

Burmistrz Miasta i Gminy
Września

ul. Ratuszowa 1
62-300 Września



Września, dnia 16 listopada 2021 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 2021 r., poz. 735 ze zm.) 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 2021 r., poz. 741 ze zm., zwanej dalej „ustawą”), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30 lipca 2021 r. **Pana Pawła Kałużnego, ul. Łokietka 5, 62-300 Września**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie kontenera socjalno-biurowego, boksów magazynowych na materiały budowlane, utwardzenia i ogrodzenia terenu wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz na utwardzeniu i ogrodzeniu terenu wraz z infrastrukturą towarzyszącą na potrzeby prowadzonej działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów innych niż niebezpieczne (odpady pobudowlane), przewidzianej do realizacji na części działki o nr geod. 321/2, obręb Sokołowo, 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 budowie kontenera socjalno-biurowego, boksów magazynowych na materiały budowlane, utwardzenia i ogrodzenia terenu wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz na utwardzeniu i ogrodzeniu terenu wraz z infrastrukturą towarzyszącą na potrzeby prowadzonej działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów innych niż niebezpieczne (odpady pobudowlane), przewidzianej do realizacji na części działki o nr geod. 321/2, obręb Sokołowo, gmina Września.

1. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa produkcyjno-usługowa.

2. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna – w odległości 6,0 m od granic z działkami drogowymi nr geod. 313/1 i 320/2, 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) lokalizacja boksów magazynowych na materiały budowlane o wysokości maksymalnie 1,5 m;
- 3) lokalizacja lamp oświetleniowych, monitoringu oraz wagi najazdowej na terenie

przeznaczonym pod kontener techniczny i boks magazynowe;

- 4) lokalizacja utwardzenia terenu na powierzchni maksymalnie 1482,0 m² na obszarze przeznaczonym pod kontener techniczny i boks magazynowe;
- 5) lokalizacja utwardzenia terenu na powierzchni maksymalnie 2000,0 m² na obszarze przeznaczonym na potrzeby działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów innych niż niebezpieczne;
- 6) lokalizacja lamp oświetleniowych oraz monitoringu na obszarze przeznaczonym na potrzeby działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów innych niż niebezpieczne;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy: maksymalnie 18,0 m² dla kontenera socjalno-biurowego;
- 8) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 6,0 m dla kontenera socjalno-biurowego;
- 9) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: maksymalnie 3,0 m dla kontenera socjalno-biurowego;
- 10) wysokość budynku: maksymalnie 3,0 m dla kontenera socjalno-biurowego;
- 11) liczba kondygnacji: jedna kondygnacja nadziemna dla kontenera socjalno-biurowego;
- 12) geometria dachu: dach płaski dla kontenera socjalno-biurowego;
- 13) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimalnie 25% powierzchni wnioskowanych terenów.

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

- 1) przedmiotowa inwestycja 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 2021 r., poz. 247 ze zm.);

Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WGA.6220.33.2020 z dnia 7 czerwca 2021 r. wydanej przez Burmistrza Miasta i Gminy Września.

- 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 2021 r., poz. 1098).

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: istniejącym zjazdem do gminnej drogi publicznej zlokalizowanej na działce o nr geod. 313/1 – ul. Sokołowska oraz projektowanym zjazdem poprzez działkę drogową 320/2 do gminnej drogi publicznej zlokalizowanej na działce o nr geod. 313/1 – ul. Sokołowska;
- 2) miejsca parkingowe: minimalnie 2 miejsca postojowe;
- 3) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego przyłącza z sieci energetycznej;
- 4) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego przyłącza z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych: do planowanego szczelnego zbiornika bezodpływowego;

- 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.

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 2020 r., poz. 1333 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 2020 r., poz. 1333 ze zm.);
 - b) 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 2019 r., poz. 1065),
 - c) rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609),
 - d) 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 2020 r. poz. 2052 ze zm.).

UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem inwestora, otrzymanym przez Urząd Miasta i Gminy we Wrześni w dniu 30 lipca 2021 r., wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie kontenera socjalno-biurowego, boksów magazynowych na materiały budowlane, utwardzenia i ogrodzenia terenu wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz na utwardzeniu i ogrodzeniu terenu wraz z infrastrukturą towarzyszącą na potrzeby prowadzonej działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów innych niż niebezpieczne (odpady pobudowlane), przewidzianej do realizacji na części działki o nr geod. 321/2, obręb Sokołowo, gmina Września.

O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony zawiadomiono na piśmie.

