

Dz. Urz. Wg. Wg. 2014 poz. 55-2  
ogłoszony 13.06.2014.

**UCHWAŁA NR XXXIII/403/2014  
RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI**

z dnia 10 czerwca 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Chocicza Wielka,  
Chocicza Mała, Białężyce, Grzymysławice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz., 647 z późn. zm.) Rada Miejska we Wrześni uchwala się co następuje:

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Chocicza Wielka, Chocicza Mała, Białężyce, Grzymysławice po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni nr IX/108/99 z dnia 27.07.1999 r., ze zmianami: Uchwała Nr XI/99/03 z dnia 09.07.2003 r., Uchwała nr XIV/190/2008 z dnia 15.05.2008 r. oraz Uchwała nr XXXII/382/2014 z dnia 22.05.2014 r.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:2000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2 - obejmujący obszar o którym mowa w §1 ust. 1, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2.** Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 3) uchwałę - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej we Wrześni,
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załączniki graficzne do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny, sposób zagospodarowania terenu,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób zagospodarowania terenu uzupełniający i wzbogacający przeznaczenie podstawowe,
- 7) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i uzupełniające,
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem,
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy budynku,
- 10) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parteru mierzonych po obrysie wszystkich budynków na działce budowlanej,
- 11) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonymi liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenią

całość. Pojęcie „przestrzeni publicznej” należy traktować jako przeciwstawne w stosunku do pojęcia „przestrzeni prywatnej” i nietozsame z „obszarem przestrzeni publicznej”,

12) lokalnych przewyższeniach – należy przez to rozumieć nie więcej niż 2 przewyższenia względem głównej bryły budynku, na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni zabudowy głównej bryły budynku.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) symbole przeznaczenia terenów.

2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.

3. Zasady i wymagania określone w § 5-11 i § 13, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

#### **Przeznaczenie terenów**

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny produkcyjno - usługowe, oznaczone na rysunku symbolem – PU,
- 2) tereny usług w zieleni, oznaczone na rysunku symbolem – ZU,
- 3) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku symbolem – ZI,
- 4) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku symbolem – KDW.

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 5. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ład przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub tam gdzie ich nie wyznaczono w granicy działki lub terenu, z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 12, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 6. Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego należy realizować poprzez:

- 1) możliwość gromadzenia w wyznaczonym miejscu mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych z dopuszczeniem wywozu pozostałości zgodnie z przepisami szczegółowymi lub wtórnym wykorzystaniem przez rozplantowanie na terenie,
- 2) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi dopuszcza się ich przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) prawo prowadzenia prac melioracyjnych w obrębie terenu PU, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem znajduje się park we wsi Chocicza Mała wpisany do rejestru zabytków pod nr rej.: 2061/A z 1.1986, dla którego dopuszcza się prowadzenie wszelkich prac (m.in. pielęgnacyjnych, wycinek, nowych nasadzeń, rozbiórek, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, inwestycje wymagające prac ziemnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu Ustawy.

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 9. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.



**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 10. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 11. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów.**

§ 12. 1. Dla terenów produkcyjno - usługowych PU, ustala się:

- 1)przeznaczenie podstawowe: produkcja, składy, magazyny, stacje paliw, obiekty handlu hurtowego wraz z urządzeniami i obiektami obsługującymi, w tym możliwość lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2)dopuszcza się lokalizację urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością oraz utwardzonych, w tym przepuszczalnych, dojazdów, placów manewrowych, montażowych, składowych oraz lądowiska dla śmigłowca,
- 3)dopuszcza się budowę parkingów podziemnych maks. trzypoziomowych oraz nadziemnych wielopoziomowych,
- 4)dopuszcza się budowę obiektu konferencyjno – szkoleniowego,
- 5)dopuszcza się budowę tuneli, wiaduktów i estakad w obrębie linii rozgraniczających,
- 6)dopuszcza się lokalizację bocznic kolejowych,
- 7)dopuszcza się lokalizację usług w tym usług publicznych z wyłączeniem usług wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 4,
- 8)maks. wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu: 50.0 m,
- 9)prawo lokalizacji lokalnych przewyższeń oraz wolnostojących obiektów budowlanych do maks 100.0 m od poziomu terenu,
- 10)lokalizacja budowli o wysokości większej i równej 50 m ponad poziom terenu w uzgodnieniu z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- 11)dopuszcza się dowolne kształtowanie połaci dachowych,
- 12)min. wskaźnik intensywności zabudowy - 0,0; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 13)maks. wskaźnik intensywności zabudowy - 0,9; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 14)min. powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni terenu.
- 15)lokalizację min. 2 stanowisk parkingowych na każdym 10 zatrudnionych, w obrębie budynków, obiektów budowlanych lub w obrębie parkingu terenowego.

