

Burmistrz Miasta i Gminy
Września
ul. Ratuszowa 1
62-300 Września



Września, dnia 02.04.2024 r.



DECYZJA

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104, 107 i 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775, zwana dalej k.p.a.) oraz na podstawie art. 59 ust. 1 i ust. 2, art. 60 ust. 1, art. 61 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm., zwanej dalej u.p.z.p.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15 stycznia 2024 r. złożonego przez **Gminę Września, ul. Ratuszowa 1, 62-300 Września**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przewidzianej do realizacji na działce o nr geod. 945/12, obręb Września, gmina Września

u s t a l a m n a s t ę p u j ą c e w a r u n k i z a b u d o w y

dla inwestycji polegającej na **budynku mieszkalnego wielorodzinnego**, przewidzianej do realizacji na działce o nr geod. 945/12, obręb Września, gmina Września.

1. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) linia zabudowy:

- a) istniejąca nieprzekraczalna – w odległości 5,0 m od granicy z działką drogową nr geod. 945/9, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,
- b) nieprzekraczalna – w odległości 10,0 m od granicy z terenami kolejowymi zlokalizowanymi na działce nr geod. 929/30 oraz od granicy z działką drogową nr geod. 929/29, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji;

Poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne przybliżenie w kierunku ulicy ściany projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów itp.;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: maksymalnie 37,6%, czyli maksymalnie 2322,0 m² dla nowej zabudowy;
- 3) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 82,0 m;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: maksymalnie 22,5 m;
- 5) wysokość budynku: maksymalnie 22,5 m;
- 6) liczba kondygnacji: do siedmiu kondygnacji nadziemnych;
- 7) geometria dachu: dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12° (nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków);
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimalnie 25% wnioskowanego terenu;
- 9) zakazuje się stosowania od strony drogi ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych (na podstawie art. 54 pkt 2 lit. a, w związku z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy);
- 10) przez teren inwestycji przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia oraz sieć gazowa, od których należy zachować normatywne odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) nakaz zastosowania ogrodzeń pełnych od strony terenu zamkniętego ustanowionego decyzją ministra właściwego do spraw transportu lub zastosowania innych rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwości generowane przez ruch pociągów, zgodnie z pismem PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. z dnia 08.03.2024 r., znak: IZ16IOSA.2133.56.2024.JZ.

3. Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) przedmiotowa inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym 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 2023 r., poz. 1094 ze zm.);
- 2) przedmiotowy teren położony jest poza obszarami prawnie chronionymi na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336);
- 3) nakaz zastosowania w ramach inwestycji rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie standardów jakości środowiska w granicach terenu inwestycji, w szczególności douczanych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z pismem PKP Polskie Linie Kolejowe S. A. z dnia 08.03.2024 r., znak: IZ16IOSA.2133.56.2024.JZ.

4. Warunki i wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna: projektowanym zjazdem poprzez gminne działki drogowe nr geod. 944/2 i 945/9 do gminnej drogi publicznej zlokalizowanej na działce 946 – ul. Przemysłowa;
- 2) miejsca parkingowe: minimalnie 1,2 miejsca postojowego/1 lokal mieszkalny;

- 3) zasilanie w energię elektryczną: z sieci energetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez ENEA Operator Sp. z o.o.;
- 4) zaopatrzenie w wodę: z projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami określonymi przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. we Wrześni;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z warunkami określonymi przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. we Wrześni;
- 6) odprowadzanie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Września
- 8) wyklucza się możliwość obsługi komunikacyjnej poprzez działki stanowiące teren zamknięty ustanowiony decyzją ministra właściwego do spraw transportu, zgodnie z pismem PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. z dnia 08.03.2024 r., znak: IZ16IOSA.2133.56.2024.JZ.

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) w odniesieniu do tego samego terenu 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, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy;
- 3) wnioskodawcom, którzy nie uzyskali prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy;
- 4) niniejsza decyzja nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem;
- 5) niniejsza decyzja nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 6) 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;
- 7) projektowane obiekty budowlane winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.).

7. Linie rozgraniczające teren inwestycji: wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

8. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) Wniosek o pozwolenie na budowę wraz z projektem budowlanym należy przygotować zgodnie z przepisami:
 - a) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.);

- b) ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1786 ze zm.),
 - c) 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 2022 r. poz. 1225),
 - d) rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679),
 - e) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1247),
 - f) rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1744 i Dz. U. z 2018 r. poz. 1876),
 - g) ustawa z dnia 21 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54);
 - h) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112);
 - i) na podstawie innych przepisów szczególnych w zakresie dotyczącym wnioskowanej inwestycji;
- 2) inwestor winien spełnić wymagania zawarte w uzgodnieniach i opiniach uzyskanych od odpowiednich organów oraz zainteresowanych jednostek uzgadniających;
 - 3) wszelkie kolizje z istniejącą infrastrukturą należy usunąć w porozumieniu z właściwymi gestorami sieci;
 - 4) niezbędne elementy sieciowe winny być uzgodnione branżowo oraz przez Starostę Wrzesińskiego, zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1752).

UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem inwestora, otrzymanym przez Urząd Miasta i Gminy we Wrześni w dniu 15 stycznia 2024 r., wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przewidzianego do realizacji na działce o nr geod. 945/12, obręb Września, gmina Września.

O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie zawiadomiono strony pismem z dnia 08 lutego 2024 r. oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na podstawie art. 49a k.p.a.

W oparciu o przepisy art. 53 ust. 3 u.p.z.p. dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 u.p.z.p., ustalenie żądanych warunków zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku **łąnego** 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 – **warunek jest spełniony**;

2. teren ma dostęp do drogi publicznej – **warunek spełniony**;
3. istniejące/projektowane lub zagwarantowane umową uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **warunek spełniony**;
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 planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – **warunek spełniony**;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – **warunek spełniony**;
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 1. 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 2. strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 3. strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu– **warunek spełniony**.

W uzupełnieniu należy dodać, że została przeprowadzona przez osobę uprawnioną analiza terenu oraz cech zabudowy znajdującej się na obszarze analizowanym, który został wyznaczony na podstawie § 3 ust. 1 i 2 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).

Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 455,0 m od granicy wschodniej, zachodniej i południowej wnioskowanego obszaru oraz do 605,0 m od granicy północnej i przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000. Wyznaczono obszar analizowany, który jest spójny pod względem funkcjonalnym i krajobrazowym. Powiększenie obszaru analizowanego wpłynęłoby na wynik analizy. Analizą objęto działki zabudowane znajdujące się w granicach obszaru analizowanego.