Dla części działki, na której przewidziana jest lokalizacja kontenera technicznego oraz boksów magazynowych, nie wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, ponieważ na terenie tym nie będą zbierane, magazynowane ani przetwarzane odpady.

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

Na obszarze przeznaczonym pod utwardzenie i ogrodzenie terenu na potrzeby prowadzonej działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów innych niż niebezpieczne (odpady pobudowlane), planowane utwardzenie terenu polegać będzie na zdjęciu wierzchniej warstwy terenu oraz na wyrównaniu i ubiciu gruntu przy użyciu ciężkiego sprzętu.

Niniejsza inwestycja spełnia łącznie wszystkie wymagania wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy.

Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 53 ust. 4 i 5 ustawy.

Wobec powyższego, na podstawie wcześniej przytoczonej analizy oraz przeprowadzonego postępowania, 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.

W trakcie biegu 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.

Z up. Burmistrza

Joanna Sikora
Joanna Sikora
Podinspektor

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
3. Postanowienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni nr ON-NS.9011.546.2021 z dnia 06 października 2021 r.
4. Pismo opiniujące Referatu Komunalnego nr WIK.RK.7230.8.57.2021 z dnia

26 października 2021 r.

5. Informacja PWiK Sp. z o. o. we Wrześni nr 97/W/2021 z dnia 29 lipca 2021 r. o możliwości zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

Otrzymują:

1. Pan Paweł Kałużny, ul. Łokietka 5, 62-300 Września
2. Strony postępowania według wykazu znajdującego się w aktach sprawy, zgodnie z art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.)
3. WGA a/a

Załącznik nr 2..... do decyzji
Nr WGA.6730.237.2021
z dn 2021 - 11 - 16

Z up. Burmistrza

Sikora
Joanna Sikora
Podinspektor

Września, dnia 13 września 2021 r.

WGA.6730.237.2021

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 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Natomiast zgodnie z art. 52 ust 2 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mapa o której mowa powyżej to kopia mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, kopia mapy katastralnej, przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmująca teren, którego wniosek dotyczy, i obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000.

1. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej:

Wniosek z dnia 30 lipca 2021 r. **Pana Pawła Kałużnego, ul. Łokietka 5, 62-300 Września** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla części działki o nr geod. 321/2, obręb Sokołowo, gmina Września, dla inwestycji polegającej na budowie kontenera socjalno-biurowego, boksów magazynowych na materiały budowlane, utwardzenia i ogrodzenia terenu wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz na utwardzeniu i ogrodzeniu terenu wraz infrastrukturą towarzyszącą na potrzeby prowadzonej działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów innych niż niebezpieczne (odpady pobudowlane).

2. Spełnienie warunków art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

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

Szerokość granic frontowych wnioskowanych obszarów przylegających do drogi publicznej to ok. 102,0m. Trzykrotna wartość tej szerokości to 306,0m. Przyjęto zatem obszar analizowany w tej odległości od wszystkich granic wnioskowanych terenów. Wyznaczony obszar analizowany jest spójny pod względem funkcjonalnym i krajobrazowym. Nawet minimalne powiększenie obszaru analizowanego nie wpłynęłoby na wynik analizy. W obszarze analizowanym znajdują się działki zabudowane oraz niezabudowane lub fragmenty działek, których zabudowa nie wkracza w wyznaczony obszar – nieuwzględnione w analizie.

Charakterystyka wnioskowanego terenu inwestycji:

- części działki o nr geod. 321/2, obręb Sokołowo, gmina Września,
- powierzchnia wnioskowanego obszaru: obszar „A” przeznaczony pod kontener biurowo-socjalny i boksy magazynowe – ok. 1500,0 m², obszar „B” przeznaczony pod utwardzenie terenu na potrzeby działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów innych niż niebezpieczne – ok. 2000,0 m²,
- działka zabudowana: budynek gospodarczy w trakcie budowy,
- lokalizacja: ul. Sokołowska, Sokołowo.

