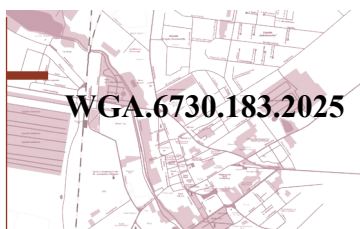


Września, dnia 30.06.2025 r.



## 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 2024 r., poz. 572, zwaną 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 2024 r., poz. 1130 ze zm., zwanej dalej u.p.z.p.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 07 kwietnia 2025 r. złożonego przez firmę **WEXEL P. Mikołajewski, M. Zaporowska Sp. J., ul. Żytnia 1, 62-300 Września**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (w tym 10 z usługami w parterze i 10 z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną), przewidzianej do realizacji na działkach o nr geod. 20, 23/2 oraz części działki nr geod. 21/1, 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 **budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (w tym 10 z usługami w parterze i 10 z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną)**, przewidzianej do **realizacji na działkach o nr geod. 20, 23/2 oraz części działki nr geod. 21/1, obręb Września, gmina Września**

1. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami.
2. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - 1) linia zabudowy:
    - a) nieprzekraczalna – w odległości 8,0 m od granicy wnioskowanej działki z działkami nr geod. 431/2, 432/2 – ul. Czerniejewska, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji;
    - b) nieprzekraczalna – w odległości 15,0 m od granicy z działką nr geod. 19, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji;
    - c) nieprzekraczalna - w odległości 6,0 m od granicy z projektowaną drogą gminną;

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 sprzedaży dla całej inwestycji: maksymalnie 1389,0 m<sup>2</sup>;
- 3) intensywność zabudowy dla całej inwestycji: maksymalnie 0,91;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla całej inwestycji:
  - a) minimalnie 0,07,
  - b) maksymalnie 0,82;
- 5) udział powierzchni zabudowy dla całej inwestycji: maksymalnie 16,3%, czyli maksymalnie 10500,0 m<sup>2</sup> (dla poszczególnych budynków:
  - nr 1 do 543,7 m<sup>2</sup>,
  - nr 2 do 682,4 m<sup>2</sup>,
  - nr 3 do 543,7 m<sup>2</sup>,
  - nr 4 do 634,6 m<sup>2</sup>,
  - nr 5 do 591,7 m<sup>2</sup>,
  - nr 6 do 695,2 m<sup>2</sup>,
  - nr 7 do 561,7 m<sup>2</sup>,
  - nr 8 do 734,8 m<sup>2</sup>,
  - nr 9 do 544,3 m<sup>2</sup>,
  - nr 10 do 815,0 m<sup>2</sup>,
  - nr 11 do 518,1 m<sup>2</sup>,
  - nr 12 do 635,8 m<sup>2</sup>,
  - nr 13 do 573,0 m<sup>2</sup>,
  - nr 14 do 573,0 m<sup>2</sup>,
  - nr 15 do 624,5 m<sup>2</sup>,
  - nr 16 do 708,1 m<sup>2</sup>,
  - nr 17 do 520,3 m<sup>2</sup>);
- 6) szerokość elewacji frontowej dla poszczególnych budynków:
  - nr 1 do 30,0 m,
  - nr 2 do 40,0 m,
  - nr 3 do 30,0 m,
  - nr 4 do 40,0 m,
  - nr 5 do 45,0 m,
  - nr 6 do 40,0 m,
  - nr 7 do 35,0 m,
  - nr 8 do 45,0 m,
  - nr 9 do 30,0 m,
  - nr 10 do 45,0 m,
  - nr 11 do 40,0 m,
  - nr 12 do 35,0 m,
  - nr 13 do 35,0 m,
  - nr 14 do 35,0 m,

- nr 15 do 40,0 m,
- nr 16 do 45,0 m,
- nr 17 do 40,0 m;

7) wysokość budynku:

- a) maksymalnie 14,0 m dla budynków nr 1, nr 5, nr 7, nr 11, nr 17,
- b) maksymalnie 18,0 m dla budynków nr 2, nr 3, nr 4, nr 8, nr 9, nr 10, nr 13, nr 14, nr 16,
- c) maksymalnie 21,0 m dla budynków nr 6, nr 12, nr 15;

8) liczba kondygnacji:

- a) maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne dla budynków nr 1, nr 5, nr 7, nr 11, nr 17,
- b) maksymalnie pięć kondygnacji nadziemnych i jedna kondygnacja podziemna dla budynków nr 2, nr 3, nr 4, nr 8, nr 9, nr 10, nr 16,
- c) maksymalnie pięć kondygnacji nadziemnych dla budynków nr 13, nr 14,
- d) maksymalnie sześć kondygnacji nadziemnych i jedna kondygnacja podziemna dla budynków nr 6, nr 12, nr 15;

9) geometria dachu: dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych do 5° (nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków);

10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimalnie 40% wnioskowanego terenu;

11) 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);

12) przez teren inwestycji przebiega sieć telekomunikacyjna, sieć gazowa, sieć elektroenergetyczna oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia, od których należy zachować normatywne odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- 1) przedmiotowa inwestycja 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 2024 r., poz. 1112);

**Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WGA.6220.49.2023 z dnia 04 marca 2025 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 2024 r., poz. 1478 ze zm.).

- 3) przedmiotową inwestycję należy zaprojektować w sposób uwzględniający oddziaływania wynikające z ruchu kolejowego.
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 z gminnej drogi publicznej zlokalizowanej na działce nr geod. 34 – ul. Gnieźnieńska oraz projektowanym zjazdem z powiatowej drogi publicznej zlokalizowanej na działce nr geod. 431/2 – ul. Czerniejewska poprzez projektowaną drogę gminną;
  - 2) miejsca parkingowe: minimalnie 1,3 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny zlokalizowane w podziemnej hali garażowej i/lub na parkingach naziemnych oraz minimalnie 1 miejsce postojowe/50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej w formie ogólnodostępnych, naziemnych miejsc postojowych;
  - 3) zasilanie w energię elektryczną: z sieci energetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez ENEA Operator Sp. z o.o.;
  - 4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami określonymi przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. we Wrześni;
  - 5) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, 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 oraz zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach nr WGA.6220.49.2023 z dnia 04 marca 2025 r.;
  - 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 2024 r., poz. 725 ze zm.);
  - 8) realizacja inwestycji nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego lub zakłócać eksploatacji i działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym.
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 2025 r., poz. 418 ze zm.);*
    - b) *ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 285 ze zm.),*
    - c) *ustawy Prawo Ochrony Środowiska z dnia 21 kwietnia 2001 r. (Dz. U. z 2025 poz. 647 ze zm.),*
    - d) *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 ze zm.),*
    - e) *rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679),*
    - f) *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),*
    - g) *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 ze zm.),*
    - h) *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 2025 r. poz. 418).*

## UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem inwestora, otrzymanym przez Urząd Miasta i Gminy we Wrześni w dniu 7 kwietnia 2025 r., wszczęto i przeprowadzono postępowanie

administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (w tym 10 z usługami w parterze i 10 z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną), przewidzianej do realizacji na działkach o nr geod. 20, 23/2 oraz części działki nr geod. 21/1, obręb Września, gmina Września.

O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony zawiadomiono pismem z dnia 20 maja 2025 r.

Wskazać należy, że teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego zmianę sposobu jego zagospodarowania należało ustalić w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Obszar objęty inwestycją to działki o numerze geod. 20, 23/2 oraz część działki nr geod. 21/1, obręb Września, gmina Września o powierzchni wnioskowanego obszaru ok. 64 353,4 m<sup>2</sup>. Działki te stanowią teren teren niezabudowany.

W związku z powyższym przekazano dokumentację sprawy osobie posiadającej odpowiednie kwalifikacje celem opracowania projektu decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 u.p.z.p.

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.**

Ponadto przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wnioski, zgodnie

z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116, zwanego dalej „rozporządzeniem”).

Szerokość granicy frontowej wnioskowanego obszaru przylegającej do drogi publicznej to ok. 100,0 m. Trzykrotna wartość tej szerokości to 300,0 m. Wyznaczono zatem obszar analizowany w tej odległości od wszystkich granic wnioskowanego terenu. Wyznaczono minimalny obszar analizowany, który 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. Analizą objęto tylko działki, na których zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa, zgodnie z §2 ust. 2 rozporządzenia.

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.

W analizie wykazano, że wnioskowany obszar posiada dostęp projektowanym zjazdem z gminnej drogi publicznej zlokalizowanej na działce nr geod. 34 – ul. Gnieźnieńska oraz projektowanym zjazdem z powiatowej drogi publicznej zlokalizowanej na działce nr geod. 431/2 – ul. Czerniejewska poprzez projektowaną drogę gminną.

Ponadto istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. W piśmie Enea Operator Sp. z o. o. we Wrześni nr ZD/179772/2023 z dnia 6 marca 2025 r. zapewniła zapotrzebowanie na energię elektryczną wskazując, że istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia zespołu 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z mocą przyłączeniową 4, 464 MW. Ponadto dla realizacji przyłączenia zachodzi konieczność budowy odpowiedniej ilości stacji transformatorowych SN/nn wraz z siecią zasilającą średniego i niskiego napięcia na warunkach określonych w ww. piśmie. Zapotrzebowanie na wodę będzie zapewnione z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z informacją Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. we Wrześni nr 26/W/2025 o możliwości zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków z dnia 7 marca 2025 r. oraz informacją nr 25/W/2025 o możliwości zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków z dnia 7 marca 2025 r.

Jednocześnie stwierdzono, że teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W rejestrze gruntów wnioskowana działka o nr geod. 20 oznaczona jest jako grunty orne RIVa, RV i RVI, działka nr geod. 23/2 oznaczona jest jako grunty orne RIVa i RV oraz część działki nr geod. 21/1 oznaczona jest jako tereny kolejowe Tk.