Analizą objęto działki znajdujące się (w całości lub w części) w granicach obszaru analizowanego, uwidocznione na załączniku graficznym do analizy. W obszarze analizowanym znaleziono zabudowę pozwalającą na określenie wymagań parametrów dla wnioskowanej inwestycji.

Wyniki analizy urbanistycznej wykazały, iż w obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczo-garażową, produkcyjną i usługową, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczo-garażową, zabudowa usługowa, zabudowa gospodarczo-garażowa, zabudowa produkcyjna, zabudowa produkcyjno-usługowa oraz obiekty infrastruktury technicznej. Przedmiotowa inwestycja kontynuuje funkcję zabudowy występującą na działkach w obszarze analizowanym.

W zakresie linii zabudowy analiza wykazała, że linia zabudowy na działkach dostępnych po tej samej stronie drogi wewnętrznej (dz. nr geod. 944/2 i 945/9) kształtuje się w odległościach od 1,0 m do 6,0 m od granicy z ww. działkami. Ponadto linia zabudowy na działce zlokalizowanej po tej samej stronie drogi wewnętrznej (dz. nr geod. 929/29) zlokalizowana jest w odległości 3,0 m od ww. działki drogowej. W decyzji uznano, że należy kontynuować istniejącą linię zabudowy w odległości 5,0 m od granicy z działką drogową nr geod. 945/9. Ponadto należy wyznaczyć linię zabudowy w odległości 10,0 m od granicy z terenami kolejowymi zlokalizowanymi na działce nr geod. 929/30 oraz od działki drogowej nr geod. 929/29.

W zakresie powierzchni zabudowy wnioskowano o wartości od ok. 2000,0 m² do ok. 3127,5 m², co wraz z istniejącą zabudową stanowić będzie od ok. 32,5% do ok. 50,5% terenu inwestycji. W wyniku analizy stwierdzono, że wskaźnik powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym kształtuje się na poziomie od 0,04% do 82,7% powierzchni działki. Średnia powierzchnia zabudowy wynosi ok. 28,8%. Maksymalna powierzchnia dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego w obszarze analizy wynosi 2322,0 m² (dz. nr geod. 931/69). Wnioskowana wartość przekracza średni, ale nie maksymalny wynik analizy. Ponadto wnioskowana maksymalna wartość przekracza gabarytami zabudowę o tej samej funkcji. Istnieje możliwość ograniczenia parametru do maksymalnej wartości dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego tj. 2322,0 m² – zgodnie z wynikiem analizy. Przy takich założeniach planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny sąsiedztwa. W decyzji wskazano, aby ustalić wynikowy parametr jako maksymalny, przy czym wartości mniejsze również nie wpłyną negatywnie na ład przestrzenny okolicy.

W zakresie szerokości elewacji frontowych wnioskowano o wartość od 50,0 m do 82,0 m. W wyniku analizy stwierdzono, że szerokość elewacji frontowej budynków kształtuje się w przedziale od ok. 2,0 m do ok. 405,0 m, przy czym średnia szerokość to ok. 22,1 m, a z tolerancją $\pm 20\%$ wyniesie od 17,7 m do 26,5 m. Maksymalna wartość dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego wynosi 82,0 m (dz. nr geod. 931/69). Uznano, że wnioskowana wartość przekracza wynikowy przedział. Ponadto jest zgodna z gabarytami zabudowy o tej samej funkcji. Przy takim założeniu planowana inwestycja nie zaburzy ład przestrzenny sąsiedztwa.

W zakresie wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych wnioskowano o wartość 22,5 m. Na działkach w obszarze analizy wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków kształtuje się na poziomie od ok. 2,5 m do 23,0 m oraz maksymalnie 8,0 m w rozumieniu do okapu dachu głównego. Maksymalna wartość dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dachu płaskim wynosi 22,5 m (dz. nr geod. 4476/1). Przedmiotowa inwestycja kontynuuje wartości w obszarze analizowanym przy założeniu dachu płaskiego. Planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny okolicy.

W zakresie wysokości budynków wnioskowano od pięciu do siedmiu kondygnacji nadziemnych oraz wysokość 22,5 m. Analiza wykazała, że na działkach zlokalizowanych w obszarze analizowanym, występują budynki do siedmiu kondygnacji nadziemnych o wysokości maksymalnie 23,0 m. Maksymalna wysokość dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dachu płaskim wynosi 22,5 m (dz. nr geod. 4476/1). W związku z tym uznano, że przedmiotowa inwestycja kontynuuje wartości w obszarze analizowanym.

W zakresie geometrii dachu wnioskowano o dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowej od 0° do 12°. Wynik analizy wykazał, że w obszarze analizy występują budynki o dachach płaskich oraz skośnych jedno-, dwu- i wielospadowych o kącie nachylenia połaci

dachowych od 15° do 50°. W związku z czym uznano, że wnioskowana inwestycja kontynuuje geometrię dachu budynków w obszarze analizy.

Ponadto stwierdzono w analizie, że wnioskowany obszar posiada dostęp projektowanym zjazdem poprzez gminne działki drogowe nr geod. 944/2 i 945/9 do gminnej drogi publicznej zlokalizowanej na działce 946 – ul. Przemysłowa.

Stwierdzono również, że istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Zgodnie z wnioskiem i stanem faktycznym, na terenie objętym analizą występują niezbędne elementy uzbrojenia technicznego - sieć elektroenergetyczna, sieć wodociągowa, kanalizacyjna oraz gazowa.

Jednocześnie stwierdzono, że teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów, wnioskowana działka o nr geod. 945/12 oznaczona jest jako grunty orne RV.

W pozostałym zakresie przeprowadzona analiza pozwoliła uznać, że wnioskowana inwestycja jest zgodna z pozostałymi przepisami odrębnymi.

Na podstawie tejże analizy ustalono, że planowana inwestycja jest zgodna pod względem funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z analizowaną zabudową sąsiednią.

Niniejsza inwestycja, przy uwzględnieniu ustaleń analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, spełnia łącznie wszystkie wymagania wynikające z art. 61 ust. 1 u.p.z.p.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 u.p.z.p. właściwy organ wydaje decyzje po uzgodnieniu projektu decyzji o warunkach zabudowy z instytucjami wymienionymi w ww. przepisie. W przedmiotowej sprawie pismami z dnia 15 lutego 2024 r. organ zwrócił się do następujących instytucji opiniujących/uzgadniających: Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole w celu uzgodnienia ustaleń dotyczących ochrony melioracji wodnych, pismem z tego samego dnia zwrócono się o zaopiniowanie do Referatu Komunalnego Urzędu Miasta i Gminy we Wrześni jako właściwego zarządcy drogi. Następnie zwrócono się zgodnie z art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2023 r., poz. 338) do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni o zaopiniowanie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. Pismem z tego samego dnia zwrócono się również o zaopiniowanie do Enea Operator Sp. z o. o we Wrześni, a także Polskiej Spółki Gazownictwa w Poznaniu oraz Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu. O dokonanych uzgodnieniach w tym samym dniu powiadomione zostały wszystkie strony postępowania.

