



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 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 2024 r., poz. 1130 ze zm., zwanej dalej „ustawą”), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25 sierpnia 2025 r. złożonego przez firmę **Watis Sp. z o. o., ul. Aleja Prymasa Wyszyńskiego 3, 62-420 Strzałkowo, reprezentowaną przez Panią Klaudię Świątek, ul. Wietrzyńskiego 17, 62-300 Września**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącej stacji paliw, przewidzianej do realizacji na działkach o nr geod. 141/9 i 141/10, obręb Psary Małe, 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 **rozbudowie istniejącej stacji paliw**, przewidzianej do **realizacji na działkach o nr geod. 141/9 i 141/10, obręb Psary Małe, gmina Września**

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa.

2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) linia zabudowy:

a) nieprzekraczalna – w odległości 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej zlokalizowanej na dz. nr geod. 187/9 – ul. Wrzesińska, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji;

b) nieprzekraczalna – w odległości 6,0 m od granicy działkami nr geod. 279, 141/5 oraz 95/11, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji;

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

2) intensywność zabudowy dla projektowanej budowy i rozbudowy: maksymalnie 0,02;

3) nadziemna intensywność zabudowy dla projektowanej budowy i rozbudowy:

a) minimalnie 0,01,

b) maksymalnie 0,02;

4) udział powierzchni zabudowy dla projektowanej budowy i rozbudowy: 2,0%, czyli 325,0 m² (129,0 m² dla rozbudowy istniejącej wiaty oraz 196,0 m² dla budowy wiaty);

- 5) szerokość elewacji frontowej:
 - a) maksymalnie 21,3 m dla rozbudowy istniejącej wiaty,
 - b) maksymalnie 14,16 m dla budowy wiaty;
- 6) wysokość budynku:
 - a) maksymalnie 7,0 m dla rozbudowy istniejącej wiaty,
 - b) maksymalnie 7,5 m dla budowy wiaty;
- 7) liczba kondygnacji: jedna kondygnacja nadziemna dla rozbudowy istniejącej wiaty i budowy wiaty;
- 8) geometria dachu: dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 5° dla rozbudowy istniejącej wiaty i budowy wiaty (nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków);
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimalnie 0% wnioskowanego terenu;
- 10) 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);
- 11) lokalizacja w granicach terenu inwestycji:
 - a) do 2 szt. zbiorników najazdowych o pojemności do 100,0 m³ każdy,
 - b) 1 szt. zbiornika najazdowego o pojemności do 30,0 m³,
 - c) 1 szt. zbiornika najazdowego o pojemności do 40,0 m³;
- 12) przez teren inwestycji przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia, sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna oraz sieci kanalizacyjne, 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 mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.);

Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WGA.6220.39.2023 z dnia 12 listopada 2024r., 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. 2024 poz. 1478](#) ze zm).

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: istniejącymi zjazdami z gminnych dróg publicznych zlokalizowanych na działkach nr geod. 279, 141/5 oraz 95/11.
- 2) miejsca parkingowe: minimalnie 1 miejsce postojowe/100,0 m² powierzchni obiektu usługowego;
- 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 istniejącego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe;
- 6) odprowadzanie wód opadowych: do odbiornika po uprzednim podczyszczeniu w separatorze węglowodorów z osadnikiem; wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni utwardzonej odprowadzać przez system wewnętrznej kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem piasku do rowu melioracyjnego zgodnie z obowiązującym pozwoleniem wodnoprawnym;
- 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. 2025 poz. 418 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. 2025 poz. 418 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 2022 r. poz. 1225 ze zm.),
 - c) rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679),
 - 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 2024 r. poz. 1151 ze zm.).

UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem inwestora, otrzymanym przez Urząd Miasta i Gminy we Wrześni w dniu 25 sierpnia 2025 r., wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącej stacji paliw, przewidzianej do realizacji na działkach o nr geod. 141/9 i 141/10, obręb Psary Małe, gmina Września.

O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony zawiadomiono na piśmie.

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.

Ponadto przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wniosek, 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”).

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 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.

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
3. Postanowienie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Poznaniu nr OPO.Z-3.4351.683.2025.JP z dnia 03 listopada 2025 r.
4. Postanowienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni nr ON-NS.9011.1150.2025 z dnia 27 października 2025 r.
5. Pismo opiniujące PWiK Sp. z o. o. we Wrześni nr L.dz.4551/TI/2025 z dnia 28 października 2025 r.

Otrzymują:

1. Pani Klaudia Świątek – Pełnomocnik Wnioskodawcy
2. Strony postępowania według rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy
3. WGA a/a