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
UWARUNKOWANIA ISTNIEJĄCE	
a) Funkcja zabudowy	W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz w zabudowie bliźniaczej wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczo-garażową oraz zabudowa gospodarczo-garażowa.
b) Obowiązująca linia zabudowy dla działek sąsiednich zlokalizowanych przy tej samej drodze publicznej	Linia zabudowy na działkach położonych przy tej samej drodze publicznej (dz. nr geod. 257, 313/1 – ul. Sokołowska) zlokalizowana jest w odległości od 3,0 m do 21,0 m od granic frontowych działek.
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 3,0% do 33,2% powierzchni działki. Średnia powierzchnia zabudowy wynosi 15,9%.
d) Szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym	Wartości szerokości elewacji frontowej budynków na działkach w obszarze analizowanym zostały przedstawione na załączniku graficznym. Szerokość elewacji frontowej budynków wynosi od 2,0m do 19,0m, przy czym średnia szerokość to 10,4m.
e) Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych zabudowy na działkach sąsiednich	Wartości wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej zostały przedstawione na załączniku graficznym. Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej kształtuje się na poziomie od ok. 3,0m do 7,5m.
f) Wysokość budynków	Wartości wysokości budynków na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej zostały przedstawione na załączniku graficznym. Na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej występują budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych o wysokości maksymalnie 8,5m.
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 i skośnych dwu- i wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowej od 15° do 70°.

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 2

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

Wnioskowany obszar ma dostęp istniejącym zjazdem do gminnej drogi publicznej zlokalizowanej na działce o nr geod. 313/1 – ul. Sokołowska oraz projektowanym zjazdem poprzez działkę drogową 320/2 do gminnej drogi publicznej zlokalizowanej na działce o nr geod. 313 – ul. Sokołowska.
--

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 3

3)	Istniejące uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Na terenie objętym analizą występują niezbędne elementy uzbrojenia technicznego – sieć elektroenergetyczna, sieć wodociągowa oraz planowany szczelny zbiornik bezodpływowy.
----	---

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 4

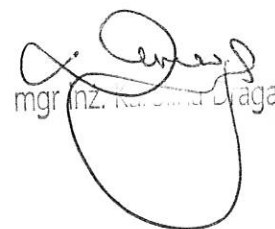
4)	Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W rejestrze gruntów wnioskowana część działki o nr geod. 321/2 oznaczona jest jako grunty orne RIVa oraz 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. Renata Dąbka

WYNIK ANALIZY URBANISTYCZNEJ sporządzonej do wniosku z dnia 30 lipca 2021 r. Pana Pawła Kałużnego, ul. Łokietka 5, 62-300 Września w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla części działki o nr geod. 321/2, obręb Sokołowo, gmina Września, dla inwestycji polegającej na budowie kontenera socjalno-biurowego, boksów magazynowych na materiały budowlane, utwardzenia i ogrodzenia terenu wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz na utwardzeniu i ogrodzeniu terenu wraz infrastrukturą towarzyszącą na potrzeby prowadzonej działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów innych niż niebezpieczne (odpady pobudowlane).

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 i intensywności zabudowania terenu		
	WARTOŚCI WNISKOWANE	WYNIKI ANALIZY	
a) Funkcja zabudowy	Wnioskowana budowa kontenera socjalno-biurowego, boksów magazynowych na materiały budowlane, utwardzenia i ogrodzenia terenu wraz z infrastrukturą towarzyszącą (lampy oświetleniowe, monitoring, waga najazdowa) oraz na utwardzeniu i ogrodzeniu terenu wraz infrastrukturą towarzyszącą (lampy oświetleniowe, monitoring) na potrzeby prowadzonej działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów innych niż niebezpieczne (odpady pobudowlane).	W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz w zabudowie bliźniaczej wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczo-garażową oraz zabudowa gospodarczo-garażowa. W obszarze analizowanym brak jest zabudowy usługowej czy produkcyjnej. Natomiast na wnioskowanej działce nr geod. 321/2 prowadzona jest działalność gospodarcza firmy P.P.H.U. Pablo Paweł Kałużny świadczącej usługi budowlane. Wnioskowana inwestycja ma na celu rozwój istniejącego zakładu, tym samym uznano, że przedmiotowe przedsięwzięcie będzie kontynuowało funkcję z przedmiotowej działki oraz będzie stanowiło jej uzupełnienie i nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny okolicy.	Tak, warunek spełniony