W dniu 20 lutego 2024 r. do tut. urzędu wpłynęło Postanowienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni, który uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy bez zastrzeżeń pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych (sygn. ON-NS.9011.1.80.2024).

Następnie w dniu 26 lutego 2024 r. wpłynęło pismo Enea Operator Sp. z o. o. opiniujące przedłożony projekt z uwagą, że przez teren inwestycji przebiega linia napowietrzna nn 0,4 kV, dlatego zagospodarowanie terenu nie może powodować kolizji z istniejącym energetycznym uzbrojeniem naziemnym (sygn. ZR/PEO24P028398/2024).

Kolejno Referat Komunalny Urzędu Miasta i Gminy we Wrześni zaopiniował pozytywnie w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji projekt decyzji dla przedmiotowej inwestycji (pismo z dnia 04 marca 2024 r. nr WIK.RK.7230.8.55.2024).

W dniu 11 marca 2024 r. do tut. urzędu wpłynęło pismo Polskich Linii Kolejowych S.A. Zakład Linii Kolejowych w Poznaniu opiniujące pozytywnie projekt decyzji dla projektowanej inwestycji z uwzględnieniem uwag zawartych w piśmie.

Pismem z dnia 11 marca 2024 r. oraz zawiadomieniem zamieszczonym w Biuletynie Informacji Publicznej, strony zostały zawiadomione o prawie wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji w przedmiotowej sprawie. Z powyższego prawa nie skorzystała żadna ze stron postępowania strona postępowania.

Zaznaczyć należy, że celem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy jest jedynie wytyczenie podstawowych, ogólnych kierunków projektowanej inwestycji budowlanej, jej uszczegółowienie następuje dopiero na etapie projektu budowlanego oraz ubiegania się przez inwestora o decyzję o pozwoleniu na budowę. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o warunkach technicznych czy budowlanych, jakie musi spełniać planowana inwestycja, lecz przesądza jedynie o tym, czy w świetle występującej na danym terenie zabudowy jej realizacja będzie stanowić kontynuację zarówno owej zabudowy, jak i funkcji. Dodatkowo podkreślenia wymaga, że decyzja ustalająca warunki zabudowy nie musi, co do zasady, określać miejsca usytuowania obiektu na działce, lecz jedynie dopuszczalność jego wykonania na określonej działce (*Wyrok NSA z dnia 16 kwietnia 2015 r., sygn. II OSK 227/14*).

Należy zwrócić uwagę, że ustalenie warunków zabudowy jest etapem wstępnym realizacji inwestycji, służącym uzyskaniu odpowiedzi na pytanie, czy zamierzenie to może być w ogóle podjęte na danym obszarze jako zgodne z przepisami szczegółowymi, określającymi porządek urbanistyczny i sposób zagospodarowania terenu, w które nowa zabudowa ma się wkomponować. Ma ono więc charakter rozstrzygnięcia ogólnego, zakreślającego ramy, które dopiero muszą być doprecyzowane w dalszej fazie procesu inwestycyjnego, czyli w decyzji o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającej konkretne parametry inwestycji podane w projekcie budowlanym, opracowanym zresztą z uwzględnieniem wymogów ustalonych w decyzji w sprawie warunków zabudowy.

Nadto decyzja o warunkach zabudowy ma charakter związany. Stosownie bowiem do art. 56 w zw. z art. 64 u.p.z.p. organ nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy jeśli zamierzenie jest zgodne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi” (*por. wyrok WS w Gliwicach z dnia 09.09.2014r. sygn. II/SA/GI 491/14*). Decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową, co oznacza, że organ właściwy do wydania takiej decyzji zobowiązany jest wydać pozytywną decyzję, jeśli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne czyni zadość wszystkim wymogom wynikającym z konkretnych przepisów prawa, a ma obowiązek odmówić ustalenia warunków zabudowy tylko wówczas, gdy wnioskowana inwestycja nie spełnia chociażby jednej ustawowej przesłanki wynikającej ze skonkretyzowanej normy prawnej (*por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 kwietnia 2012 r. II OSK 229/11*). Niniejsza inwestycja, przy uwzględnieniu ustaleń analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, spełnia łącznie wszystkie wymagania wynikające z art. 61 ust. 1 u.p.z.p.

Po przeanalizowaniu zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego oraz biorąc pod uwagę przeprowadzoną w toku postępowania analizę urbanistyczną orzeczono jak

w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Września w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Września. 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.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy.

W przypadku niewydania przez organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, wnioskodawca ma prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej organowi za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Decyzja niniejsza stała się

ostateczna dn. 30.04.2024 r.

Września, dnia 4.06.2024 r.

podpisał



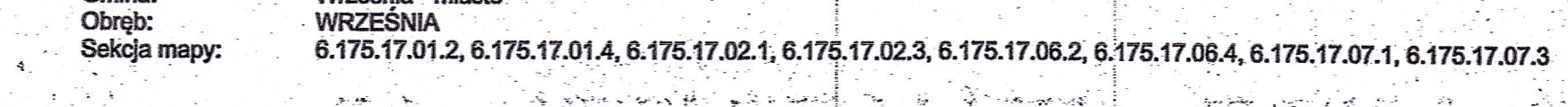
Z up. Burmistrza
H. K. Fronczak
Podinspektor

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (1 arkusz)
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z załącznikiem graficznym (2 arkusze)
3. Postanowienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni nr ON-NS.9011.1.80.2024 z dnia 20 lutego 2024 r.
4. Pismo Enea Operator Sp. z o. o. nr ZR/PEO24P028398/2024 z dnia 22 lutego 2024 r.
5. Pismo PKP Polskich Linii Kolejowych S.A. nr IZ16IOSA.2133.56.2024.JZ z dnia 08 marca 2024 r.
6. Pismo Referatu Komunalnego Urzędu Miasta i Gminy we Wrześni nr WIK.RK.7230.8.55.2024 z dnia 04 marca 2024 r.
7. Zapewnienie dostawy energii elektrycznej nr ZD/16420/2023 z dnia 14 listopada 2023 r.
8. Informacja nr 78/W/2023 Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. z dnia 13 listopada 2023 r.

Otrzymują:

1. Gmina Września
2. Strony postępowania zgodnie z art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.)
3. WGA a/a.



