

**ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR XXXII/382/2014  
RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI  
Z DNIA 22 MAJA 2014 R.**

**ZMIANA  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Miasta i Gminy Września  
2014**

***TEKST UJEDNOLICONY***

**MAJ, 2014**

Tekst ujednoczony Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Września składa się z części Ia , Ib, II i III.

**Część Ia** – stanowi tekst Studium z 1999 r., w którym dokonuje się zmiany w postaci wykreśleń tekstu, które są spowodowane unacześnieniem tekstu na czas opracowania obecnych zmian.

Zespół autorski:

Autorska Pracownia Architektoniczna  
arch.arch. Hanna i Marek Bieńskowscy  
62-081 Chyby, ul. Palmowa 10

Projektant:

mgr inż. arch. Hanna Borucińska-Bieńkowska  
uprawnienia urbanistyczne nr 1483/96

**Część Ib** – stanowi tekst zmiany Studium z 2003 r., w którym dokonuje się zmiany w postaci wykreśleń tekstu, które są spowodowane unacześnieniem tekstu na czas opracowania obecnych zmian.

Zespół autorski:

Autorska Pracownia Architektoniczna  
arch.arch.Hanna i Marek Bieńskowscy  
62-081 Chyby, ul. Palmowa 10

Projektant:

mgr inż. arch. Hanna Borucińska-Bieńkowska  
uprawnienia urbanistyczne nr 1483/96

**Część II** – stanowi tekst zmiany Studium z 2008 r. zawierający identyfikację obszarów i problemów stanowiących przedmiot zmiany.

Zespół autorski:

Zespół autorski zmiany studium 2008 r:  
Autorska Pracownia Architektoniczna  
Paweł Szumigała  
60-325 Poznań, ul. Trybunalska 40  
dr inż. arch. Paweł Szumigała  
członek ZOIU nr Z- 432

Projektant prowadzący:

**Część III** – stanowi tekst zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wrześni – część A, dla terenów położonych między Obłaczkowem i Chociczą Małą (2014 r.)

Zespół autorski:

Zespół autorski zmiany studium 2014 r:  
M&R Biuro Projektów Mieloch Sp. Zo.o.  
61-695 Poznań, ul. Macieja Rataja 106a  
mgr inż. arch. Ewa Mieloch-Stojczyk Z-442  
członek ZOIU nr Z-442

Projektant prowadzący:

### **CZEŚĆ III**

wprowadzona Uchwałą Nr XXXII/382/2014 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 22 maja 2014 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września – część A, pomiędzy Obłóczkowem i Chociczą Małą

#### **UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZMIANY STUDIUM:**

##### **Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.**

Teren objęty opracowaniem położony jest w zachodniej części gminy Września, na południowy zachód od miasta Września. Jego granice stanowią od zachodu drogi gminne, od północy tereny granice ewidencyjne działek oraz drogi gminne i fragmentarycznie droga wojewódzka nr 432, od wschodu linia kolejowa nr 281 oraz granice terenów zabudowanych wsi Obłóczkowo, od południa granice ewidencyjne działek.

Obszar opracowania stanowi przede wszystkim teren niezainwestowany, użytkowany rolniczo lub leżący odłogiem. Zabudowa na terenie opracowania zlokalizowana jest jedynie w części zachodniej w Chociczy Małej. W granice opracowania wchodzi założenie dworsko parkowe z zabytkowym zespołem parkowym oraz kolonia mieszkalna.

Układ komunikacyjny tej części gminy Września oparty jest o drogę wojewódzką nr 432 oraz o drogę powiatową i drogi gminne.

Wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania i przez południowo – wschodni jego fragment przebiega linia kolejowa nr 281.

Przez teren opracowania w kierunku północ-południe przebiegają rowy melioracyjne.

Tereny objęte zmianą są w obowiązującym Studium przeznaczone głównie pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P), teren cmentarza (ZC) oraz parku dworskiego i tereny torfowisk, bagien i oczek wodnych oraz tereny komunikacji i tereny infrastruktury technicznej.

##### **Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.**

Tereny objęte zmianą Studium w większości są użytkowane rolniczo. Pozostałe tereny funkcjonują jako łąki wzdłuż cieku. Ponadto w granicach obszaru opracowania znajduje się cenny ze względów przyrodniczych i krajobrazowych teren założenia dworsko – parkowego w Chociczy Małej.

