

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY WRZEŚNIA**

**Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV/335/2017  
Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 21 czerwca 2017 r.**

OPRACOWANIE:



ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr Bartosz Wiercioch – główny projektant, upr. ZOIU nr Z-564

**WRZEŚNIA 2017**

## 1. ZAKRES, PRZEDMIOT i PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA

Zmiana studium sporządzona została na podstawie uchwały Rady Miejskiej we Wrześni nr XXI/270/2013 z dnia 16 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września.

Zakres przedmiotowej zmiany Studium, zwanej dalej „*zmianą Studium nr VII*”, obejmuje zmiany o następującym zasięgu:

- 1) Chocicza Wielka i Białężyce – oznaczona na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr VII* symbolem „P”, obejmująca, obszar ograniczony od strony północnej drogą gminną o nr 411556P oraz od południowej drogą gminną nr 411555P;
- 2) Września - oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr VII* symbolem „M/U”, obejmująca obszar w rejonie ulicy Wrzosowej i Kościelnej.

Przedmiotem opracowania jest dokonanie w ustaleniach Studium na ww. terenach korekty i wzbogacenia istniejących funkcji oraz zmiany w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalonych na terenach objętych zmianą, w celu dostosowania dotychczasowych ustaleń Studium do obecnie obowiązujących uwarunkowań faktycznych (potrzeby inwestycyjne, rozwój społeczno - gospodarczy). Ponadto w zmianie Studium nr VII zostaną uwzględnione wymagania wprowadzone w związku z istotnymi zmianami w obowiązujących przepisach prawnych, w tym w wyniku wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Zmiana Studium umożliwi bardziej racjonalne gospodarowanie przestrzenią przy uwzględnieniu aktualnych potrzeb rozwojowych Miasta i Gminy Września.

Podstawowymi celami niniejszej zmiany, mającymi zasadnicze znaczenie z punktu widzenia ogółu lokalnej społeczności, są:

- 1) Chocicza Wielka i Białężyce – wzbogacenie istniejącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów o funkcję usługową przy jednoczesnej korekcie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) Września, w rejonie ul. Wrzosowej i Kościelnej – wprowadzenie w miejsce dotychczasowych rozłącznych funkcji mieszkaniowej oraz usługowej w ramach obszarów osiedleńczych – terenów zainwestowania i związanych z funkcjami rozwojowymi jednostek osadniczych, kierunku zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkalno-usługowej.

Zmiana Studium wpisuje się w misję Miasta i Gminy Września, określoną w uchwale nr LVII/382/2002 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 12 lipca 2002 r. sprawie programu gospodarczego rozwoju Miasta i Gminy Września na lata 2002-2017 - pod nazwą „Strategia rozwoju Miasta i Gminy Września” (zwanej dalej „Strategią”), tj. „Września – Gmina, w której zrównoważony rozwój gospodarczy zapewnia tworzenie nowych miejsc pracy dla mieszkańców, poprzez stwarzanie optymalnych warunków dla rozwoju małych firm oraz nowych inwestycji zewnętrznych. Rozwinięta i nowoczesna infrastruktura techniczna stwarza warunki do prowadzenia działalności gospodarczej oraz do stałego rozwoju funkcji mieszkaniowych. Poza zapewnieniem technicznych i ekonomicznych warunków rozwoju, Września dostarcza mieszkańcom i przyjezdnym profesjonalnych usług społecznych, z nowoczesnym szkolnictwem, rozwiniętą kulturą oraz możliwością uprawiania sportu i rekreacji na czele.”

W zakresie nie omówionym w poszczególnych punktach niniejszej zmiany *Studium nr VII* zastosowanie znajdują ustalenia i informacje dotychczas obowiązującego Studium, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni nr XIV/108/99 z dnia 27 września 1999 r., ze zmianami I-VI.

## 2. UWARUNKOWANIA

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

Charakterystyka obecnego zainwestowania poszczególnych obszarów:

- 1) Obszar położony w miejscowości Chocicza Wielka i Białężyce jest obecnie niezainwestowany, użytkowany rolniczo (grunty rolne klasy III i IV) lub pozostawiony odłogiem. Położony jest przy drogach gminnych nr 411556P oraz nr 411555P, na południe od autostrady A2.



Ryc.1. Granice zmiany Studium nr VII – Chocicza Wielka i Białężyce (źródło: punktyadresowe.pl)  
W obecnie obowiązującym studium jest to teren określony jako teren obiektów produkcyjnych składów i magazynów (P), na którym obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod aktywizację gospodarczą w Chociczy Wielkiej i Białężycach, obejmujący obszar ograniczony drogami gminnymi o numerach geodezyjnych 56/1, 75 i 53* przyjęty uchwałą nr XIII/175/2008 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 28 kwietnia 2008 r.

- 2) Obszar położony we Wrześni w rejonie ulic Wrzosowej i Kościelnej obejmuje tereny położone w ścisłym centrum miasta.