CZĘŚĆ TEKSTOWA ANALIZY

przeprowadzonej na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zgodnie z rozporządzeniem 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.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przestrzennego w nawiązaniu do art. 52 ust. 2 pkt 1 granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów. W przypadku postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, granice obszaru analizowanego, o którym mowa w art. 61 ust. 5a wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów oraz nie większej niż 200 m.

1. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej:

Wniosek z dnia 15 stycznia 2024 r. **Gminy Września, ul. Ratuszowa 1, 62-300 Września** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki o nr geod. 945/12, obręb Września, gmina Września, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

2. Spełnienie warunków art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 tekst jednolity ze zm.)

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

Szerokość granicy frontowej wnioskowanego obszaru przylegającej do drogi wewnętrznej to ok. 71,0 m. Trzykrotna wartość tej szerokości to 213,0 m. Rozszerzono jednak obszar analizowany do 455,0 m od granicy wschodniej, zachodniej i południowej wnioskowanego obszaru oraz do 605,0 m od granicy północnej, aby ująć większy obszar zabudowany. Wyznaczono rozszerzony obszar analizowany, który jest spójny pod względem funkcjonalnym i krajobrazowym. Powiększenie obszaru analizowanego wpłynęłoby na wynik analizy. W obszarze analizowanym znajdują się działki zabudowane oraz niezabudowane lub fragmenty działek, których zabudowa nie wkracza w wyznaczony obszar – nie uwzględnione w analizie.

Charakterystyka wnioskowanego terenu inwestycji:

- działka o nr geod. 945/12, obręb Września, gmina Września,
- powierzchnia wnioskowanego obszaru: 6 255,0 m²,
- teren zabudowany: części budynków gospodarczych o powierzchni ok. 6,0 m², 15,0 m², 3,0 m², 9,0 m²;
- lokalizacja: ul. Przemysłowa, Września

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 zabudowania terenu
UWARUNKOWANIA ISTNIEJĄCE	
a) Funkcja zabudowy	W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczo-garażową, produkcyjną i usługową, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczo-garażową, zabudowa usługowa, zabudowa gospodarczo-garażowa, zabudowa produkcyjna, zabudowa produkcyjno-usługowa oraz obiekty infrastruktury technicznej.
b) Obowiązująca linia zabudowy dla działek sąsiednich zlokalizowanych przy tej samej drodze publicznej	Linia zabudowy na działkach zlokalizowanych po tej samej stronie drogi wewnętrznej (dz. nr geod. 944/2 i 945/9) kształtuje się w odległościach od 1,0 m do 6,0 m od granicy z ww. działkami. Ponadto linia zabudowy na działce zlokalizowanej po tej samej stronie drogi wewnętrznej (dz. nr geod. 929/29) zlokalizowana jest w odległości 3,0 m od ww. działki drogowej.
c) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla działek w obszarze analizowanym	Wartości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla działek w obszarze analizowanym zostały przedstawione na załączniku graficznym. Powierzchnia zabudowy w obszarze analizowanym kształtuje się na poziomie od 0,04% do 82,7% powierzchni działki. Średnia powierzchnia zabudowy wynosi ok. 28,8%. Maksymalna powierzchnia dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego w obszarze analizy wynosi 2322,0 m ² (dz. nr geod. 931/69).
d) Szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym	Wartości szerokości elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym zostały przedstawione na załączniku graficznym. Szerokość elewacji frontowych budynków w obszarze analizy kształtuje się w przedziale od ok. 2,0 m do ok. 405,0 m, przy czym średnia szerokość to ok. 22,1 m. Maksymalna wartość dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego wynosi 82,0 m (dz. nr geod. 931/69).
e) Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych zabudowy na działkach sąsiednich	Wartości wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym zostały przedstawione na załączniku graficznym. W obszarze analizowanym wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków kształtuje się na poziomie od ok. 2,5 m do 23,0 m oraz maksymalnie 8,0 m w rozumieniu do okapu dachu głównego. Maksymalna wartość dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dachu płaskim wynosi 22,5 m (dz. nr geod. 4476/1).
f) Wysokość budynków	Wartości wysokości budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym zostały przedstawione na załączniku graficznym. W obszarze analizowanym występują budynki do siedmiu kondygnacji nadziemnych o wysokości maksymalnie 23,0 m. Maksymalna wysokość dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dachu płaskim wynosi 22,5 m (dz. nr geod. 4476/1).
g) Geometria dachu – kąt nachylenia i układ połaci dachowych	Wartości kątów nachylenia połaci dachowych budynków w obszarze analizowanym zostały przedstawione na załączniku graficznym. W obszarze analizowanym występują budynki o dachach płaskich oraz skośnych jedno-, dwu- i wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 50°.

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 2

2)	Teren ma dostęp do drogi publicznej.
	Wnioskowany obszar posiada dostęp projektowanym zjazdem poprzez gminne działki drogowe nr geod. 944/2 i 945/9 do gminnej drogi publicznej zlokalizowanej na działce 946 – ul. Przemysłowa.

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 3

3)	Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
	Na terenie objętym analizą występują niezbędne elementy uzbrojenia technicznego - sieć elektroenergetyczna, sieć wodociągowa, projektowana sieć kanalizacyjna i sieć gazowa.

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 4


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 z dnia 7.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
	W rejestrze gruntów wnioskowane działka o nr geod. 945/12 oznaczona jest jako grunty orne RV.

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 5

5)	Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
	Wnioskowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 6

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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.


mgr inż. arch. Ewa Mieloch-Stojczyk

WYNIK ANALIZY URBANISTYCZNEJ sporządzonej do wniosku z dnia 15 stycznia 2024 r. Gminy Września, ul. Ratuszowa 1, 62-300 Września, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki o nr geod. 945/12, obręb Września, gmina Września, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wskaźników, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do opracowania analizy wykorzystano mapę zasadniczą w skali 1:1000, załączoną przez wnioskodawcę.

