



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 7 stycznia 2025 r.

Poz. 173

### UCHWAŁA NR VI/93/2024 RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI

z dnia 19 grudnia 2024 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we Wrześni w rejonie ulicy Kolejowej i ulicy Przemysłowej – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska we Wrześni uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we Wrześni w rejonie ulicy Kolejowej i ulicy Przemysłowej – etap I, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on 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. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we Wrześni w rejonie ulicy Kolejowej i ulicy Przemysłowej – etap I” 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej we Wrześni o sposobie realizacji zapisanych w planie 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.

3. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie te funkcje;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie ściany zewnętrznej budynku względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 6) 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;
- 5) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczony symbolem MW/U;
- 3) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oznaczony symbolem UC;
- 4) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U, 4U;
- 5) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oznaczony symbolem P/U;
- 6) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP;
- 7) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem KD-G;
- 8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem KD-D;
- 9) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
  - a) okap, gzyms, balkon, zadaszenia nad wejściami, taras, schody zewnętrzne, pochylnia nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,
  - b) dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków lub ich części położonych pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonymi na rysunku planu, z wyjątkiem budynków położonych na terenie oznaczonym symbolem 2ZP i KD-G,
  - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, z wyjątkiem budynków położonych na terenie oznaczonym symbolem 2ZP i KD-G,
  - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami MW, U, P/U;
- 3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy;

- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch pylonów reklamowych wyłącznie w granicach każdego z terenów oznaczonych symbolami UC, U, P/U, o łącznej powierzchni zamontowanych tablic reklamowych na jednym pylonie nie większej niż 60 m<sup>2</sup>.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie ochrony gruntów i wód – nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód;
- 4) 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;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
    - MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
    - MW/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - 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;
- 6) 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.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w zakresie ochrony zabytków:
  - a) nakaz ochrony obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
    - budynku kotłowni w zespole dawnej cukrowni – ul. Kolejowa 2,
    - magazynu w zespole dawnej cukrowni – ul. Kolejowa 6,
    - budynku gospodarczego – ul. Kolejowa 10,
  - b) dla ochrony obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
    - nakaz zachowania bryły historycznego budynku i kształtu dachu,
    - nakaz zachowania elewacji zewnętrznych, w tym w szczególności detalu architektonicznego, układu elewacji oraz kształtu okien,
    - zakaz zastosowania blachy imitującej dachówkę lub gontu papowego jako pokrycia dachu;
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

**§ 9.** Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 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 i dojazdów,
  - 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.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się nakaz uwzględnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych w zakresie transportu kolejowego w granicach strefy ochronnej obszaru kolejowego.

**§ 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 poprzez układ drogi publicznej klasy głównej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
  - b) parametry drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KD-G:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów oraz dróg dla rowerów,
    - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) parametry drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KD-D:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów oraz dróg dla rowerów,
    - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów oraz dróg dla rowerów;
  - e) minimalną liczbę miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
    - 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
    - 2 miejsca postojowe 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,
    - 2 miejsca postojowe na każde 10 miejsc w lokalach gastronomicznych,

- 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych innych niż wymienione wyżej,
  - 2 miejsca postojowe na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub na każdych 20 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składów i magazynów,
- f) 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) odprowadzanie 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 5 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 2024 r. poz. 1130).

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

**§ 15.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,60,
    - minimalny – 0,00,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 4) 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 – trzy kondygnacje nadziemne;
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - e) geometria dachu – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - f) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego,
  - g) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) 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  $105^{\circ}$ ;
- 6) 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 dojść, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 4MW:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) lokali usługowych wbudowanych w kondygnacji parteru budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - c) garaży wbudowanych w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - d) zieleni urządzonej,
  - e) placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - g) dojazdów, dojść i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 4,00,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość – nie więcej niż 22,5 m,

- c) maksymalna liczba kondygnacji – siedem kondygnacji nadziemnych,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - e) geometria dachu – dachy płaskie;
- 4) 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° do 105°;
- 5) 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.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem MW/U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) budynków usługowych,
  - c) lokali usługowych wbudowanych w kondygnacji parteru budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - d) garaży wbudowanych w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub usługowych,
  - e) zieleni urządzonej,
  - f) placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - h) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 4,00,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość – nie więcej niż 22,5 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji – siedem kondygnacji nadziemnych,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - e) geometria dachu – dachy płaskie,