Ryc.2. Granice zmiany Studium nr VII – Września rejon ul. Wrzosowej i Kościelnej (źródło: punktyadresowe.pl)

Na części terenu zlokalizowana jest zabudowa usługowa, w tym targowisko miejskie, zabudowa mieszkalna jedno i wielorodzinna oraz rzeka Wrześnica wraz z bulwarem ul. Wrzosową. Na części terenu zlokalizowane są parkingi. Niezabudowana część pokryta jest parkingami oraz zielenią nieurządzoną. W obecnie obowiązującym studium jest to teren określony jako teren o funkcji zabudowy mieszkaniowej (M) oraz teren zabudowy usługowej (U) w ramach obszarów osiedleńczych – terenów zainwestowania i związanych z funkcjami rozwojowymi jednostek osadniczych, na którym obowiązuje Uchwała Nr LIX/387/2002 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 30 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie ulicy Wrzosowej i Kościelnej we Wrześni.

## 2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony:

Zasadniczym celem niniejszej zmiany studium w odniesieniu do wymogów ochrony ładu przestrzennego jest korekta istniejących kierunków zagospodarowania przestrzennego

oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, wynikająca z konieczności ich aktualizacji i dostosowania do obecnych potrzeb inwestycyjnych Gminy. Tereny w miejscowościach Chocicza Wielka i Białężyce stanowią obecnie tereny o ogromnym potencjale inwestycyjnym w związku z realizowanymi na terenie Gminy zakładami produkcyjnymi Volkswagen. Stąd też ustalenia obowiązującego dotychczas Studium oraz miejscowych planów, uchwalonych ponad 7 lat temu nie korespondują z galopującą industrializacją tych terenów. W celu efektywnej zabudowy tych terenów, uwzględniając aktualne potrzeby Gminy ale przyjmując jako naczelną zasadę zrównoważonego rozwoju należy uaktualnić obowiązujące dokumenty planistyczne.

W przypadku terenów ścisłego centrum Wrześni, położonych w rejonie ulicy Wrzosowej i Kościelnej, a więc terenów reprezentacyjnych, zamieszkałych i odwiedzanych przez mieszkańców jak i turystów natychmiastowej ingerencji wymagają ustalenia odnoszące się do kierunków zagospodarowania tych terenów oraz w kolejności przeznaczenia terenów określonego w obowiązującym planie miejscowym.

Podstawowym warunkiem realizacji ww. kierunków zmian winno być jednakże objęcie obszarów opracowania miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, uszczegóławiającymi rozwiązania przyjęte w niniejszej zmianie studium na poziomie prawa miejscowego.

### **2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego .**

Zgodnie z podziałem Polski na regiony fizycznogeograficzne wg Kondrackiego, gmina Września położona jest w mezoregionie Równina Wrzesińska, wchodzącym w skład makroregionu Pojezierza Wielkopolskiego, podprowincji Pojezierze Południowobałtyckie. Gmina Września położona jest w Średzko-Wrzesińskim regionie glebowo-rolniczym i należy do gmin o charakterze rolniczym – 82% obszaru gminy zajmują grunty rolne.

- 1) Chocicza Wielka i Białężyce - znajduje się tu część rowu melioracyjnego, obsługującego sąsiednie pola uprawne. Teren obejmuje w większości grunty rolne dobrych klas bonitacyjnych tj. III i IV oraz fragment drogi gminnej. Z uwagi na obowiązujący na tym terenie plan miejscowy i dokonaną procedurę zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze grunty rolne objęte zmianą zostały przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową i obecnie nie stanowią przedmiotu ochrony w myśl przepisów o ochronie gruntów rolnych. Na terenie

objętym zmianą Studium nr VII występuje krajobraz typowo rolniczy, równinny z elementami typowymi tj: zadrzewieniami śródpolnymi, niewielkimi zagajnikami, krzyżem przydrożnym czy szlakami komunikacyjnymi wykorzystywanymi przez pojazdy i maszyny rolnicze. Brak na nim krajobrazów priorytetowych, które wymagałyby ochrony.



Ryc.3. Chocicza Wielka (źródło: Google Maps)

- 2) Września – rejon ulicy Wrzosowej i Kościelnej - wzdłuż zachodniej granicy terenu objętego zmianą *Studium nr VII* przepływa rzeka Wrześnica. Większość gruntów stanowią grunty przekształcone antropogenicznie, na których znajduje się zabudowa mieszkalna, usługowa, drogi gminne, parkingi. Niecały hektar zajmują grunty rolne klasy V. Na terenie tym występuje krajobraz miejski, typowy dla miejskich jednostek osadniczych średniej wielkości. Przy ul. Kościelnej występuje charakterystyczna oś widokowa z wieżą kościoła Farnego pw. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny i św. Stanisława Biskupa Męczennika. Wzdłuż ul. Kościelnej znajduje się Targowisko Miejskie. Krajobraz dopełnia ciąg pieszo-jezdny, spacerowy wzdłuż rzeki Wrześnicy (ul. Wrzosowa). Na ww. terenie brak krajobrazów priorytetowych, które wymagałyby ochrony.