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 1

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 zabudowania terenu		
	WARTOŚCI WNIOSKOWANE	WYNIKI ANALIZY	
a) Funkcja zabudowy	Wnioskowana budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego.	W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczo-garażową, produkcyjną i usługową, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczo-garażową, zabudowa usługowa, zabudowa gospodarczo-garażowa, zabudowa produkcyjna, zabudowa produkcyjno-usługowa oraz obiekty infrastruktury technicznej. Wnioskowana inwestycja kontynuuje funkcję zabudowy w obszarze analizowanym.	Tak, warunek spełniony
b) Obowiązująca linia zabudowy dla działek sąsiednich zlokalizowanych przy tej samej drodze publicznej		Linia zabudowy na działkach zlokalizowanych po tej samej stronie drogi wewnętrznej (dz. nr geod. 944/2 i 945/9) kształtuje się w odległościach od 1,0 m do 6,0 m od granicy z ww. działkami. Ponadto linia zabudowy na działce zlokalizowanej po tej samej stronie drogi wewnętrznej (dz. nr geod. 929/29) zlokalizowana jest w odległości 3,0 m od ww. działki drogowej. Należy kontynuować istniejącą linię zabudowy w odległości 5,0 m od granicy z działką drogową nr geod. 945/9. Ponadto należy wyznaczyć linię zabudowy w odległości 10,0 m od granicy z terenami kolejowymi zlokalizowanymi na działce nr geod. 929/30 oraz od działki drogowej nr geod. 929/29.	Tak, warunek spełniony

c) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla działek w obszarze analizowanym	Wnioskowana powierzchnia zabudowy wynosi od ok. 2000,0 m ² do ok. 3127,5 m ² , co wraz z istniejącą zabudową stanowić będzie od ok. 32,5% do ok. 50,5% terenu inwestycji.	<p>Powierzchnia zabudowy w obszarze analizowanym kształtuje się na poziomie od 0,04% do 82,7% powierzchni działki. Średnia powierzchnia zabudowy wynosi ok. 28,8%. Maksymalna powierzchnia dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego w obszarze analizy wynosi 2322,0 m² (dz. nr geod. 931/69).</p> <p>Wnioskowana wartość przekracza średni, ale nie maksymalny wynik analizy. Ponadto wnioskowana maksymalna wartość przekracza gabarytami zabudowę o tej samej funkcji. Istnieje możliwość ograniczenia parametru do maksymalnej wartości dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego tj. 2322,0 m² – zgodnie z wynikiem analizy. Przy takich założeniach planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny sąsiedztwa. W decyzji wskazuje się ustalić wynikowy parametr jako maksymalny, przy czym wartości mniejsze również nie wpłyną negatywnie na ład przestrzenny okolicy.</p>	Tak, warunek spełniony
d) Szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym	Wnioskowana szerokość elewacji frontowej wynosi od 50,0 m do 82,0 m.	<p>Szerokość elewacji frontowych budynków w obszarze analizy kształtuje się w przedziale od ok. 2,0 m do ok. 405,0 m, przy czym średnia szerokość to ok. 22,1 m, a z tolerancją $\pm 20\%$ wyniesie od 17,7 m do 26,5 m. Maksymalna wartość dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego wynosi 82,0 m (dz. nr geod. 931/69).</p> <p>Wnioskowana wartość przekracza wynikowy przedział. Ponadto jest zgodna z gabarytami zabudowy o tej samej funkcji. Przy takim założeniu planowana inwestycja nie zaburzy ładu przestrzennego sąsiedztwa.</p>	Tak, warunek spełniony
e) Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych zabudowy na działkach sąsiednich	Wnioskowana wysokość 22,5 m.	<p>W obszarze analizowanym wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków kształtuje się na poziomie od ok. 2,5 m do 23,0 m oraz maksymalnie 8,0 m w rozumieniu do okapu dachu głównego. Maksymalna wartość dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dachu płaskim wynosi 22,5 m (dz. nr geod. 4476/1).</p> <p>Przedmiotowa inwestycja kontynuuje wartości w obszarze analizowanym przy założeniu dachu płaskiego. Planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na ład</p>	Tak, warunek spełniony

		przestrzenny okolicy.	
f) Wysokość kalenicy lub attyki	Wnioskowane od pięciu do siedmiu kondygnacji nadziemnych oraz wysokość 22,5 m.	W obszarze analizowanym występują budynki do siedmiu kondygnacji nadziemnych o wysokości maksymalnie 23,0 m. Maksymalna wysokość dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dachu płaskim wynosi 22,5 m (dz. nr geod. 4476/1). Przedmiotowa inwestycja kontynuuje wartości w obszarze analizowanym. W związku z czym planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny okolicy.	Tak, warunek spełniony
g) Geometria dachu – kąt nachylenia i układ połaci dachowych	Wnioskowany dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowej od 0° do 12°.	W obszarze analizowanym występują budynki o dachach płaskich oraz skośnych jedno-, dwu- i wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 50°. Wnioskowana inwestycja kontynuuje geometrię dachu budynków w obszarze analizy.	Tak, warunek spełniony

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 2

2)	Teren ma dostęp do drogi publicznej.	Tak
----	--------------------------------------	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 3

3)	Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.	Tak
----	---	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 4

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 z dnia 7.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.	Tak
----	---	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 5

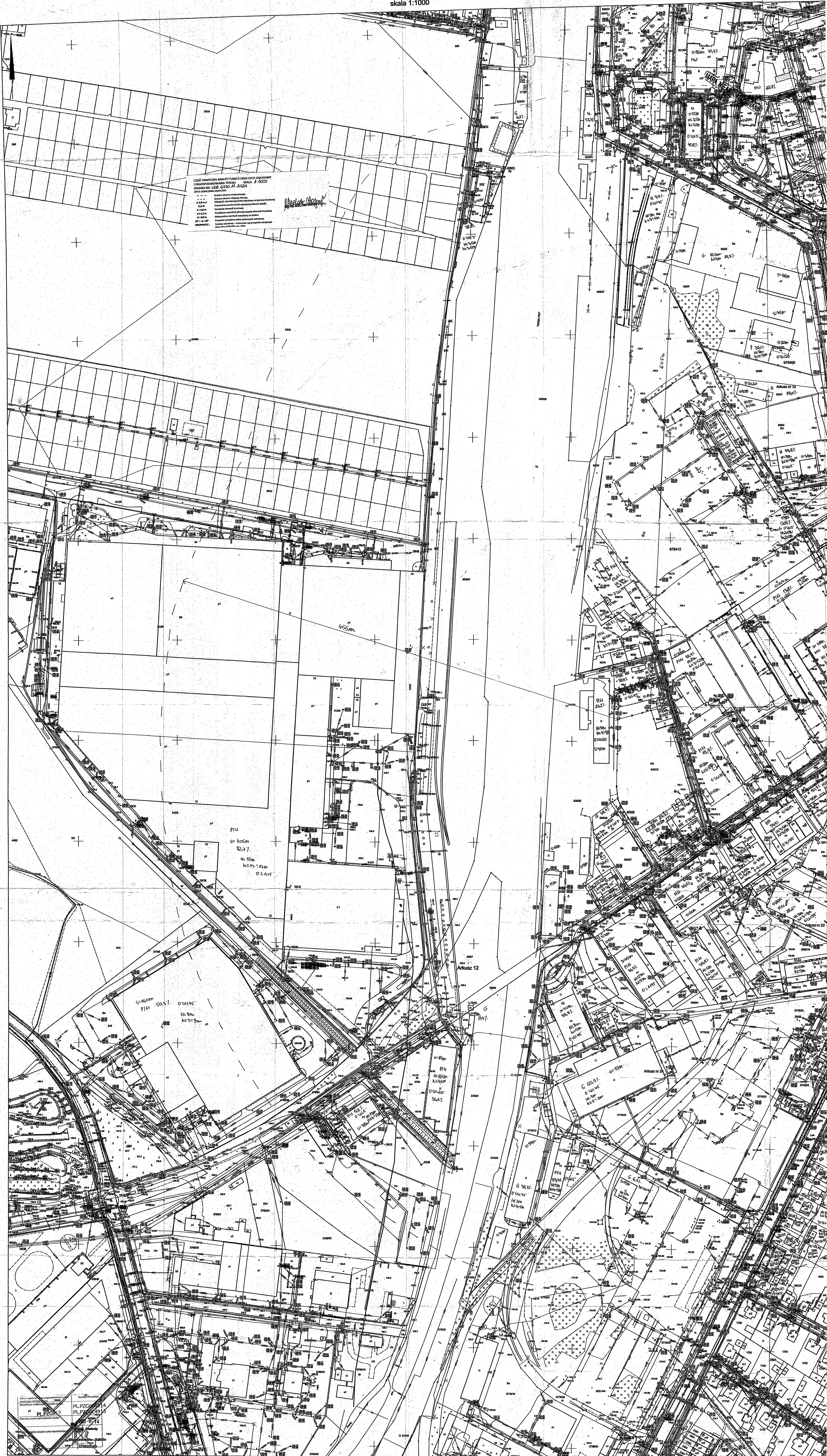
5)	Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.	Tak
----	---	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 6