2. Dla terenów usług w zieleni ZU ustala się:

- 1)przeznaczenie podstawowe: tereny usług biurowych, hotelowych, restauracyjnych i socjalnych,
- 2)dopuszcza się budowę obiektu konferencyjno – szkoleniowego,
- 3)zakaz lokalizacji usług wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 1 i 2,
- 4)prawo lokalizacji nowych wolnostojących budynków o wysokości max. 2 kondygnacji nadziemnych pod dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci 25-45° ,

- 5) poziom posadzki parteru nowych budynków na wysokości max. 0,9 m, wysokość okapu max. 8,0 m, a wysokość do kalenicy max. 15 m od poziomu gruntu rodzimego na działce budowlanej, mierzona przed głównym wejściem do budynku,
- 6) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących zabudowań gospodarczych do parametrów określonych w pkt 4 i 5,
- 7) prawo do realizacji ciągów pieszych oraz urządzeń małej architektury,
- 8) min. wskaźnik intensywności zabudowy - 0,0; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 9) maks. wskaźnik intensywności zabudowy - 0,15; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 10) przeznaczenie min. 60% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 11) lokalizację min. 2 stanowisk parkingowych na każdych 10 zatrudnionych, w obrębie budynków, obiektów budowlanych lub w obrębie parkingu terenowego,
- 12) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej,

3. Dla terenów zieleni izolacyjnej ZI ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów sportu, z wyłączeniem lokalizacji obiektów kubaturowych,
- 3) przeznaczenie min. 70% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów dróg wewnętrznych KDW ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu o szerokości 10 m;
- 2) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 13. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg gminnych. Docelowo obsługa komunikacyjna z zewnętrznego, leżącego poza obszarem opracowania, układu komunikacyjnego obejmującego system dróg gminnych jak i drogę wojewódzką klasy G w nowym przebiegu,
- 2) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami napowietrznymi lub kablowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszczenie lokalizacji w obrębie całego terenu PU stacji transformatorowych 15 kV oraz Głównego Punktu Zasilania 110kV/Sn, wraz z liniami zasilającymi 110 kV, służącymi obsłudze terenu,
- 4) zasilanie w gaz z projektowanych podziemnych i nadziemnych gazociągów lub własnych zbiorników gazu,
- 5) dopuszcza się rozbudowę, uzupełnienie i likwidację istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe doziemne,
- 6) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych nn i SN prawo do ich modernizacji, remontu, przebudowy, skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) w obrębie strefy ochronnej linii Sn prawo do lokalizacji obiektów w uzgodnieniu z gestorem sieci,
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu do gruntu, istniejących naturalnych cieków i rowów, z zachowaniem przepisów odrębnych lub do kanalizacji deszczowej,
- 9) prawo likwidacji, przebudowy i budowy nowych rowów melioracji szczegółowej w tym prawo budowy lokalnych zbiorników retencyjnych oraz infiltracyjno - ewaporacyjnych,
- 10) odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych wywożonych do oczyszczalni ścieków, docelowo do systemu kanalizacji sanitarnej,



- 11) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do systemu kanalizacji sanitarnej lub poprzez wewnętrzny system kanalizacji do przykładowej oczyszczalni ścieków, a następnie do gruntu lub do wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 12) obowiązek oczyszczenia ścieków komunalnych i przemysłowych w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi przed ich wprowadzeniem do gruntu lub wód powierzchniowych,
- 13) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego lub z własnych studni głębinowych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 14) w nowo lokalizowanych lub modernizowanych budynkach należy do celów grzewczych lub grzewczo - technologicznych stosować paliwa płynne, gazowe i stałe gwarantujące zachowanie dopuszczalnych norm emisji, lub wykorzystywać alternatywne źródła energii,
- 15) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów,
- 16) dla terenów PU prawo zagospodarowania odpadów własnych w obrębie terenu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 17) urządzenia infrastruktury technicznej projektować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

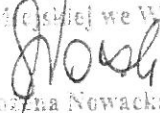
#### Ustalenia końcowe

§ 14. Zgodnie z artykułem 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następującą stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

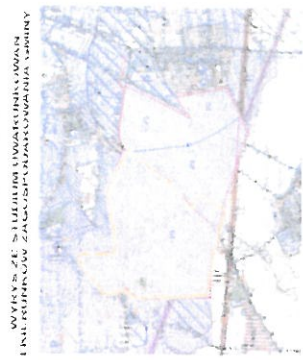
- 1) dla terenów produkcyjno - usługowych, oznaczonych na rysunku symbolem ( PU ) – 1%,
- 2) dla terenów usług w zieleni, oznaczonych na rysunku symbolem ( ZU ) – 1%,
- 3) dla terenów zieleni izolacyjnej ( ZI ) – 1%,
- 4) dla terenów dróg wewnętrznych ( KDW ) – 1%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Września.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miejskiej we Wrześni  
  
Beata Nowacka

SKALA 1: 2000



12. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF ALL UTILITIES AND STRUCTURES EXISTING ON THE SITE. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF ALL UTILITIES AND STRUCTURES EXISTING ON THE SITE. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF ALL UTILITIES AND STRUCTURES EXISTING ON THE SITE.

Włodzisław referent  
Twardo  
Rafał Fronczak