Ryc.4. Września ul. Kościelna (źródło: Google Maps)

Tereny objęte zmianą *Studium nr VII* położone są w granicach obszaru zasobowego ujęcia komunalnego Września, który został wyznaczony w „Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcie wody podziemnej z utworów trzeciorzędowych-miocenówskich w kat. B zlokalizowanego m. Wrześni”, zatwierdzonej przez Prezesa Centralnego Urzędu Geologii decyzją znak: KDH/013/4760/W/74 z dnia 30 marca 1974 r.

W ramach monitoringu jakości wód podziemnych badane są jednolite części wód podziemnych (JCWPd). Na obszarze gminy Września zlokalizowano 2 JCWPd: nr 63 niezagrożona nieosiągnięciem dobrego stanu wód oraz nr 73 zagrożona nieosiągnięciem dobrego stanu wód.

Zgodnie z oceną jednolitych części wód za rok 2015, przeprowadzonej przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony środowiska w Poznaniu, stan rzeki Wrześnicy (kod PLRW60001718389, kod punktu pomiarowego PL02S0501\_0915) został uznany za zły, przy umiarkowanym potencjalnie ekologicznym oraz średnim stanie chemicznym.

Ocena jakości stanu powietrza na terenie Miasta i Gminy Września (strefa wielkopolska), wykonana przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony środowiska w Poznaniu (Roczna ocena jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2015), wykazała:

- brak przekroczeń dopuszczalnego stężenia dwutlenku siarki. Teren gminy, jak i całego województwa, został zaliczony do klasy A;

- brak przekroczeń dopuszczalnego stężenia dwutlenku azotu. Teren gminy, jak i całego województwa, klasa A;
- przekroczenie dopuszczalnej częstości przekroczeń dopuszczalnego poziomu pyłu PM10 dla 24-godzin w roku kalendarzowym; klasa C;
- przekroczenia dopuszczalnego poziomu pyłu PM2,5; klasa C;
- nie stwierdzono przekroczenia dopuszczalnego poziomu ołowiu w pyłe zawieszonym PM10, klasa A;
- brak przekroczeń ustanowionych poziomów docelowych arsenu, kadmu i niklu, klasa A;
- przekroczenie poziomu docelowego benzo(a)pirenu, klasa C;
- brak przekroczeń dopuszczalnego poziomu benzenu, klasa A;
- brak przekroczeń dopuszczalnego poziomu tlenku węgla, klasa A;
- w przypadku poziomu docelowego dla ozonu wszystkie strefy zaliczono do klasy A, odnosząc otrzymane wyniki do celu długoterminowego dla ozonu wszystkie strefy zaliczono do klasy D2.

Tab. Klasyfikacja stref z uwzględnieniem kryteriów określonych w celu ochrony zdrowia (źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2015, <http://powietrze.poznan.wios.gov.pl>)

Nazwa strefy	Symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
	NO <sub>2</sub>	SO <sub>2</sub>	CO	C <sub>6</sub> H <sub>6</sub>	pył PM2,5	pył PM10	BaP	As	Cd	Ni	Pb	O <sub>3</sub>
aglomeracja poznańska	A	A	A	A	A	C	C	A	A	A	A	A
miasto Kalisz	A	A	A	A	C	C	C	A	A	A	A	A
strefa wielkopolska	A	A	A	A	C	C	C	A	A	A	A	A

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

- 1) Chocicza Wielka i Białężyce – brak obiektów objętych ochroną na zasadach określonych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) *Września rejon ulicy Wrzosowej i Kościelnej – teren objęty zmianą Studium nr VII zlokalizowany jest w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Wrześni wpisanej do rejestru zabytków pod nr 295/Wlkp/A decyzją Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 19 kwietnia 2006 r.*



## **2.5. Rekomendacje i wnioski lub granice krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym.**

*Z uwagi na niepodjęcie przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwały w sprawie audytu krajobrazowego brak rekomendacji i wniosków w tym zakresie oraz granic krajobrazów priorytetowych.*

## **2.6. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.**

Spośród dziedzin i zagadnień, kształtujących warunki i jakość życia mieszkańców, wymienić należy przede wszystkim te, których kształtowanie podlega kompetencjom samorządu lokalnego i – z uwagi na charakter niniejszego opracowania - ma istotny związek z gospodarką przestrzenną.

Na mocy obowiązującej ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należą m. in. sprawy z zakresu: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody, gospodarki wodnej, gminnych dróg, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, lokalnego transportu zbiorowego, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, gminnego budownictwa mieszkaniowego, edukacji publicznej, kultury, ochrony zabytków, kultury fizycznej i turystyki, zieleni gminnej, porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej, czy polityki prorodzinnej.

Czynniki te, w zakresie dotyczącym przedmiotowego obszaru, omówione zostały w poszczególnych punktach niniejszej zmiany – zarówno w odniesieniu do istniejących uwarunkowań, jak i kierunków ich kształtowania na przyszłość. Ponadto aktualność zachowują te zapisy, które odnoszą się w omawianym zakresie do ogólnych uwarunkowań i kierunków wskazanych dla całej gminy w pierwotnie uchwalonym Studium.