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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,	Tak
----	---	-----

	c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.	
--	---	--


mgr inż. arch. Ewa Mieloch-Stojczyk



nicza
000





Państwowy Powiatowy
Inspektor Sanitarny
we Wrześni

2024-04-02

z im. Burmistrza
Podinspektor

Załącznik nr 3 do decyzji

Urząd Miasta i Gminy we Wrześni
Kancelaria Gminy

Wpłynęło
dnia 20.02.2024

Nr 7053
Września, dnia 20 lutego 2024 r.

ON-NS.9011.1.80.2024

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2023 r. poz. 338, z późn. zm.), art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) oraz art. 106 § 1, 3 i 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775, z późn. zm.) po zapoznaniu się z wnioskiem Burmistrza Miasta i Gminy Września nr WGA.6730.11.2024 z dnia 15 lutego 2024 r. dotyczącym uzgodnienia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego**, przewidzianej do realizacji na działce nr geod. 945/12 obręb Września, gm. Września

Inwestor: Gmina Września
ul. Ratuszowa 1, 62-300 Września

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrześni

POSTANAWIA

uzgodnić pozytywnie warunki zabudowy dla ww. inwestycji
pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych

UZASADNIENIE

Burmistrz Miasta i Gminy Września wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni z wnioskiem nr WGA.6730.11.2024 z dnia 15 lutego 2024 r. dotyczącym uzgodnienia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przewidzianej do realizacji na działce nr geod. 945/12 obręb Września, gm. Września.

Do wniosku dołączono projekt decyzji o warunkach zabudowy opracowany przez mgr inż. arch. Ewę Mieloch - Stojczyk.

W projekcie uwzględniono:

- rodzaj inwestycji,
- warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi
- warunki i wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
- wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich,
- linie rozgraniczające teren inwestycji,
- inne warunki wynikające z przepisów odrębnych.

ul. Słowackiego 2 | 62-300 Września
Oddział Nadzoru - stanowisko pracy ds. Zapobiegawczego Nadzoru Sanitarnego
tel. 61 4360732
sekretariat.psse.wrzesnia@sanepid.gov.pl
nadzor.sanitarny.psse.wrzesnia@sanepid.gov.pl
NIP 7891513809 | REGON 639615830
BDO: 000538262
www.gov.pl/web/psse-wrzesnia
/7891513809/SkrytkaESP

Zgodnie z obowiązującymi przepisami do organu inspekcji sanitarnej należy uzgodnienie przedstawionego projektu decyzji o warunkach zabudowy pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrześni przeanalizował przedłożone do wglądu dokumenty, z których wynika, że przedmiotowa inwestycja dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przewidzianego do realizacji na działce nr geod. 945/12 w miejscowości Września.

W projekcie decyzji o warunkach zabudowy określone zostały szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrześni dokonał analizy i przeglądu warunków zabudowy zawartych w projekcie decyzji o warunkach zabudowy oraz analizie dołączonej do projektu dla przedmiotowej inwestycji i postanowił jak w sentencji.

Organ prowadzący postępowanie zasadnicze w oparciu o zgromadzony materiał, w tym uzgodnienia właściwych organów wyda stosowny akt. W tym przypadku dopiero Burmistrz Miasta i Gminy Września zajmie stanowisko w ww. sprawie.

POUCZENIE

Na postanowienie niniejsze przysługuje Inwestorowi prawo wniesienia zażalenia do Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, ul. Noskowskiego 23, 61-705 Poznań. Zażalenie wnosi się za pośrednictwem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni ul. Słowackiego 2 62-300 Września, w terminie 7 dni od daty doręczenia niniejszego postanowienia.

Wydanie postanowienia nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111).

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta i Gminy Września
ePUAP: 303005 /skrytka ESP/
2. ON-NS. a/a

Elektronicznie podpisany przez
p.o. PPIS we Wrześni Agnieszka
Dybała-Kamińska
Data: 2024.02.20 12:47:45 +01'00'

Urząd Miasta i Gminy we Wrześni
Kancelaria Ogólna

Wpłynęło
dnia 26. 02. 2024

Września, dnia 22-02-2024 r.
ZR/ PEO24P028398 /2024

Ilość załączników

Nr 8043

Wydział WgP/2

Urząd Miasta i Gminy Września
ul. Ratuszowa 1
62 – 300 Września

Dotyczy: opinii do projektu decyzji o warunkach zabudowy w m. Września dz. 945/12

W nawiązaniu do pisma znak WGA.6730.11.2024 z dnia 15-02-2024 w sprawie opinii do decyzji o warunkach zabudowy w m. Września dz. 945/12, ENEA Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Poznań Rejon Dystrybucji Września informuje, że po zapoznaniu się z przedłożonym materiałem zgłasza następujące uwagi:

- przez działkę przebiega linia napowietrzna nn 0,4 kV, dlatego zagospodarowanie terenu nie może powodować kolizji z istniejącym energetycznym uzbrojeniem naziemnym. Wszelkie kolizje muszą być usunięte kosztem jednostek organizacyjnych powodujących ich powstanie na podstawie warunków uzyskanych w ENEA Operator Rejon Dystrybucji Września,
- należy zachować dla istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii napowietrznych strefy ochronne zgodne z obowiązującymi przepisami,

Rejon Dystrybucji Września jest zainteresowany właściwym rozwojem terenów gminy **Września** i w związku z tym konieczne jest bieżące informowanie nas o postępach w pracach związanych ze zmianą przeznaczenia w/w terenów.

