

Dz. Ur. Woj. Włoc. z 2014r. poz. 5077  
opisany 13.06.2014.

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

Zgodność powyższej kopii  
z oryginałem stwierdził (a):

Września, dn. 18.05.2015

z dnia 10 czerwca 2014 r.

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

Samodzielny Referent

Kinga Kucińska

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 nietożsame 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 ładu przestrzennego

§ 5. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu 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.

Zgodność powyższej kopii  
z oryginałem stwierdził (a):

.....  
Wrzesień, dn. 18.09.2015

Samodzielny Referent

Kinga Cwińska



**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 lokalizacje 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 każdym 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) zasilenie 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 przyzakładowej 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  
Bożena Nowacka



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach  
Chocicza Wielka, Chocicza Mała, Białeżyce, Grzymysławice

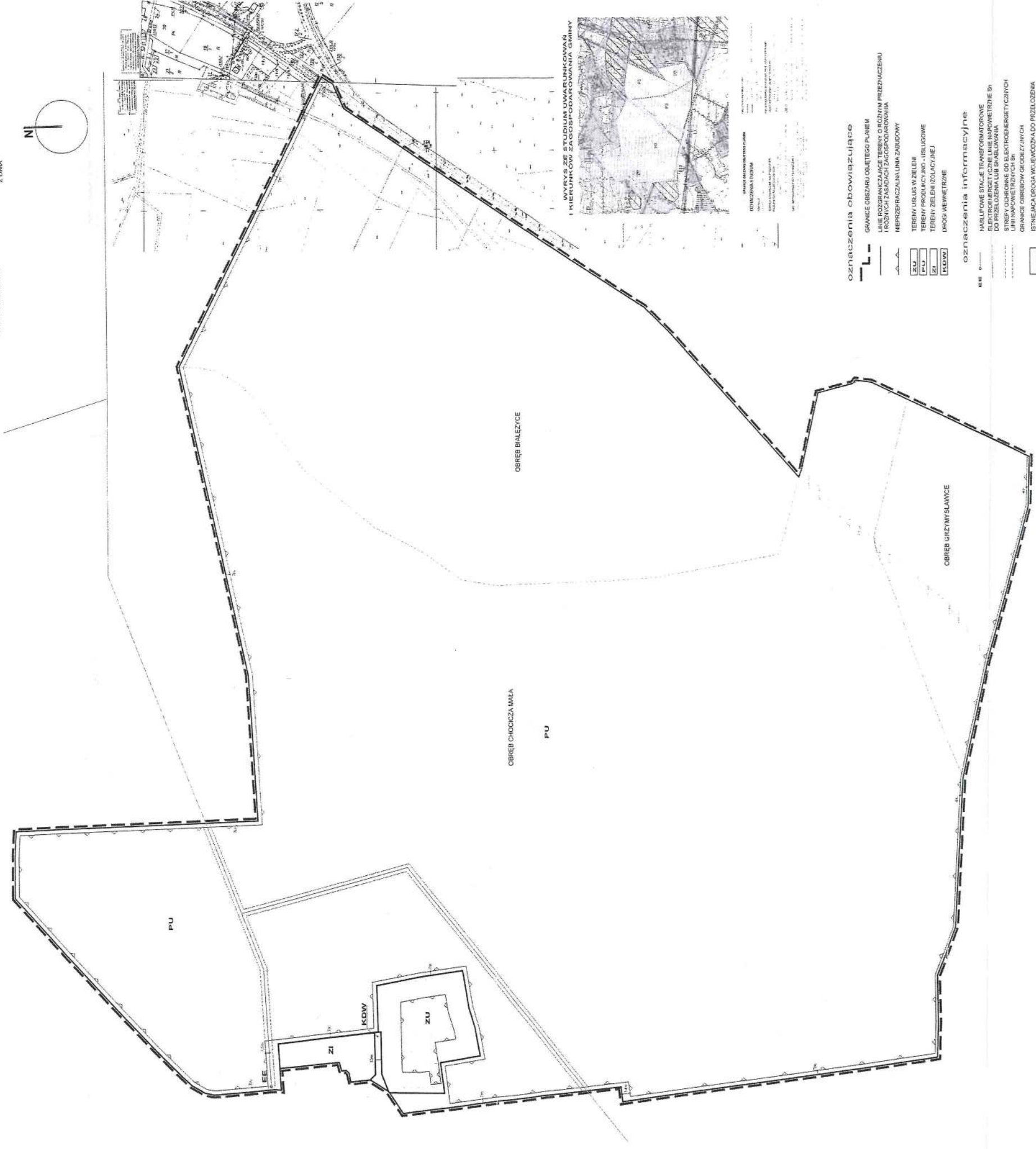
SKALA 1:2000

50



ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY  
NR XXXX/2014  
RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI  
Z DZIAŁU 10 - PLANIST.

UCHWAŁA OGŁOSZONA  
WOLNOŚCIĄ  
WALNOŚCIĄ WIELKOPOLSKIEGO  
POZ.  
Z DNIA 10.09.2014 R.



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBLĘTEGO PLANU
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEMPRZECZĄCZALNA LINIA ZABUDOWY
- TERENY ULIKA W ZELENI
- TERENY PRODUKCYJNO - UBIJADKOWE
- TERENY ZELENI (IZOLACYJNE)
- DRÓG WEWNĘTRZNE

Oznaczenia informacyjne

- NASILONE STACJE TRANSFORMATOROWE
- ELEKTROENERGETYCZNE LINE NAPŹMIETNE DN
- DO PRZEŁOŻENIA LUB SKŁADANIA
- CIĘGNIKI ENERGETYCZNYCH
- LINI NAPŹMIETNYCH DN
- GRANICE OBRĘBÓW GEOGRAFICZNYCH
- ISTNIEJĄCA DROGA WSKAZUJĄCA DO PRZEŁOŻENIA

Zgodność powyższej kopii  
z oryginałem stwierdził (a):

Września, dn. 18.05.2015

Samodzielny Referent

Kinga Kucińska