

Gołuchów, dnia 29.08.2025 r.

RG.6730.1.46.2025.AB/RP

DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1. w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30.04.2025 r., uzupełnionego dnia 07.08.2025 r.:

**Spółki Wodno-Ściekowej „Prosna”,
zs. ul. Nowy Świat 2A, 62-800 Kalisz**

u s t a l a m w a r u n k i z a b u d o w y

dla inwestycji, polegającej na budowie magazynu energii na terenie oczyszczalni ścieków w Kucharach wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na części działki o nr ewid. 227/3 (ark. mapy 3), obręb Kuchary, gm. Gołuchów.

1. Rodzaj inwestycji: urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Zakres inwestycji: Budowa magazynu energii o mocy do 700 kW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

- a) linia zabudowy: nie ustala się;
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: nie ustala się;
 - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie ustala się;
 - d) powierzchnia zabudowy: maks. 50,0 m²;
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu terenu: nie ustala się – planowana inwestycja nie obejmuje realizacji budynków;
 - f) wysokość zabudowy: maks. 4,0 m;
 - g) rodzaj dachu, układ głównych połaci dachowych: dowolny;
 - h) kierunek głównej kalenicy: dowolny;
 - i) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny;
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni obszaru objętego decyzją;
 - k) lokalizacja planowanej inwestycji: w liniach rozgraniczających teren inwestycji oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - l) zakazuje się stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych i wyższych niż 2,5 m (na podst. art. 54 pkt 2 lit. a, w związku z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy).
3. Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:
 - a) w czasie realizacji inwestycji oraz podczas eksploatacji budynku (instalacji) należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi poprzez niedopuszczenie do niszczenia lub uszkodzenia jej powierzchni, niekorzystne przekształcanie jej budowy w wyniku składowania odpadów oraz poprzez odprowadzanie ścieków,
 - b) podczas realizacji inwestycji należy chronić drzewa i krzewy, w przypadku konieczności wycinki drzew należy uzyskać stosowne pozwolenie,
 - c) w przypadku natrafienia w trakcie prac ziemnych na kopalne szczątki roślin lub zwierząt należy niezwłocznie powiadomić o tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a gdy nie jest to możliwe Wójta Gminy (zgodnie z ustawą o ochronie przyrody).
 4. Warunki i wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.) w przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem,

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 oraz że teren winien posiadać dostęp do drogi publicznej.

W związku z powyższymi okolicznościami, odstąpiono od wyznaczenia wokół wnioskowanego terenu obszaru analizowanego i przeprowadzenia na nim analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymienionym w § 1 rozporządzenia, jako czynności bezprzedmiotowej.

W pozostałym zakresie, na podstawie ww. analiz stwierdzono, że niniejsza inwestycja spełnia łącznie wszystkie wymagania wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 3 – 6 ustawy.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego Wójt Gminy wystąpił do właściwego w przedmiotowej sprawie organu z wnioskiem o uzgodnienie warunków zabudowy. Proponowana inwestycja uzyskała pozytywne uzgodnienie Starosty Pleszewskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych oraz w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych (Postanowienie ON-NS.9011.356.2025 z dnia 27.08.2025 r.) oraz Marszałka Województwa Wielkopolskiego Departament Zarządzania Środowiskiem i Klimatu w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane. Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków umorzył postępowanie w powyższej sprawie (Postanowienie Ka-Wa.5151.4153.2.2025 z dnia 20.08.2025 r.).

Wobec powyższego, na podstawie wcześniej przytoczonej analizy oraz przeprowadzonego postępowania, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, o którą należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Pleszewie, ul. Poznańska 79.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, ul. Częstochowska 12, za pośrednictwem Wójta Gminy Gołuchów w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania stronom przysługuje prawo do zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Gołuchów oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, niniejsza decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeśli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Zwolnienie z opłaty skarbowej za wydanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1154), wg załącznika - Wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia (część I, pkt. 8).

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczętowane załączniki.

CZĘŚĆ GRAFICZNA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
SKALA 1:500

OZNACZENIA:

—•—•— granica obszaru objętego decyzją

Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy
Nr RG.6730.1.46.2025 z dnia 29.08.2025

WÓJT
GMINY GOŁUCHÓW
WOJ. WIELKOPOLSKIE

z up. WÓJTA

mgr Zdzisław Goralski
Zastępca Wójta