b) Obowiązująca linia zabudowy dla działek sąsiednich zlokalizowanych przy tej samej drodze publicznej	-	Linia zabudowy na działkach położonych przy tej samej drodze publicznej (dz. nr geod. 257, 313/1 – ul. Sokołowska) zlokalizowana jest w odległości od 3,0 m do 21,0 m od granic frontowych działek. Należy kontynuować linię zabudowy z działki sąsiedniej, tj. w odległości 6,0 m od granicy z działką drogową nr geod. 313/1. Wyznacza się także linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy działki drogowej nr geod. 320/2.	Tak, warunek spełniony
c) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla działek w obszarze analizowanym	Wnioskowana powierzchnia zabudowy kontenera socjalno – biurowego wynosi do 18,0 m ² , co stanowić będzie ok. 1,2% terenu przeznaczonego pod kontener i boksy magazynowe (obszaru „A”).	Powierzchnia zabudowy w obszarze analizowanym kształtuje się na poziomie od 3,0% do 33,2% powierzchni działki. Średnia powierzchnia zabudowy wynosi 15,9%. Wnioskowana wartość nie przekracza średniego wyniku analizy. W decyzji wskazuje się ustalić wynikowy parametr jako maksymalny, przy czym wartości mniejsze także nie wpłyną negatywnie na ład przestrzenny okolicy.	Tak, warunek spełniony
d) Szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym	Wnioskowana wartość do 6,0 m.	Szerokość elewacji frontowej budynków wynosi od 2,0m do 19,0m, przy czym średnia szerokość to 10,4m, a z tolerancją $\pm 20\%$ wynosi od 8,3 m do 12,5 m. Wnioskowana wartość nie przekroczy wartości średniej i nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny okolicy. W decyzji wskazuje się ustalić wnioskowany parametr jako maksymalny, lecz wartości mniejsze również nie zaburzają ład przestrzenny okolicy.	Tak, warunek spełniony
e) Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych zabudowy na działkach sąsiednich	-	Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej kształtuje się na poziomie od ok. 3,0m do 7,5m. Przedmiotowa inwestycja nie powinna przekroczyć wyniku analizy. W decyzji wskazuje się ustalić parametr jako maksymalny, jednak wartości mniejsze też nie zaburzają ład przestrzenny okolicy.	Tak, warunek spełniony
f) Wysokość kalenicy lub attyki	Wnioskowana jedna kondygnacja nadziemna i wysokość do 3,0 m.	W obszarze analizowanym występują budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych o wysokości maksymalnie 8,5 m. Wnioskowana wartość jest zgodna z wynikiem analizy. W decyzji wskazuje się ustalić wnioskowane parametry jako maksymalne, przy czym wartości mniejsze także nie wpłyną negatywnie na ład przestrzenny okolicy.	Tak, warunek spełniony

g) Geometria dachu – kąt nachylenia i układ połaci dachowych	Wnioskowany dach płaski.	W obszarze analizowanym występują budynki o dachach płaskich i skośnych dwu- i wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowej od 15° do 70°. Wnioskowana inwestycja kontynuuje geometrię dachów 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, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.	Tak
----	---	-----


mgr inż. Karolina Draga

PAŃSTWOWY POWIATOWY INSPEKTOR SANITARNY

WE WRZEŚNI

Urząd Miasta i Gminy we Wrześni
Kancelaria Ogólna

www.gov.pl/web/psse-wrzesnia
sekretariat@psse-wrzesnia.pl
psse.wrzesnia@pis.gov.pl
nadzor.zapobiegawczy@psse-wrzesnia.pl
/7891513809/SkrytkaESP

Wpłynęło
dnia 07. 10. 2021

ul. Słowackiego 2
62-300 Września
NIP 7891513809
REGON 639615830
BDO:000538262

Ilość załączników

39843

ON-NS.9011.546.2021

Nr WGA.6730.237.2021

z dn 2021-11-16

Września, dnia 06.10.2021 r.

Joanna Sikora
Podinspektor

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 195), art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 106 § 1, 3 i 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) po zapoznaniu się z wnioskiem Burmistrza Miasta i Gminy Września nr WGA.6730.237.2021 z dnia 23.09.2021 r. (data wpływu do PSSE 28.09.2021r.) dotyczącym uzgodnienia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: **budowie kontenera socjalno-biurowego, boksów magazynowych na materiały budowlane, utwardzenia i ogrodzenia terenu wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz na utwardzeniu i ogrodzeniu terenu wraz z infrastrukturą towarzyszącą na potrzeby prowadzonej działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów innych niż niebezpieczne (odpady pobudowlane), przewidzianej do realizacji na części działki nr geod. 321/2 obręb Sokołowo gm. Września**

Inwestor: *Paweł Kaluźny*
ul. Łokietka 5 62-300 Września

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrześni

POSTANAWIA

uzgodnić pozytywnie warunki zabudowy dla w/w inwestycji
pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych

UZASADNIENIE

Burmistrz Miasta Gminy Września wystąpił do Powiatowej Stacji Sanitarnej-Epidemiologicznej we Wrześni z wnioskiem nr WGA.6730.237.2021 z dnia 23.09.2021 r. (data wpływu do PSSE 28.09.2021r.) dotyczącym uzgodnienia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie kontenera socjalno-biurowego, boksów magazynowych na materiały budowlane, utwardzenia i ogrodzenia terenu wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz na utwardzeniu i ogrodzeniu terenu wraz z infrastrukturą towarzyszącą na potrzeby prowadzonej działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów innych niż niebezpieczne (odpady pobudowlane), przewidzianej do realizacji na części działki nr geod. 321/2 obręb Sokołowo gm. Września.

Do wniosku dołączono projekt decyzji o warunkach zabudowy opracowany przez mgr inż. Karolinę Draga.

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 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.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrześni dokonał analizy i przeglądu warunków zawartych w projekcie decyzji o warunkach zabudowy i nie stwierdził zastrzeżeń.

Realizacja inwestycji na części działki nr geod. 321/2 obręb Sokołowo nie powinna spowodować znaczącego oddziaływania na środowisko.

Mając powyższe na uwadze Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrześni postanowił jak w sentencji.

POUCZENIE

Na niniejsze postanowienie 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 2020 r. poz. 1546, z późn. zm.)

Otrzymują:

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

2. Paweł Kałużny
ul. Łokietka 5
62-300 Września

3. ON-NS. a/a

Elektronicznie podpisany przez
p.o. PPIS we Wrześni Agnieszka
Dybała-Kamińska
Data: 2021.10.06 14:59:51
+02'00'

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

Załącznik nr 4 do decyzji
Nr WGA 6730.237.2021
z dn 2021-11-16

Z up. Burmistrza
Sikora
Joanna Sikora
Podinspektor

Września, dnia 26.10.2021 r.



WRZEŚNIA

WIK.RK.7230.8.57.2021

**Wydział Gospodarki
Gruntami i Architektury
w mieście**

dot. pisma nr WGA.6730.237.2021

Burmistrz Miasta i Gminy Września jako zarządca dróg gminnych na terenie Miasta i Gminy Września ustala obsługę komunikacyjną dz. nr geod. 321/2 obręb Sokołowo, gm. Września, dla pojazdów lub zespołów pojazdów o rzeczywistej masie całkowitej przekraczającej 10 ton, od strony miejscowości Sokołowo, gm. Września (po uzyskaniu zgody Burmistrza Miasta i Gminy Września na przejazd przedmiotowych pojazdów).

Nadmieniam, że inwestycja polegająca na budowie kontenera socjalno-biurowego, boksów magazynowych na materiały budowlane, utwardzeniu i ogrodzeniu terenu wraz z infrastrukturą towarzyszącą na potrzeby prowadzonej działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów innych niż niebezpieczne (odpady pobudowlane) przewidziana do realizacji na działce oznaczonej nr geod. 321/2 obręb Sokołowo, gm. Września nie powinna negatywnie oddziaływać w postaci immisji poza teren ww. nieruchomości.

Z up. BURMISTRZA
Jan Krotoszyński
Jan Krotoszyński
Naczelnik Wydziału
Inwestycyjno - Komunalnego

Otrzymują:
1. Adresat,
2. WIK.RK. aa.



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

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

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

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

Ł. dz. 3739.../TV/2021 WGA 630 231 2021
Załącznik nr 5 do decyzji
Z up. Burmistrza
Września, dn. 29.07.2021 r.
z dn. 2021-11-16
Joanna Sikora
Podinspektor

Pan
Paweł Kałużny
ul. Łokietka 5
62-300 Września

Informacja nr 97/W/2021 o możliwości zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków

Lokalizacja: Września, ul. Sokołowska, dz. nr 321/2
- kontener socjalny.

W odpowiedzi na pismo z dnia 28.07.2021 r., informujemy, że istnieje możliwość dostawy wody i odprowadzania ścieków w ilości 0,1 m³/dobę od ww. działki. Doprowadzanie wody i odprowadzanie ścieków jest możliwe do istniejących sieci wod-kan ułożonych w ulicy Sokołowskiej i zakończonych na wysokości działki nr 321/1.

Uwaga: Po podziale działki należy wystąpić ponownie o wydanie informacji o możliwości zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

Warunki przyłączenia nieruchomości do sieci wod-kan zostaną wydane przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji we Wrześni Spółka z o.o., na wniosek inwestora.

Informacja ważna jest przez okres 12 miesięcy od daty wydania.

PROKURENT
Dorota Dobrucka

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

Kierownik
Działu Techniczno-Inwestycyjnego
Gabriel
mgr inż. Milena Gabriel