Ogólny stan ładu przestrzennego analizowanego terenu jest przeciętny. Teren zabytkowego założenia jest zaniedbany i nie jest wyeksponowany w otoczeniu.

##### **Stan środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

Omawiane tereny to głównie grunty orne klas bonitacyjnych VI, V, IVa, IVb, IIIa i IIIb oraz łąki i pastwiska trwałe. Pozostałe to tereny mieszkaniowe użytki rolne zabudowane, drogi i rowy, nieużytki.

##### **Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Obszar zmiany Studium obejmuje tereny znajdujące się w strefach występowania stanowisk archeologicznych. Na omawianym obszarze występują również:

obiekty objęte ochroną konserwatorską tj.: park krajobrazowy w zespole dworskim z końca XIXw. w Chociczy Małej posiadający wpis do rejestru zabytków pod nr 2061/A z 01.1986 r.;

obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- dwór z oficyną mur., 3Ćw. XIX, od. Dom nr 21, w założeniu dworskim,
- budynki gospodarcze, k. XIX w. w założeniu dworskim,
- kolonia mieszkalna, mur., k. XIX., ob. domy nr 2, 12, 23, 24,
- dom w zagrodzie nr 3,
- budynki gospodarcze w zagrodzie nr 3,
- dom nr 4,
- dom nr 6,
- dom w zagrodzie nr 9,
- stodoła w zagrodzie nr 9.

#### **5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia.**

Tereny objęte zmianą Studium są w niewielkim stopniu zamieszkane. Obszar przylega od strony północnej bezpośrednio do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wsi Białężyce, od strony wschodniej do terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej wsi Obłaczkowo oraz od strony zachodniej wsi Chocicza Mała. Tereny zainwestowane są wyposażone w wodę i energię elektryczną, a we wsi Obłaczkowo również w sieć kanalizacji sanitarnej.

W sąsiedztwie obszaru opracowania najlepiej rozwinięta jest wieś Obłaczkowo. Podstawowe potrzeby w zakresie zaspokajania potrzeb kultury, oświaty oraz ochrony zdrowia są zaspokajane w mieście Września.

W zakresie ochrony przed hałasem najbliższym źródłem hałasu komunikacyjnego jest droga wojewódzka nr 432, przebiegająca przez centralną część obszaru opracowania. Ponadto przebiegająca przez obszar opracowania przesyłowa linia elektroenergetyczna 2 x 220 kV (docelowo 2x400kV) wytwarza pole elektromagnetyczne. Stąd istotne jest przestrzeganie zakazu lokalizacji zabudowy w pasie technologicznym linii wynoszącym po 35m w każdą stronę od skrajnego przewodu.

#### **6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.**

**Na terenach objętych zmianą Studium nie znajdują się żadne formy zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.**

#### **7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.**

Obszar objęty zmianą Studium ze względu na swoje położenie przy drodze wojewódzkiej nr 432 i linii kolejowej nr 281 oraz bliskie sąsiedztwo granicy administracyjnej miasta Września stanowi potencjał dla uruchomienia terenów inwestycyjnych. Niemniej jednak niezbędne jest całościowe przeznaczenie tego terenu pod tereny zabudowy w szczególności obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, które umożliwi kompleksowe rozwiązania komunikacyjne i w zakresie infrastruktury technicznej. Uruchamianie terenów inwestycyjnych daje możliwość rozwoju gminy m.in. poprzez rozbudowę infrastruktury oraz tworzenie miejsc pracy.

#### **8. Stan prawny gruntów.**

Tereny objęte zmianą Studium są w większości własnością osób fizycznych oraz Skarbu Państwa w zarządzie Agencji Nieruchomości Rolnych. Grunty leśne stanowią własność Skarbu Państwa. Natomiast drogi stanowią własność: wojewódzka – Marszałka Województwa Wielkopolskiego w zarządzie Wojewódzkiego Zarządu Dróg Publicznych w Poznaniu, powiatowa - powiat wrzesiński, gminna - właścicielem Gmina Września administratorem Zarząd Miasta i Gminy Września.

#### **9. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.**

Na terenach objętych zmianą Studium znajduje się 150 ha gruntów klas IIIa oraz IIIb. Kompleks gruntów klas III o powierzchni 50 ha został przeznaczony na cele nierolnicze w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Terenów Aktywizacji Gospodarczej w Rejonie Drogi Wojewódzkiej Nr 432 oraz Torów PKP Września – Jarocin przyjętym uchwałą nr XXVI/240/04 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 29 listopada 2004 r. Natomiast dla pozostałych 100 ha miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w ramach którego występuje się o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi jest obecnie w opracowaniu.