- f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy 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° do 105°;
- 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 dojść, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków usługowych, w tym o funkcji handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) wiat,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 2,00,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość:
    - budynku usługowego – nie więcej niż 14,0 m,
    - wiaty – nie więcej niż 4,0 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - e) geometria dachu – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 15° – 35°,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
- 5) 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  $105^\circ$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych –  $1\,000\text{ m}^2$ , z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 19.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U, 4U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków usługowych,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - c) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej  $2000\text{ m}^2$ ;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 2,00,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 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 – trzy kondygnacje nadziemne,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - e) geometria dachu – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $25^\circ$  –  $35^\circ$ ,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia –  $1\,000\text{ m}^2$ ,
  - 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 –  $1\,000\text{ m}^2$ , z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - b) budynków usługowych,
  - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - d) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dojeżdż, dojazdów, parkingów naziemnych i podziemnych i placów przeładunkowych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 2,00,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 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 – trzy kondygnacje nadziemne,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - e) geometria dachu – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 35°,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy 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° do 105°;
- 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, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 21.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 22.** 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 2024 r. poz. 1130) w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami UC i U – 30%;
- 2) dla terenów pozostałych – 20%.

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

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





Przewodniczący Rady  
Miejskiej we Wrześni  
(-) Bogdan Nowak

# MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH WE WRZEŚNI W REJONIE ULICY KOLEJOWEJ I ULICY PRZEMYSŁOWEJ - ETAP I



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VI/93/2024 RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI Z DNIA 19 GRUDNIA 2024 R.

## OZNACZENIA

### OZNACZENIA STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZAMACHACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRAČALNE LINIE ZABUDOWY
-  OBIEKTY ZABYTKOWE UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
-  **MW** TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ
-  **MW/U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  **UC** TERENY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>
-  **U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  **P/U** TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADOWYCH I MAGAZYNOWYCH LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  **ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
-  **KD-G** TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
-  **KD-D** TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
-  **KDW** TERENY DROG WEWNĘTRZNYCH

### OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

-  STREFA OCHRONNA OBSZARU KOLEJOWEGO
-  LINIE WYMIAROWE [m]

OBZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W ZAKRĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 143

SKALA 1:1000  
0 20 40 60 80 100 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WRZEŚNIA Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM SKALA 1:50 000

1. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego  
 2. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego  
 3. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego  
 4. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego  
 5. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego

**Załącznik Nr 2**  
do Uchwały Nr VI/93/2024  
Rady Miejskiej we Wrześni  
z dnia 19 grudnia 2024 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI**

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we Wrześni w rejonie ulicy Kolejowej i ulicy Przemysłowej – etap I 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 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz rozstrzygnięcia Burmistrza Miasta i Gminy Września w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we Wrześni w rejonie ulicy Kolejowej i ulicy Przemysłowej – etap I** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 14 lipca 2023 r. do 4 sierpnia 2023 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 28 sierpnia 2023 r., oraz podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 8 marca 2024 r. do 2 kwietnia 2024 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 23 kwietnia 2024 r., Rada Miejska we Wrześni rozstrzyga, co następuje:

**Uwaga złożona przez:** osobę prawną:

- a) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 943/4, ark. 12, obr. Września,
- b) treść uwagi:** wnoszę o objęcie projektem planu działki nr ewid. 943/4, ark. 12, obr. Września tak jak w projekcie ukazanym w obwieszczeniu Burmistrza Miasta i Gminy Września z dnia 6 lipca 2023 r. (znak WGA.6721.4.2020) o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów we Wrześni w rejonie ulicy Kolejowej i ulicy Przemysłowej wraz z prognozą skutków oddziaływania na środowisko,
- c) rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) uzasadnienie:** przedmiotowa działka położona jest poza granicami pierwszego etapu obszaru objętego planem miejscowym.

**Załącznik Nr 3**  
do Uchwały Nr VI/93/2024  
Rady Miejskiej we Wrześni  
z dnia 19 grudnia 2024 r

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI**

w sprawie **o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we Wrześni w rejonie ulicy Kolejowej i ulicy Przemysłowej – etap I 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 2024 r. poz. 1130), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami), Rada Miejska we Wrześni rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we Wrześni w rejonie ulicy Kolejowej i ulicy Przemysłowej – etap I inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu:

- 1) komunikacji – rozbudowa drogi publicznej klasy głównej i dojazdowej;
- 1) infrastruktury technicznej – rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 2) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 3) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Września;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Września;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.** Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 1) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
  - a) dotacji Unii Europejskiej,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI/93/2024

Rady Miejskiej we Wrześni

z dnia 19 grudnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**