Tereny objęte zmianą *Studium nr VII* w Chociczy Wielkiej i Białężycach, z uwagi na przeznaczenie w planie miejscowym nie podlegają ochronie akustycznej. Z kolei teren objęty zmianą *Studium nr VII* we Wrześni, z uwagi na jego położenie w ścisłym centrum Miasta, narażony jest na oddziaływanie akustyczne związane ze wzmożonym ruchem komunikacyjnym m.in. z ulic Ignacego Daszyńskiego oraz Kościelnej.

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

Nie występują elementy zagrażające bezpieczeństwu ludności i jej mienia, wyłączając czynniki losowe – naturalne i spowodowane działalnością człowieka.

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

Pomimo negatywnych tendencji demograficznych, w tym ujemnego przyrostu naturalnego (dane GUS 2014 r.), mających miejsce w latach ubiegłych należy założyć, że uruchomienie na terenie Miasta i Gminy Września w najbliższej przyszłości zakładów produkcyjnych Volkswagen spowoduje odwrócenie, przynajmniej części negatywnych trendów. Wpływ tego typu zakładów na rynek pracy oraz migracje jest niebagatelny. Wskazują na to liczne opracowania naukowe oraz analizy ekonomiczne, w tym raporty z badań lokalnych rynków pracy. Rozwój przemysłowy, powstanie dużych zakładów pracy, łatwość przemieszczania się oraz rozbudowa infrastruktury społecznej i gospodarczej stanowią podstawowym czynnikiem wzrostu rozmiarów migracji. W fabryce we Wrześni planuje się zatrudnić około 3000 osób co w znacznym stopniu powinno przyczynić się do spadku bezrobocia wśród mieszkańców Miasta i Gminy. Ponadto znaczny rozwój infrastrukturalny (przede wszystkim w zakresie dróg i połączeń kolejowych) oraz powstanie nowych firm kooperujących z zakładami Volkswagen powinien spowodować napływ ludności z okolicznych miejscowości, w tym również z Poznania, czyniąc z Wrześni nie tylko miejsce pracy ale również stałego zamieszkania.

Postępujący rozwój społeczno – gospodarczy obserwowany na terenie Miasta i Gminy Września znajduje odzwierciedlenie w zwiększonym zapotrzebowaniu na tereny przeznaczone pod zabudowę – w szczególności związaną z różnymi formami aktywizacji gospodarczej. Z uwagi na fakt, że jednym z kluczowych kierunków rozwoju Gminy jest rozwój przedsiębiorczości, a w szczególności małych i średnich przedsiębiorstw, poprzez tworzenie różnorodnych instrumentów stymulujących rozwój przedsiębiorczości i w rezultacie tworzenie nowych miejsc pracy, celowe jest dokonanie w niniejszej zmianie Studium korekty powierzchni biologicznie czynnej na terenie Chociczy Wielkiej i Białężyc w celu umożliwienia bardziej racjonalnego wykorzystania terenu pod cele produkcyjno-usługowe.

Zgodnie z *Bilansem* dla terenów gminy Września maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy:

- nową zabudowę w pierwszej kolejności należy kształtować na obszarach o w pełni

- wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę;
- dla realizacji pełnego zapotrzebowania dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Z *Bilansu* wynika, że zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową oraz zabudowę produkcyjną, składy i magazyny na terenie gminy wynosi odpowiednio 343 783 m<sup>2</sup> oraz 6 702 353 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy, co przy chłonności obszarów na terenie gminy dla zabudowy usługowej w wysokości 56 489 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów w wysokości 2 011 961 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy oznacza faktyczny niedobór terenów usługowy i produkcyjnych.

Tereny położone we Wrześni w rejonie ulic Wrzosowej i Kościelnej z uwagi na ich lokalizację w rejonie ścisłego centrum Miasta wymagają szczególnego podejścia, związanego z koniecznością zapewnienia kierunków zagospodarowania przestrzennego związanych zarówno z funkcjami podstawowymi (mieszkalnymi) jak również centrotwórczymi (usługi). Stąd też w celu dostosowania obowiązującego Studium do aktualnej sytuacji społeczno-gospodarczej potrzebą główną dla tej części centrum Miasta jest uporządkowanie w zakresie funkcjonalnym i urbanistycznym oraz wzbogacenie tego terenu o nowe funkcje, w szczególności usługowe.

Powyższe działania planistyczne stanowią wypełnienie celów strategicznych, określonych w *Strategii*, tj. zwiększenie liczby podmiotów gospodarczych, stworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz rozwój infrastruktury proekologicznej, których wypełnienie zapewni podniesienie jakości życia mieszkańców, tworząc przez to nową społeczność i pobudzając postęp gospodarczy. Budowa i rozbudowa sieci komunikacyjnej związanej m.in. z planowanymi na terenie Miasta i Gminy inwestycjami została zapoczątkowana. Realizuje się fragment drogi krajowej nr 15 oraz drogi wojewódzkiej nr 432. Ponadto na terenie Miasta i Gminy realizuje się kilka inwestycji związanych z budową i rozbudową infrastruktury technicznej, w tym dróg gminnych. Kolejne inwestycje infrastrukturalne, w tym obejmujące uzupełnienie istniejącej i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej, zostały wpisane w Wieloletnią Prognozę Finansową Miasta

i Gminy Września na lata 2017 – 2022 przyjętą uchwałą nr XXI/289/2016 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 29 grudnia 2016 r. Zgodnie z tą prognozą na wydatki inwestycyjne – nowe i kontynuowane - przeznaczono w prognozowanym okresie ponad 74 mln zł.

Zgodnie z *Bilansem* dla terenów miasta Września maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nową zabudowę należy kształtować na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach administracyjnych miasta.

Z *Bilansu* wynika, że zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową oraz zabudowę mieszkaniową na terenie miasta wynosi odpowiednio 322 534 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy oraz 248 875 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy, co przy identycznej chłonności obszarów dla tych funkcji zabudowy na terenie miasta oraz przyjęciu Miasta Września jako jednostki o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oznacza możliwość uzupełniania zabudowy miasta o ww. funkcje zabudowy.

## **2.9. Stan prawny gruntów.**

Struktura własnościowa gruntów na obszarze zmiany *Studium nr VII*:

- 1) Chocicza Wielka i Białężyce – teren objęty zmianą dotyczy powierzchni 49 ha, w tym 76% gruntów należy do osób prywatnych, 22% do Skarbu Państwa, 2% do Miasta i Gminy Września.
- 2) Września rejon ulic Wrzosowej i Kościelnej - teren objęty zmianą dotyczy powierzchni ok. 6,2 ha, w tym 59% gruntów należy do Skarbu Państwa, 35% do Miasta i Gminy Września, 6% do osób prywatnych.

## **2.10. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:**

Na terenach objętych zmianą *Studium nr VII* nie występują obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, poza strefą ochrony konserwatorskiej oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków, opisanych w pkt 2.4.

## **2.11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.**

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

## **2.12. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód**

### **podziemnych.**

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Omawiane tereny objęte zmianą studium, położone są w granicach obszaru zasobowego ujęcia komunalnego Września, który został wyznaczony w „Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcie wody podziemnej z utworów trzeciorzędowych-mioceńskich w kat. B zlokalizowanego w m. Września”, zatwierdzonej przez Prezesa Centralnego Urzędu Geologii decyzją znak: KDH/013/4760/W/74 z dnia 30 marca 1974 r. Pierwszym użytkowym poziomem wodonośnym występującym na omawianym terenie jest poziom trzeciorzędowy – mioceński, zalegający na głębokości około 94,0 m p.p.t. Poziom ten jest w sposób naturalny chroniony, przed bezpośrednim dopływem ewentualnych zanieczyszczeń, przez nakład gliny zwałowej i ilów o łącznej miąższości około 94,0m. Ww. nakład gliny i ilu pełni rolę absorpcyjną i spowalniającą dopływ ewentualnych zanieczyszczeń infiltrujących z powierzchni terenu.

### **2.13. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.**

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary ani tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

### **2.14. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**

- 1) Chocicza Wielka i Białężyce - na system bezpośrednich powiązań komunikacyjnych omawianego obszaru z układem zewnętrznym składają się przede wszystkim drogi gminne nr 411555P i 411556P, położone poza granicami zmiany *Studium nr VII*. Teren jest uzbrojony w sieć wodociągową oraz sieć elektroenergetyczną;
- 2) Września w rejonie ulicy Wrzosowej i Kościelnej – teren jest wyposażony w infrastrukturę w sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej, gazowej oraz telekomunikacyjnej zlokalizowane w ulicy Kościelnej. Obsługa komunikacyjna prowadzona jest poprzez istniejącą sieć dróg publicznych, w tym poprzez:
  - drogę krajową nr 15 – ulicę Daszyńskiego,
  - drogę gminną – ulicę Kościelną,

- ciąg pieszo-jezdny – ulicę Wrzosową.

Na obszarze Miasta i Gminy Września obowiązuje „Program Ochrony Środowiska dla Miasta i Gminy Września na lata 2014-2017 z perspektywą na lata 2018-2021”, przyjęty uchwałą nr II/25/2014 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 18 grudnia 2014 r. Ponadto zgodnie ze zmianą przepisów w zakresie prowadzenia gospodarki odpadami od 1 stycznia 2012 r., na szczeblu gminnym obowiązuje wojewódzki plan gospodarki odpadami.

Utrzymywanie dróg ponadlokalnych (poza terenami objętymi zmianą *Studium nr VII*), leży w gestii ich właściwych zarządców (Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu, Powiat Wrzesiński).

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

Na terenie objętym zmianą *Studium nr VII* nie występują zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, wynikające z KPPZK czy Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego.

### **2.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.**

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu, jako organ właściwy w zakresie zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na etapie sporządzania niniejszego dokumentu, nie wskazał przedmiotowego obszaru jako szczególnie zagrożonego powodzią.

Należy zwrócić uwagę, że teren oznaczony w Studium symbolem MU7 położony we Wrześni, w rejonie ul. Wrzosowej i Kościelnej, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Wrześnicy, która zgodnie z wykazem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego (tab. 10.2 Raportu z wykonania wstępnej oceny ryzyka powodziowego – [kzgw.gov.pl](http://kzgw.gov.pl)) została zakwalifikowana do opracowania map zagrożenia i ryzyka powodziowego w II cyklu planistycznym.

W planie miejscowym należy uwzględnić możliwości negatywnego oddziaływania wód na terenie MU7 i zwrócić szczególną uwagę na konieczność odpowiedniego zabezpieczenia nowoprojektowanych inwestycji.

## **3. KIERUNKI**

### **3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.**

Przedmiotem opracowania jest dokonanie w ustaleniach Studium na terenach objętych

zmianą *Studium nr VII* korekty istniejących funkcji oraz zmiany w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalonych na terenach objętych zmianą, w celu dostosowania dotychczasowych ustaleń Studium do obecnie obowiązujących uwarunkowań faktycznych (potrzeby inwestycyjne, rozwój społeczno - gospodarczy). Ponadto w zmianie *Studium nr VII* zostaną uwzględnione wymogi wprowadzone w związku z istotnymi zmianami w obowiązujących przepisach prawnych. Zmiana Studium umożliwi bardziej racjonalne gospodarowanie przestrzenią przy uwzględnieniu aktualnych potrzeb rozwojowych Miasta i Gminy Września.

Podstawowymi celami niniejszej zmiany są:

- 1) **Chocicza Wielka i Białężyce** – wzbogacenie funkcji produkcyjnej, składów i magazynów o funkcję usługową, przy jednoczesnej korekcie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z *Bilansem* dla terenów gminy Września maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy:

- nową zabudowę w pierwszej kolejności należy kształtować na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę;
- dla realizacji pełnego zapotrzebowania dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Z *Bilansu* wynika, że zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową oraz zabudowę produkcyjną, składy i magazyny na terenie gminy wynosi odpowiednio 343 783 m<sup>2</sup> oraz 6 702 353 m<sup>2</sup>, co przy chłonności obszarów na terenie gminy dla zabudowy usługowej w wysokości 56 489 m<sup>2</sup> oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów w wysokości 2 011 961 m<sup>2</sup> oznacza faktyczny niedobór terenów usługowy i produkcyjnych.

Niniejsza zmiana Studium stanowi odpowiedź na zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-usługową określoną w *Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września*. Jednakże mając na uwadze niniejszą zmianę Studium nr VII, która stanowi

w istocie wzbogacenie istniejącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów o funkcję usługową należy przyjąć, że ogólne maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę określone w *Bilansie* pozostaje bez zmian na skutek przyjęcia zmiany Studium nr VII.

- 2) **Września, w rejonie ul. Wrzosowej i Kościelnej** – wprowadzenie w miejsce dotychczasowych rozłącznych funkcji mieszkaniowej oraz usługowej w ramach obszarów osiedleńczych – terenów zainwestowania i związanych z funkcjami rozwojowymi jednostek osadniczych, kierunku zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkalno – usługowej.

Zgodnie z *Bilansem* dla terenów miasta Września maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nową zabudowę należy kształtować na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach administracyjnych miasta.

Z *Bilansu* wynika, że zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową oraz zabudowę mieszkaniową na terenie miasta wynosi odpowiednio 322 534 m<sup>2</sup> oraz 248 875 m<sup>2</sup>, co przy identycznej chłonności obszarów dla tych funkcji zabudowy na terenie miasta oraz przyjęciu Miasta Września jako jednostki o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oznacza możliwość uzupełniania zabudowy miasta o ww. funkcje zabudowy.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić zgodność z *Bilansem* w zakresie lokalizacji (uzupełnienia) istniejących funkcji usługowo-mieszkalnych na terenie Miasta Września.

Z uwagi na charakter niniejszej zmiany, polegający na uzupełnieniu (wzbogaceniu) ustalonych na powyższych terenach funkcji przestrzennych, nie ma ona bezpośredniego wpływu na ustalone w *Bilansie* zapotrzebowanie na nową zabudowę w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

### **3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.**

Zakres przedmiotowej zmiany Studium obejmuje tereny w miejscowościach:

- 1) **Chocicza Wielka i Białężyce**, oznaczony symbolem „P” na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr VII*, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:



**P** – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 5000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna wysokość zabudowy: 50 m, z dopuszczeniem dominant i przewyższeń budowli do 100 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 90%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 10%.

Ustala się realizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę.

Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: zabudowy usługowej oraz parkingów i infrastruktury technicznej, których zakres należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tereny funkcji uzupełniających mogą być realizowane na samodzielnie wydzielonych działkach.

Zakazuje się umieszczania wszelkich szyldów i reklam w polu widzenia użytkowników A2.

