



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 5 stycznia 2023 r.

Poz. 107

### UCHWAŁA NR XL/371/2022 RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI

z dnia 20 grudnia 2022 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową we Wrześni w rejonie ulic: Słowackiego i Gen. Sikorskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), Rada Miejska we Wrześni uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową we Wrześni w rejonie ulic: Słowackiego i Gen. Sikorskiego, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września”, uchwalonego Uchwałą Nr XIV/108/99 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 27 września 1999 r. ze zmianami.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową we Wrześni w rejonie ulic: Słowackiego i Gen. Sikorskiego” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej we Wrześni w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej we Wrześni o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej mierzonej po obrysie wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U;
- 2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych o łącznej powierzchni nie większej niż 20 m<sup>2</sup> w granicach jednej działki budowlanej, w tym nie więcej niż jednego pylonu reklamowego w granicach jednej działki budowlanej, przy zachowaniu odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód – nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód;
- 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) zakaz lokalizacji nowych funkcji, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych,
  - b) nakaz ograniczania emisji hałasu z obszaru objętego planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 1 lit. b.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia terenów objętych planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
  - a) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami,
  - b) dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - minimalna powierzchnia – 2 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu – 2,0 m,
    - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

§ 12. Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg gminnych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
  - b) parametry dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek rowerowych albo ścieżek pieszo-rowerowych,
    - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) minimalną liczbę miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
    - 1,5 miejsca postojowego na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali biurowych,
    - 1,5 miejsca postojowego na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali handlowych,
    - 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc w lokalach gastronomicznych,
    - 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych innych niż wymienione wyżej,
  - d) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - c) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych, rowów lub zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, w tym z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej.

**§ 14.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 5 pkt 2 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami).

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

**§ 15.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków usługowych,
  - b) wiat,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) stacji paliw;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,50,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,

- e) geometria dachu – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $15^{\circ}$  –  $35^{\circ}$ ,
  - f) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,
  - g) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokości frontów – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $75^{\circ}$  do  $105^{\circ}$ ;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 16. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) w wysokości 20%.

§ 17. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Września.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej we Wrześni  
(-) Bogdan Nowak

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ WE WRZEŚNI W REJONIE ULIC: SŁOWACKIEGO I GEN. SIKORSKIEGO

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XL/371/2022 RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI Z DNIA 20 GRUDNIA 2022 R

## OZNACZENIA

### OZNACZENIA STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

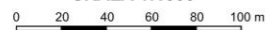
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KD-D** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

### OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- 22 LINIE WYMIAROWE [m]

OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 143

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WRZEŚNIA Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM SKALA 1:10 000



- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



**Załącznik nr 2**

do Uchwały Nr XL/371/2022

Rady Miejskiej we Wrześni

z dnia 20 grudnia 2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI**

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową we Wrześni w rejonie ulic: Słowackiego i Gen. Sikorskiego wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) oraz rozstrzygnięcia Burmistrza Miasta i Gminy Września w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową we Wrześni w rejonie ulic: Słowackiego i Gen. Sikorskiego** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 21 października 2022 r. do 15 listopada 2022 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 7 grudnia 2022 r., Rada Miejska we Wrześni rozstrzyga, co następuje:

1. **Uwaga złożona przez:** Stowarzyszenie Projekt Września:
  - a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
  - a) **treść uwagi:** Zgodnie z obecnie obowiązującą Uchwałą nr XI/143/2012 Rady Miejskiej we Wrześni z 28 marca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową we Wrześni w rejonie ulic: Słowackiego i gen. Sikorskiego - § 11 ust. 1 pkt 13 - na terenach projektowanej zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się max. powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej na 40% oraz obowiązek przeznaczenia min. 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Z kolei w projekcie - § 15 pkt 4 lit. b, c - w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem U: ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%. Należy utrzymać parametry występujące w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i tak § 15 pkt 4 lit. b, c projektu powinna brzmieć: w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie znaczonego symbolem U: ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
  - b) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
  - c) **uzasadnienie:** ustalenie nowych wartości maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej stanowi jeden z celów sporządzenia zmiany obowiązującego planu miejscowego, realizowanej na wniosek właściciela terenu.
1. **Uwaga złożona przez:** Stowarzyszenie Projekt Września:
  - a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
  - a) **treść uwagi:** w § 16 ustalono stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. z 28 stycznia 2022 r., Dz.U. z 2022 r. poz. 503) w wysokości 20%. Zgodnie z wyżej wskazanym

przepisem - art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym: jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższy przepis proponuje się podwyższenie stawki służącej naliczaniu jednorazowych opłat do wysokości 30%. Wskazuję, że Gmina Września powinna możliwie maksymalnie zabezpieczyć swoje interesy finansowe. Tym bardziej jest to zasadne ze względu na procesy suburbanizacyjne i mikroekonomiczne, które wywoła przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zabezpiecza interesów lokalnych przedsiębiorców,

- b) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- c) **uzasadnienie:** ustalona wysokość stawki służącej naliczaniu jednorazowych opłat pozostała na poziomie wynikającym z ustaleń obowiązującego planu miejscowego.



**Załącznik nr 3**

do Uchwały Nr XL/371/2022

Rady Miejskiej we Wrześni

z dnia 20 grudnia 2022 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE  
RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI**

**o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową we Wrześni w rejonie ulic: Słowackiego i Gen. Sikorskiego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami), Rada Miejska we Wrześni rozstrzyga co następuje:

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową we Wrześni w rejonie ulic: Słowackiego i Gen. Sikorskiego inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie wywołują skutków finansowych obciążających budżet gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/371/2022  
Rady Miejskiej we Wrześni  
z dnia 20 grudnia 2022 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML**