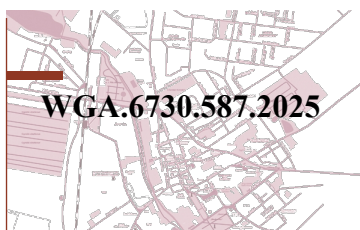


Września, dnia 30-12-2025r.



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 2025 r., poz. 1691) 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 15 września 2025 r. złożonego przez **Pana Włodzimierza Kosmała, ul. Turwida 7, 62-300 Września**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przewidzianej do realizacji na działce o nr geod. 79/23, obręb Gulczewko, 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 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych**, przewidzianej do **realizacji na działce o nr geod. 79/23, obręb Gulczewko**, gmina Września.

1. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) linia zabudowy dla nowej zabudowy: obowiązująca – w odległości 5,0 m od granicy frontowej z działką nr geod. 79/4, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji; w linii zabudowy należy sytuować co najmniej 50% długości ściany frontowej planowanego budynku. W pozostałych 50% dopuszcza się miejscowe wysunięcie ściany frontowej w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na odległość nie większą 1,5m lub cofnięcie – na odległość nie większą niż 3,0 m; w przypadku działek narożnych, gdzie występują dwie obowiązujące linie zabudowy, nakazuje się sytuować minimum 50% długości ściany elewacji budynku na jednej z nich, a drugą z nich należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 2) intensywność zabudowy dla całej projektowanej inwestycji: maksymalnie 0,49;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy dla całej projektowanej inwestycji:
 - a) minimalnie: 0,16,
 - b) maksymalnie: 0,49;
 - 4) udział powierzchni zabudowy dla całej projektowanej inwestycji:
 - a) przy założeniu I kondygnacji nadziemnej: maksymalnie 26,5%, czyli maksymalnie 3 780,0 m² (dla każdego budynku maksymalnie 180,0 m²);
 - b) przy założeniu II kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 24,1%, czyli

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

maksymalnie 3 444,0 m² (dla każdego budynku maksymalnie 164,0 m²);

- 5) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 16,0 m dla każdego budynku;
- 6) wysokość budynku: maksymalnie 9,0 m;
- 7) liczba kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- 8) geometria dachu: dach skośny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków). Do pokrycia dachu spadzistego należy używać dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu (na podstawie art. 54 pkt 2 lit. a, w związku z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy);
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimalnie 52% 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).

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.6220.61.2024 z dnia 07 sierpnia 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. 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: projektowanym zjazdem z gminnej drogi publicznej zlokalizowanej na działkach nr geod. 140/2 i 139/2, poprzez działki nr geod. 80/68 i 79/4 na zasadzie własności Wnioskodawcy;
- 2) miejsca parkingowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/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 projektowanej sieci kanalizacyjnej zgodnie z warunkami określonymi przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. we Wrześni lub do projektowanych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe – do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) odprowadzanie wód opadowych: odprowadzać w sposób niezorganizowany do gruntu

i/lub dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, bez powodowania szkody na gruntach sąsiednich;

- 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 15 września 2025 r., wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przewidzianych do realizacji na działce o nr geod. 79/23, obręb Gulczewko, 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 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”).

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.

Zgodnie z pismem Enea Operator z dnia 03.03.2025 r., numer ZD/10041/2025 dla realizacji przyłączenia zachodzi konieczność budowy stacji transformatorowej SN/nn wraz z siecią zasilającą średniego i niskiego napięcia na warunkach określonych w ww. piśmie.

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 arkusze
3. Postanowienie Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole nr PO.ZPU.521.11282.2025.JWB z dnia 02 grudnia 2025 r.
4. Pismo Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Poznaniu nr O/PO.Z-3.4351.890.2025.MBB z dnia 28 listopada 2025 r.
5. Pismo Referatu Komunalnego w tut. urzędzie nr WIK.RK.7230.8.427.2025 z dnia 02 grudnia 2025 r.
6. Informacja PWiK Sp. z o. o. we Wrześni nr 113/WW/2025 z dnia 06 marca 2025 r. o możliwości zaopatrzenia w wodę.
7. Zapewnienie dostawy energii elektrycznej ENEA Operator Sp. z o. o. we Wrześni nr ZD/10041/2025 z dnia 03 marca 2025 r.

Otrzymują:

1. Pan Włodzimierz Kosmala - Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy
3. WGA aa