W planie miejscowym należy uwzględnić ograniczenia wysokości planowanych obiektów na obszarach zlokalizowanych w powierzchniach ograniczających drogowego odcinka lotniskowego Września (DOL-Września).

Planowane obiekty o wysokości większej lub równej 50 m npt. należy zgłaszać do Szefostwa Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

2) **Września rejon ulicy Wrzosowej i Kościelnej**, oznaczony symbolem „M/U” na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr VII*, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

**M/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej i nieuciążliwych usług (tj. niezaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko); teren osadniczy o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, w szczególności z zakresu handlu, edukacji, ochrony zdrowia, kultury, administracji, sportu i rekreacji wraz z towarzyszącą, niezbędną dla funkcjonowania tej zabudowy, infrastrukturą techniczną:

- minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki: 1000 m<sup>2</sup>,

- maksymalna wysokość zabudowy: 17 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 80%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 10%,
- dopuszcza się możliwości przebudowy, rozbudowy, likwidacji istniejącego zbiornika retencyjnego na wody opadowe dla kanalizacji deszczowej.

Zakazuje się obsługi komunikacyjnej terenu od strony drogi krajowej nr 15.

W uzasadnionych przypadkach, na etapie opracowania planu miejscowego, dopuszcza się korektę granic poszczególnych jednostek funkcjonalno – przestrzennych, w tym wynikającą z różnic pomiędzy wykorzystywanymi podkładami mapowymi i ich skalami.

Ustalone niniejszą zmianą jednostki funkcjonalno - przestrzenne, zapisane w postaci symboli literowych na rysunku do zmiany, wskazują na dominujący kierunek zagospodarowania poszczególnych terenów, na których zostały wyznaczone. W ich granicach, na etapie opracowania planu miejscowego, dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniających, komplementarnych wobec podstawowych (chyba, że szczegółowe zapisy, odnoszące się do poszczególnych terenów, stanowią inaczej).

Wymienione dla poszczególnych jednostek funkcjonalno – przestrzennych parametry minimalnych powierzchni działek, maksymalnych wskaźników powierzchni zabudowy oraz minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej mają zastosowanie w przypadku nowo wydzielanych działek. Dla działek istniejących dopuszcza się wyznaczenie innych parametrów, których uszczegółowienie winno nastąpić w planach miejscowych.

Wymienione dla poszczególnych jednostek funkcjonalno – przestrzennych parametry minimalnych powierzchni działek nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

- Tereny objęte zmianą studium, położone są w granicach obszaru zasobowego ujęcia komunalnego Września, który został wyznaczony w „Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcie wody podziemnej z utworów trzeciorzędowych-miocenówskich w kat. B zlokalizowanego w m. Września”, zatwierdzonej przez

Prezesa Centralnego Urzędu Geologii decyzją znak: KDH/013/4760/W/74 z dnia 30 marca 1974 r. Planowane inwestycje nie powinny negatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo-wodne;

- Zaopatrzenie w wodę realizować z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej na terenie Miasta i Gminy sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci dopuszcza się pobór wody z ujęć własnych;
- 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, w tym z wykorzystaniem istniejącej sieci wodno-kanalizacyjnej, z dopuszczeniem możliwości odprowadzania do bezodpływowych zbiorników na ścieki;
- Należy stosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody;
- Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, traktowanych jako czyste do gruntu poprzez zastosowanie nawierzchni przepuszczających wodę, do studni chłonnych lub otwartych rowów lub innych cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi bez naruszania interesów osób trzecich. Szczegółowe rozwiązania w zakresie odprowadzania wód roztopowych i opadowych zostaną ustalone w planie miejscowym;
- Należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń np. poprzez stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz wykorzystanie alternatywnych źródeł energii;
- 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;
- Teren oznaczony w Studium symbolem P7 w Chociczy Wielkiej i Białężycach został

zmeliorowany. Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy oraz likwidacji urządzeń melioracji szczegółowej. (sieć drenarska, rowy).

- Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację zbiornika retencyjnego na wody opadowe dla kanalizacji deszczowej zlokalizowanego na terenie oznaczonym w Studium symbolem MU7 we Wrześni w rejonie ulic Wrzosowej i Kościelnej;
- W trakcie prac ziemnych należy uwzględnić przebieg sieci melioracji szczegółowej oraz ewentualne wykonanie prac zabezpieczających teren przed podtopieniami wodami drenarskimi. W przypadku uszkodzenia sieci należy udroźnić i doprowadzić do właściwego stanu;
- Roboty budowlane w zakresie budowy, rozbudowy, przebudowy oraz likwidacji (rozbiórki) urządzeń melioracyjnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z uwzględnieniem wymaganych uzgodnień z zarządcą sieci oraz uzyskania pozwoleń wodnoprawnych;
- Wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac w obrębie terenu oraz ich usuwanie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- Należy zachować, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla tych terenów, dla których zachowanie odpowiedniego komfortu akustycznego wymagane jest przepisami odrębnymi, z uszczegółowieniem na etapie opracowania planów miejscowych;
- Do celów grzewczych należy stosować paliwa niskoemisyjne, takie jak: gaz ziemny, energia elektryczna, olej opałowy lekki, paliwa odnawialne, alternatywne źródła energii;
- Przed lokalizacją zabudowy zaleca się przeprowadzanie odpowiednich badań geotechnicznych lub geologiczno – inżynierskich;
- Należy uwzględnić uwarunkowania i ograniczenia wynikające z przebiegu przez przedmiotowy obszar sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz stanowiskami właściwych zarządców tych sieci;
- Na terenie objętym zmianą Studium nr VII nie występuje krajobraz, w tym krajobraz kulturowy o charakterze priorytetowym, wymagający ustalenia zasad ochrony z uwagi na brak ustaleń w tym zakresie wynikających z niepodjęcia przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwały w sprawie audytu krajobrazowego;