W pozostałym zakresie przeprowadzona analiza pozwoliła uznać, że wnioskowana inwestycja jest zgodna z pozostałymi przepisami odrębnymi oraz zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze: w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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 29 maja 2025 r. organ zwrócił się do następujących instytucji opiniujących/uzgadniających: Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole w celu uzgodnienia ustaleń dotyczących ochrony melioracji wodnych, Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, Referatu Komunalnego tutejszego urzędu oraz do Zarządu Powiatu Wrzesińskiego w odniesieniu do właściwego zarządcy drogi w zakresie obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji. Organ zwrócił się również do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni o zaopiniowanie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, a także do PKP S.A. Zakładu Linii Kolejowych w Poznaniu oraz do Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego w Poznaniu w odniesieniu do linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie. O dokonanych uzgodnieniach powiadomione zostały wszystkie strony postępowania.

W dniu 2 czerwca 2025 r. Referat Komunalny tutejszego urzędu w piśmie nr WIK.RK.7230.8.255.2025 wyraził swoją opinię dotyczącą komunikacji planowanej inwestycji poprzez projektowany zjazd z drogi gminnej – ul. Gnieźnińskiej (działka nr geod. 34 obręb Września).

Następnie w dniu 9 czerwca 2025 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrześni postanowieniem nr ON-NS.9011.512.2025 uzgodnił pozytywnie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych warunki zabudowy dla planowanej inwestycji.

Kolejno w dniu 10 czerwca 2025 r. Polskie Koleje Państwowe – Zakład Linii Kolejowych w Poznaniu pismem nr IZ16IOSA.2133.132.2025.JS.6 wskazał, że teren objęty przedmiotowym projektem zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego, przez który przebiega linia kolejowa nr 807 Sokołowo Wrzesińskie – Września, odcinek Sokołowo Wrzesińskie – Września, na której średnie natężenie ruchu wynosi 60 pociągów na dobę, w tym 3 to pociągi towarowe (dane z 2024 r.).

Pozostałe organy uzgadniające nie zajęły stanowiska w ustawowym terminie. Wobec tego zgodnie z art. 53 ust. 5 u.p.z.p. w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.

Następnie zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a., strony postępowania w piśmie z dnia 17 czerwca 2025 r. 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.

Należy podkreślić również, 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.

Decyzja o warunkach zabudowy jest aktem administracyjnym związanym, co oznacza, że organ administracji publicznej nie działa w warunkach uznania administracyjnego, a rozstrzygnięcie, podejmowane po przeprowadzeniu postępowania, warunkowane jest ustalonym stanem faktycznym i przepisami prawa. Zatem tylko jeżeli inwestycja spełnia wszystkie warunki, od których łącznej realizacji przepisy u.p.z.p. uzależniają możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy, organ administracji publicznej jest obowiązany wydać taką decyzję (*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 26 marca 2024 r., II SA/Ol 1101/23*).

Ponadto zaznaczyć należy, że decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nie zastępuje pozwolenia na budowę, w którym ustala się czy konkretne rozwiązania techniczno-budowlane są dopuszczalne i nie naruszają w sposób niedozwolony praw osób trzecich. Jak wskazuje art. 63 ust. 2 ustawy decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Decyzja ta jedynie określa "ramy urbanistyczne" dla zamierzenia inwestycyjnego i ustala czy jest ono prawnie dopuszczalne. Nie narzuca natomiast żadnych konkretnych rozwiązań ani też nie wprowadza ograniczeń poza tymi o której mowa w art. 61 u.p.z.p. tj. w zakresie ustalenia parametrów dla planowanego zamierzenia (*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 13 lipca 2018 r., II SA/Kr 166/18*).

Biorąc pod uwagę wszystkie zebrane w sprawie materiały dowodowe stwierdzić należy, że wszystkie warunki zawarte w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione. Sporządzony projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa. Wobec powyższego organ uznał, że możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla powyższej inwestycji.

## 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.

### 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 wraz z załącznikiem graficznym
3. Postanowienie Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrześni nr ON-NS.9011.512.2025 z dnia 9 czerwca 2025 r.
4. Pismo Referatu Komunalnego nr WIK.RK.7230.8.255.2025 z dnia 2 czerwca 2025 r.
5. Zapewnienie dostawy energii elektrycznej Enea Operator Sp. z o. o. nr ZD/179772/2023 z dnia 6 marca 2025 r.
6. Informacja Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. nr 26/W/2025 o możliwości zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków z dnia 7 marca 2025 r.
7. Informacja Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. nr 25/W/2025 o możliwości zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków z dnia 7 marca 2025 r.

### Otrzymują:

1. Inwestor: WEXEL P. Mikołajewski M.Zaporowski Sp. J
2. Strony postępowania według rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy
3. WGA a/a