Przyszłościowe zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie na podstawie warunków technicznych przyłączenia do wspólnej sieci elektroenergetycznej, które zostaną wydane przez ENEA Operator Sp. z o.o. ODP RD Września na wniosek inwestorów w/w terenów.

Z poważaniem

ENEA Operator Sp. z o.o.
REJON DYSTRYBUCJI WRZĘSNIA
Dział Rozwoju i Inwestycji
Kierownik
Przemysław Janiak

Sprawę prowadzi: Przemysław Janiak tel. 061 884 7039

Centrala

ENEA Operator Sp. z o.o.
60-479 Poznań, ul. Strzeszyńska 58

tel. +48 / 61 850 40 10
faks +48 / 61 884 59 57

NIP 782 237 71 60
REGON 300455398

kontakt@operator.enea.pl
www.operator.enea.pl

PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.
Zakład Linii Kolejowych w Poznaniu
Dział Inwestycji
al. Niepodległości 8, 61-875 Poznań
tel. + 48 61 633 13 00
fax + 48 61 633 17 96
iz.poznan@plk-sa.pl
www.plk-sa.pl


PKP POLSKIE LINIE KOLEJOWE S.A. decyzji

Urząd Miasta i Gminy we Wrześni
Kancelaria Ogólna

nr WGA.6730.11.2024
z dn. 2024-04-02

Wpłynęło
dnia 11.03.2024

Ilość załączników

Nr 9843 Wydział WGA/


Z up. Burmistrza
Renata Fronczak
Podpisana
Poznań, 08.03.2024

IZ16IOSA.2133.56.2024.JZ
Dot.: warunków zabudowy – Września

Urząd Miasta i Gminy Września
ul. Ratuszowa 1
62-300 Września
wrzesnia@wrzesnia.pl

W odpowiedzi na Państwa pismo znak WGA.6730.11.2024 z dnia 21.02.2024r., PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Poznaniu opiniuje projekt decyzji o warunkach zabudowy dla projektowanej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przewidzianej do realizacji na działce o nr geod. 945/12, obręb Września, gmina Września w sąsiedztwie stacji kolejowej Września z następującymi uwagami:

1. Teren inwestycji objęty przedmiotowym projektem decyzji o warunkach zabudowy znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego przez który przebiegają linie kolejowe:
 - nr 281 Oleśnica – Chojnice, odcinek Jarocin – Września, na którym średnie natężenie ruchu wynosi 23 pociągów na dobę, w tym 10 to pociągi towarowe (dane z 2023r.);
 - nr 808 Września – Podstolice, na której średnie natężenie ruchu wynosi 63 pociągów na dobę, w tym 5 to pociągi towarowe (dane z 2023r.).
2. W chwili obecnej teren inwestycji jest nie zabudowany, a tym samym nie podlega ochronie przed hałasem. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, która jest planowana do realizacji w ramach przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku podlega ochronie przed hałasem i zostały dla niej wyznaczone dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynoszące 65dB w ciągu dnia i 56dB w ciągu nocy. Po zrealizowaniu inwestycji w jej granicach będą obowiązywały ww. poziomy dopuszczalne.
3. W związku z uciążliwościami generowanymi przez ruch pociągów wnosimy o wprowadzenie do projektu decyzji następujących zmian:
 - 1) wprowadzenie do rozdziału 2 kolejnego punktu o treści:
- „**nakaz zastosowania ogrodzeń pełnych od strony terenu zamkniętego ustanowionego decyzją ministra właściwego do spraw transportu lub zastosowania innych rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwości generowane przez ruch pociągów**”
 - 2) wprowadzenie do rozdziału 3 kolejnego punktu o treści:

- „**nakaz zastosowania w ramach Inwestycji rozwiązań technicznych gwarantujących utrzymanie standardów jakości środowiska w graniach terenu inwestycji, w szczególności douczanych poziomów hałasu w środowisku**”,

3) wprowadzenie do rozdziału 5 kolejnego punktu o treści:

- „**wyklucza się możliwość obsługi komunikacyjnej poprzez działki stanowiące teren zamknięty ustanowiony decyzją ministra właściwego do spraw transportu**”.

Zagospodarowanie terenów sąsiadujących z liniami kolejowymi oraz wszelkie zamierzenia inwestycyjne planowane do realizacji w ich sąsiedztwie winny być zgodne z przepisami odrębnymi w tym z:

- Ustawą z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 727),
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 07 sierpnia 2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. 2020 poz. 1247);
- Ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2019 poz. 1186 z późn. zm.);
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2023 poz. 2442).
- Ustawą z dnia 21 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54).
- Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

Nadmieniamy, że ze względu na fakt, że linia kolejowa nr 808 Września – Podstolice jest linią o znaczeniu państwowym, projekty decyzji o warunkach zabudowy jak i projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięć przewidzianych do realizacji w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym należy uzgodnić z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego (zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9a i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Dz. U. z 2020 poz. 293).

ZASTĘPCA DYREKTORA

Monika Nowicka

Elektronicznie
podpisany przez
Monika Nowicka

Do wiadomości:

- Urząd Transportu Kolejowego
Al. Jerozolimskie 134
02-305 Warszawa
zagospodarowanie@utk.gov.pl

Opracowała:

Joanna Zielińska,
tel. +48 61 633 10 12

Załącznik nr 6 do decyzji

nr WGA.6730.11.2024

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Września
ul. Ratuszowa 1, 62-300 Września

z dn. 2024-04-02

Września, dnia 04.03.2024 r.

[Signature]
Z up. Burmistrza
Wojciecha Pomorskiego
Podinspektor



WRZEŚNIA



**Wydział Gospodarki
Gruntami i Architektury
w miejscu**

dot. pisma nr WGA.6730.11.2024

Burmistrz Miasta i Gminy Września jako zarządca dróg gminnych na terenie Miasta i Gminy Września opiniuje pozytywnie obsługę komunikacyjną inwestycji projektowanym zjazdem z drogi gminnej dz. o nr geod. 944/2 oraz 945/9 obręb Września na dz. o nr geod. 945/12 obręb Września.