#### **10. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.**

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

#### **11. Udokumentowane złoża kopalin oraz zasobów wód podziemnych.**

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują złoża kopalin.

Teren objęty zmianą studium położony jest w zasięgu obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 Inowrocław – Gniezno. Jest to subzbiornik wód trzeciorzędowych, a średnia głębokość zalegania wody wynosi 120 m. Szacunkowe zasoby wodne tego zbiornika wynoszą 96,0 m<sup>3</sup>/dobę. Wody z utworów trzeciorzędowych wykorzystywane są w miejscach, gdzie brak jest użytkowych zbiorników w utworach czwartorzędowych. Serie wodonośne stanowią tutaj głównie piaszczyste osady miocenu zalegające najczęściej na głębokości >100

m. Przewarstwione są często łożami i mułkami. W bezpośrednim nadkładzie występuje, dobrze izolująca od wpływów powierzchniowych seria łożów górnego miocenu. Ciągłość serii izolacyjnej bywa także przerwana w głębokich rynnach erozyjnych powodując łączność hydrauliczną wodonośnych utworów trzeciorzędu i czwartorzędu.

#### **12. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.**

Na terenie objętym zmianą Studium nie ma obszarów i terenów górniczych utworzonych w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego. Nie występują również inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Jednocześnie teren miasta i gminy Września w oparciu o ustawę z dnia 9 czerwca 2011r. *Prawo geologiczne i górnicze* (Dz. U. z dn. 5 sierpnia 2011r. Nr 163, poz. 981) jest objęty koncesjami na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG S.A. w Warszawie:

- Kórnik – Środa nr 32/96/p z dnia 19.07.1996r. – ważna do dnia 19.07.2015r.,
- Pyzdry nr 18/99/p z dnia 07.07.1999r. – ważna do dnia 07.07.2014r.

#### **13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodnościekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.**

Przez obszar objęty zmianą Studium przebiegają elementy układu komunikacyjnego gminy takie jak: drogi gminne, drogi powiatowe oraz droga wojewódzka nr 432. Ponadto w części południowo – wschodniej przebiega fragment linii kolejowej linia Oleśnica-Chojnice nr 281, na odcinku Jarocin – Września – Gniezno, na której zawieszono kursowanie pociągów.

Tereny zabudowane wsi sąsiadujących z obszarem opracowania posiadają podłączenie do sieci wodociągowej oraz energetycznej. Teren wsi Obłóczkowo ponadto jest podłączony do sieci kanalizacji sanitarnej.

Na obszarze Miasta i Gminy Września obowiązuje „Aktualizacja Programu Ochrony Środowiska dla Miasta i Gminy Września na lata 2010-2013 z perspektywą na lata 2014 – 2017”. Ponadto zgodnie ze zmianą przepisów w zakresie prowadzenia gospodarki odpadami od 1 stycznia 2012 r., na szczeblu gminnym obowiązuje wojewódzki plan gospodarki odpadami.

Na terenach objętych zmianą Studium nie ma i nie przewiduje się żadnych urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, a związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.

**W części południowej obszaru opracowania przebiega linia elektroenergetyczna o napięciu 2 x 220kV (docelowo 2 x 400kV) relacji Konin - Plewiska krajowej sieci przesyłowej, której właścicielem jest PSE-Zachód S.A.**

Na obszarze opracowania znajdują się rowy melioracyjne odprowadzające wody drenarskie.

#### **14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**

Na terenie objętym zmianą Studium przebiega należąca do krajowej sieci przesyłowej linia elektroenergetyczna relacji Konin - Plewiska o napięciu 2 x 220kV, która docelowo ma przesyłać napięcie o mocy 2 x 400kV, która realizuje ponadlokalne cele publiczne.

### **USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZMIANY STUDIUM:**

#### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.**

Zmiana Studium dotyczy terenów położonych pomiędzy miejscowościami Chociczą Małą i Obłóczkowem oznaczonych w obowiązującym Studium jako:

- P - tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów;
- parki dworskie i miejskie;
- tereny gruntów leśnych;
- tereny zalesień;
- tereny torfowisk, bagien i oczek wodnych;
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Zmiana dotyczy wprowadzenia na teren opracowania:

— terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- P3 – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

— tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania

- ZP - tereny zieleni urządzonej - parki.

