządzenia; Warunek spełniony
Czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	Nie Warunek spełniony
Zgodność z przepisami odrębnymi	Tak Warunek spełniony
Zamierzenie budowlane nie znajduje się 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, – strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, – strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.	Tak Warunek spełniony

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy wykazała, że wszystkie warunki wymagane do wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **zostały spełnione**:

- a) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy – **TAK**
- b) teren ma dostęp z drogi publicznej - **TAK**
- c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego -**TAK**
- d) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskana przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc -**TAK**
- e) projekt decyzji jest zgodny z przepisami odrębnymi – **TAK**
- f) zamierzenie budowlane nie znajduje się 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 2024 r. poz. 555), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – **TAK**.

WÓJT

dr Małgorzata Chmielewicz