[Signature]
Z up. BURMISTRZA
Jan Kroszczyński
Naczelnik Wydziału
Inwestycyjno-Komunalnego

Otrzymują:

1. Adresat,
2. WIK.RK aa.

URZĄD MIASTA I GMINY

ul. Ratuszowa 1, 62-300 Września, centrala 61 640 40 40, fax. 61 640 40 44
e-mail: wrzesnia@wrzesnia.pl, strona www: www.wrzesnia.pl

nr

WCA - 6150 11-2024

z dn.

2024-04-02

Zuz. Burmistrza

Krzysztof Fronczak

Przewodnik

numer ZD/16420/2023

Wpłynęło
dnia

17. 11. 2023

Ilość załączników

42150

Nr

Wydział

WCA

Września, 14.11.2023

Gmina Września

ul. Ratuszowa 1

62-300 Września

Dotyczy: wydania zapewnienia dostaw energii elektrycznej dla obiektu budynek mieszkalny wielorodzinny (100 lokali) zlokalizowanego w miejscowości Września dz. nr 945/12.

Niniejsze oświadczenie wydaje się dla Gmina Września na podstawie art. 7 ust 14 Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zmianami), dotyczącego udzielenia informacji, że istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia obiektu budynek mieszkalny wielorodzinny (100 lokali) w miejscowości Września, dz. nr 945/12, z mocą przyłączeniową w wysokości 1,4 MW (100 x 14 kW).

Dla realizacji przyłączenia zachodzi konieczność budowy stacji transformatorowej SN/nn wraz z siecią zasilającą średniego i niskiego napięcia. Jednym z podstawowych warunków realizacji takiej inwestycji jest pozyskanie przez ENEA Operator Sp. z o.o. terenu dla stacji.

Na etapie opracowywania planu zagospodarowania terenu należy zatem przewidzieć teren (działkę) o powierzchni ok 40 m² zlokalizowaną przy drodze dojazdowej. Teren dla stacji powinien być wolny od zabudowy, drzew i krzewów, uzbrojenia podziemnego oraz praw osób trzecich. Szczegółowe wymiary terenu (działki) wynikać będą z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz z projektu budowlano-wykonawczego stacji transformatorowej SN/nn.

Lokalizację stacji wraz z propozycją przeznaczonego dla niej terenu (działki) i możliwością dojazdu należy bezwzględnie uzgodnić w Wydziale Przyłączeń i Rozwoju Sieci Oddziału Dystrybucji Poznań (61-108 Poznań, ul. Panny Marii 2). Przyłączenie ww. obiektu nastąpi na podstawie warunków przyłączenia wydanych na wniosek inwestora i zawartej umowy o przyłączenie ustalającej podział obowiązków stron, wysokość opłaty za przyłączenie oraz termin wykonania prac projektowych i robót budowlano-montażowych.

Zapewnienie ma charakter informacyjny i nie stanowi podstawy do przystąpienia przez ENEA Operator sp. z o.o. do prac projektowych i budowlano-montażowych. W celu przyłączenia ww. obiektu należy złożyć wniosek o określenie warunków przyłączenia (druki dostępne są na stronie internetowej www.operator.enea.pl oraz w biurach obsługi klienta).

Jednocześnie informujemy, że na terenie objętym planowaną inwestycją istnieje sieć elektroenergetyczna. Podczas prac budowlanych należy od tej sieci zachować odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. W przypadku kolizji planowanej zabudowy / zagospodarowania terenu, należy wystąpić do ENEA Operator sp. z o.o. o określenie warunków usunięcia tej kolizji. Realizacja usunięcia kolizji będzie odbywać się kosztem strony powodującej powstanie kolizji.

Termin ważności przedmiotowego Zapewnienia wynosi 12 miesięcy, licząc od daty wystawienia. Dodatkowe informacje oraz wyjaśnienia można uzyskać w ENEA Operator sp. z o.o. w Rejon Dystrybucji Września nr telefonu 61 850 40 00.

Z poważaniem,

ENEA Operator Sp. z o.o.
REJON DYSTRYBUCJI WRZĘSNIA
Dział Rozwoju i Inwestycji
Kierownik
Przemysław Janiak

Centrala

ENEA Operator Sp. z o.o.
60-479 Poznań, Strzeszyńska 58

tel. +48 / 61 850 41 10
faks +48 / 61 850 44 47

NIP 782-23-77-160
REGON 300455398

kontakt@operator.enea.pl
www.operator.enea.pl

Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. we Wrześni

ul. Miłosławska 8
62-300 Września
biuro@pwikwrzesnia.pl

Regon: 630196722
NIP: 789-00-09-517

tel.: 61 436 05 47
Pogotowie wod-kan: 994

L. dz. ⁴⁸⁴⁰ Załącznik nr ⁸ /TI/2023... do decyzji

Września, dn. 13.11.2023 r.

nr wa 670 M. 2024

z dn. 2024-06-02

Gmina Września
ul. Ratuszowa 1
62-300 Września

Z up. Burmistrza
Radosław Kozłowski
podinspektor

Informacja nr 78/W/2023 o możliwości zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków

Lokalizacja: Września, rej. ul. Przemysłowej, dz. nr 945/12,
- budynek mieszkalny wielorodzinny (100 lokali).

W odpowiedzi na pismo z dnia 08.11.2023 r. informujemy, że istnieje możliwość dostawy wody w ilości 40,0 m³/dobę do ww. działki. Doprowadzanie wody będzie możliwe od istniejącej sieci wodociągowej ułożonej w drodze o nr geodez. 945/9.

Warunki przyłączenia nieruchomości do sieci wodociągowej zostaną wydane przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. we Wrześni, na wniosek inwestora.

Jednocześnie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. informuje, że z uwagi na zły stan techniczny sieci kanalizacji sanitarnej ułożonej w drodze o nr geodez. 944/2, nie ma możliwości odprowadzania ścieków w ilości 40,0 m³/dobę od ww. posesji. Odprowadzanie ścieków w ww. ilości uwarunkowane jest zmodernizowaniem sieci na zasadach określonych przez Przedsiębiorstwo.

Warunki wstępne ważne są przez okres 12 m-cy od daty wydania.

PREZES/ZARZĄDU
Karolina Solecka

Sprawę prowadzi: Emilia Dankowska, tel. 61 436 05 47 wew. 137

Kierownik
Działu Techniczno-Inwestycyjnego
mgr inż. Gabriela Milena Gabriel