Obszar objęty zmianą Studium wynosi ok. 300,00 ha.

Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niezależnie od kierunku przeznaczenia określonego w studium, dopuszcza się, ustalenie przeznaczenia terenu zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem.

Ze względu na skalę w jakiej opracowane jest studium, na rysunku wyznaczono wyłącznie funkcje wiodące na określonym terenie, natomiast dokładne przeznaczenie terenów zostanie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań i wniosków właścicieli nieruchomości.

Niezależnie od wskazanego kierunku przeznaczenia przy opracowywaniu planów miejscowych należy uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów nadrzędnych np. dotyczących ochrony zabytków, przyrody i środowiska oraz ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

Na terenach oznaczonych symbolami:

**P3** - ustala się realizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę. Zaleca się lokalizowanie na tych terenach inwestycji generujących transport ciężarowy i inwestycji terenochłonnych. Lokalizację oraz zakres uzupełniającej funkcji - zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej oraz parkingów i infrastruktury technicznej należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tereny funkcji uzupełniającej mogą być realizowane na samodzielnie wydzielonych działkach.

**ZP** - ustala się realizację zieleni urządzonej parkowej oraz wszelkich urządzeń i obiektów w tym obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnych do funkcjonowania parku. W ramach wyznaczonych terenów ZP - parków znajdują się istniejące zabudowania do zachowania. W ramach tych budynków można wprowadzać funkcje uzupełniające - usługi nieuciążliwe lub mieszkaniowe, które będą współgrały z otoczeniem parkowym. Zakres uzupełniającej funkcji należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.**

W miejscowych planach należy określić dokładne parametry dotyczące powierzchni działek, powierzchni terenu biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, zasady podziału terenów na działki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym wysokości budynków.

Poniżej zostały wprowadzone orientacyjne wielkości dla projektowanej - nowej zabudowy, które powinny stanowić bazę przy określaniu szczegółowych wskaźników na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach oznaczonych symbolami:

**P3**- Na terenach zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów przewiduje się realizację zabudowy wolnostojącej, zwartej, pierzejowej i blokowej.

Przewiduje się lokalizowanie budynków o wysokości do 50 m z dopuszczeniem dominant i przewyższeń obiektów budowlanych do 100 m. Układ, charakter i gabaryty budynków powinny tworzyć zwartą strukturę przestrzenną. Powierzchnia biologicznie czynna terenów nie powinna być mniejsza niż 10% powierzchni działki/terenu, a powierzchnia zabudowy - nie większa niż 90% powierzchni działki budowlanej/terenu.

**ZP** - przewiduje się do zachowanie zabudowy istniejącej w ramach terenu, z prawem jej przebudowy.

Przeznaczenie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno być jednoznaczne, tak aby możliwe było określenie wymagań dotyczących kształtowania komfortu akustycznego w środowisku.

W zakresie normatywu parkingowego dla nowych i rozbudowywanych obiektów, na terenach

objętych zmianą Studium, należy zapewnić nie mniej niż: 2 stanowiska na każdym 10 zatrudnionych.

W planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego należy umieścić zapis, że budowle o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać z szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

### **Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej**

#### Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Na terenie opracowywanej zmiany studium znajduje się fragment napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 2 x 400 kV relacji Konin - Plewiska (w przyszłości Pątnów - Kromolice). Wzdłuż linii 2 x 400 kV obowiązuje pas technologiczny o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach).

Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania:

1. w pasie technologicznym linii:

- ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj.:

- zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne,
- zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
- odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych.

- należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,

- nie wolno tworzyć hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości po 16,5 metra od osi linii w obu kierunkach,

2. Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii.

3. Zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów.

4. Lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenów wymogi i ograniczenia techniczne wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

### **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.**

#### **Zasady ochrony zasobów środowiska**

W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zmniejszenie obciążeń i wyeliminowanie zrzutów ścieków bytowych do wód powierzchniowych i podziemnych. Obowiązek minimalizacji negatywnego oddziaływania na środowisko poprzez odpowiednie rozwiązanie gospodarki wodno - ściekowej w nawiązaniu do planowanych rozwiązań w tej części gminy.

Należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń np. poprzez stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz wykorzystanie alternatywnych źródeł energii.

W zakresie zagospodarowania mas ziemnych warunki zgody na zmianę ukształtowania terenu lub jej zakaz należy dokładnie określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przy czym dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi na działce inwestorskiej, poprzez

wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z możliwością usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Miejscowy plan powinien też ustalać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak obowiązek gromadzenia, segregacji oraz zagospodarowania odpadów na zasadach określonych w regulaminie utrzymania porządku i czystości na terenie gminy i przepisach odrębnych.

Charakter inwestycji nie powinien w żadnym wypadku powodować zagrożenia dla zdrowia ludzi.

Na omawianych terenach nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

Należy wprowadzić zapisy na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiające przebudowę, rozbudowę i likwidację urządzeń wodnych i sieci drenażowej w miarę postępu rozwoju infrastruktury budowlanej na danym terenie.

#### **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

Ochroną na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na obszarze objętym zmianą Studium jest zabytkowy park (park krajobrazowy w zespole dworskim w Chociczy Małej nr 20061/A/01.1986;).

Przy opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzić zapisy umożliwiające ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- Wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, remontowe, a także nadbudowy, przebudowy oraz nowe inwestycje na terenie strefy wpisanej do rejestru zabytków oraz przy obiektach wpisanych indywidualną decyzją do rejestru zabytków wymagają pozwolenia WWKZ;
- Konieczność uzyskania opinii konserwatorskiej odnośnie wszelkich planowanych prac przy obiektach pozostających w ewidencji, mogących mieć wpływ na ich wygląd zewnętrzny (przebudowy, rozbudowy, zmiany i remonty elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana pokrycia dachowego, ewentualne rozbiórki);
- Konieczność uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na wszelkie prace prowadzone na terenie parków wpisanych do rejestru zabytków (wycinki, prace pielęgnacyjne, nowe nasadzenia, nowe lokalizacje, rozbiórki obiektów budowlanych, podziały geodezyjne, wydzielenia);
- Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinno się uwzględnić gminny program opieki nad zabytkami dla gm. Września oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

##### **Zasady ochrony zabytków archeologicznych**

Ochronie konserwatorskiej podlegają nawarstwienie kulturowe układów urbanistycznych, ruralistycznych, założeń pałacowo-parkowych i zabytkowych cmentarzy.

Podczas inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem, a wymagających prac ziemnych podejmowanych:

- przy/lub w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów ujętych w ewidencji konserwatorskiej,
- na terenie układów urbanistycznych, założeń pałacowo -parkowych, cmentarzy wpisanych do rejestru zabytków
- na terenie zespołów budowlanych, parków, cmentarzy ujętych w ewidencji konserwatorskiej należy prowadzić badania archeologiczne. Inwestor winien uzyskać pozwolenie WWKZ na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

##### Strefy ochrony stanowisk archeologicznych

Obszar gminy Września został rozpoznany archeologicznie. Na terenie gminy wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej, w których przedmiotem ochrony są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

##### Dobra kultury współczesnej.

Na obszarze opracowywanej zmiany studium nie występują wartościowe dobra kultury współczesnej, które mogłyby być wskazane do objęcia ochroną.



## **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

### **Infrastruktura techniczna**

Na obszarze objętym zmianą studium dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

Przewiduje się uzupełnienie i zmodernizowanie uzbrojenia terenów objętych zmianą studium w podstawową sieć infrastruktury technicznej.

Miejscowy plan określi sposób odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych, który zagwarantuje ochronę gruntów przed zanieczyszczeniami.

Przewiduje się, że ścieki bytowe odprowadzane będą do projektowanej kanalizacji sanitarnej lub przydomowych i przyzakładowych oczyszczalni lub do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej do zbiorników bezodpływowych.

Przewiduje się że ścieki przemysłowe odprowadzane będą do projektowanej kanalizacji sanitarnej lub przydomowych i przyzakładowych oczyszczalni. Ścieki przemysłowe, które będą oczyszczane w przyzakładowych oczyszczalniach ścieków, które spełniają wymagania określone w przepisach odrębnych mogą być odprowadzane do rowów melioracyjnych. Przy czym dla lepszego efektu ekologicznego powinny być w miarę możliwości i potrzeb wykorzystywane ponownie w procesie technologicznym danego zakładu. Natomiast odpady powstałe po oczyszczeniu ścieków przemysłowych powinny być zagospodarowywane zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie Września oraz wojewódzkim planem gospodarki odpadami o ile również nie mogą być wykorzystane w zakładzie np. do produkcji energii.

Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych będą odprowadzane do kanalizacji deszczowej, do dołów chłonnych lub będą rozprowadzone na terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zabrania się jakiegokolwiek odprowadzania wód opadowych z terenów przyległych na tereny kolejowe.

Docelowy pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, w tym ze studni głębinowej.

Docelowy pobór wody do celów przemysłowych z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, a w szczególnych przypadkach ze studni głębinowej.

Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru dla jednostek osadniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych. W przypadku projektowania obiektów o dużym zapotrzebowaniu na energię elektryczną lub terenów o intensywnej zabudowie należy przewidzieć wydzielenie miejsca pod trafostacje na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy uwzględnić lokalizację nowego GPZ-tu o powierzchni ok. 0,5 ha wraz z linią zasilającą jako wcięcie w linię WN – 110 kV relacji Miłosław – Września-Sokołowo.

Dopuszcza się stosowanie i wykorzystywanie źródeł odnawialnych.

### **System komunikacji**

Przez teren opracowania przebiega droga wojewódzka nr 432 Leszno - Krzywiń – Śrem – Środa Wlkp. (G)- zaliczana do klasy drogi G – głównej. Droga ta uleganie likwidacji. Na rysunku studium zaznaczono odcinek drogi wojewódzkiej nr 432 do likwidacji oraz nowy jej przebieg poza terenem opracowania zmiany studium.

Lokalizacje projektowanych skrzyżowań i dróg dla powiązań komunikacyjnych mają charakter orientacyjny i mogą ulec zmianie w miarę potrzeb na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obsługa komunikacyjna:

Dostępność terenu do dróg wojewódzkich powinno się zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich bra-

ku bezpośrednio z drogi wojewódzkiej. Bezpośrednie połączenie z drogami wojewódzkimi winno uwzględniać bezpieczeństwo ruchu na tych drogach (np. budowę lewoskrętów, zmianę lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących, budowę dróg wewnętrznych itp.). Obsługa komunikacyjna terenu powinna nawiązywać do układu podstawowego zaprojektowanego dla tej części gminy Września.

#### **6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

Na obszarze objętym zmianą Studium ustala się możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego pod warunkiem podjęcia działań minimalizujących ewentualne kolizje z docelowymi funkcjami terenu.

#### **7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Na obszarze objętym zmianą Studium znajduje się linia elektroenergetyczna 2 x 400kV, która jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

#### **8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się terenów, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> oraz obszarów przestrzeni publicznej.

#### **9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Obszar objęty zmianą Studium jest terenem, na którym gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Występowanie terenów rolnych objętych zmianą Studium, a wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze określa rysunek Studium.

Planowane zainwestowanie i zagospodarowanie spowoduje zmniejszenie powierzchni uprawnych. Na części terenu objętego zmianą Studium występują grunty rolne klasy IIIa oraz IIIb, które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w związku z zamiarem przeznaczenia ich na cele budowlane.

#### **10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia.

#### **11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

#### **12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się obiektów, ani obszarów dla których należałoby w złożu kopaliny wyznaczyć filar ochronny.

#### **13. Obszary pomników zagłady i stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 1999 r. Nr 41, poz. 412 z późn. zm.)**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady i stref ochronnych, dla których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej,

zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

**14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

**15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**

Tereny zamknięte na terenie gminy Września obejmują tereny zamknięte kolejowe wzdłuż linii kolejowej nr 281 (Chojnice – Oleśnica), wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenach zamkniętych nie należy do zadań własnych gminy.

Wykaz działek uznanych za tereny zamknięte może ulec zmianom w wyniku decyzji właściwego Ministra. Przy opracowaniu planów miejscowych należy wziąć pod uwagę ewentualne zmiany w obowiązującym wykazie terenów zamkniętych, co nie spowoduje nieważności Studium w tym zakresie.

Studium nie wyznacza stref ochronnych od terenów zamkniętych, ponieważ nie zgłoszono potrzeby ich uwzględnienia. W Studium zakłada się jednak możliwość wprowadzenia takich stref - bez zmiany Studium w tym zakresie, o ile przewidywane zagospodarowanie przestrzenne nie będzie kolidowało z zasadami przyjętymi w strefie.

**16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występującego w gminie.**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują.

**17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.**

Zmiana Studium dotyczy terenów, położonych pomiędzy miejscowościami Chociczą Małą i Obłaczkowem. Wprowadzenie zmian w studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji.

Przewodnicząca Rady Miejskiej we Wrześni  
/-/Bożena Nowacka