- Na terenie objętym zmianą Studium nr VII nie występują uzdrowiska.

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

- 1) Chocicza Wielka i Białężyce – z uwagi na brak obiektów objętych ochroną na zasadach określonych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) Września rejon ulicy Wrzosowej i Kościelnej – teren zlokalizowany jest w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Wrześni wpisanej do rejestru zabytków pod nr 295/Wlkp/A decyzją Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 19 kwietnia 2006 r. W związku z powyższym:
  - budowa nowych obiektów budowlanych, rozbudowa i przebudowa istniejących oraz remont budynków zabytkowych winien zostać uzgodniony z właściwym konserwatorem zabytków;
  - w celu ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, których zakres zostanie określony przez właściwego konserwatora zabytków, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

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

Obsługa komunikacyjna terenów powinna nawiązywać do istniejącego układu podstawowego.

Dostępność terenów do dróg gminnych (układu podstawowego) należy zapewnić poprzez układ dróg wewnętrznych.

Dopuszcza się lokalizację innych połączeń komunikacyjnych: drogowych, rowerowych i pieszych, nie wskazanych na rysunku, których szczegółowy przebieg winien zostać wyznaczony na etapie sporządzenia planów miejscowych lub zezwoleń na realizację inwestycji drogowych.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej, na nowych terenach wyznaczonych pod formy aktywizacji gospodarczej, dążyć należy do systematycznej i następującej wraz z realizacją inwestycji dalszej rozbudowy sieci wodociągowych oraz zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej wraz z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni. Sposób oraz szczegółowe warunki zagospodarowania ścieków, wód opadowych i roztopowych zostanie

określony na etapie sporządzania planu miejscowego.

Zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepło realizować należy poprzez istniejące sieci energetyczne z dopuszczeniem stosowania rozwiązań alternatywnych w postaci np. kolektorów słonecznych czy też paneli fotowoltaicznych.

Nie przewiduje się możliwości lokalizacji i rozmieszczenia na przedmiotowym obszarze urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenach M/U.

W ramach pozostałych terenów dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz innych inwestycji celu publicznego, co szczegółowo określać będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku – odpowiednie decyzje administracyjne.

### **3.7. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.**

Na obszarze objętym zmianą *Studium nr VII* nie ustala się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

### **3.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.**

Dla przedmiotowego obszaru nie występuje konieczność sporządzenia planów miejscowych wynikająca z przepisów odrębnych, nie ustala się także obowiązku sporządzenia planów dla obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszarów przestrzeni publicznej.

### **3.9. 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.**

Celowe jest sporządzenie dla obydwu terenów objętych zmianą *Studium nr VII* zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na etapie opracowania wcześniejszych zmian planów miejscowych uzyskano właściwe zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III, na terenie Chociczy Wielkiej i Białężyc.

**3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Wszystkie grunty rolne, objęte zmianą *Studium nr VII* przewidziane są docelowo pod zainwestowanie. Do czasu realizacji kierunków wyznaczonych w niniejszej zmianie oraz w obowiązujących planach miejscowych, pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

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

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne terenami zamkniętymi są tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów.

Na obszarze zmiany nie stwierdzono występowania terenów zamkniętych, w związku z czym nie wyznacza się ich granic i stref ochronnych.

**3.12. Na obszarze objętym zmianą nie występują:**

- wyznaczone przez właściwe jednostki obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- obszary zdegradowane;
- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

**4. UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września przyjęte uchwałą nr Rady Miejskiej we Wrześni nr XIV/108/99 z dnia 27 września 1999 r. sześciokrotnie podlegało zmianom, zatwierdzonym uchwałami Rady Miejskiej we Wrześni: nr XI/99/03 z dnia 9 lipca 2003 r., nr XIV/190/2008 z dnia 15 maja 2008 r., nr XXXII/382/2014 z dnia 22 maja 2014 r., nr V/38/2015 z dnia 19 lutego 2015 r., nr XVI/229/2016 z dnia 30 maja 2016 oraz nr XXIV/321/2017 z dnia 21 kwietnia

2017 r.

Z uwagi na głębokie i istotne zmiany, jakie zachodzą na terenie Gminy, w tym m.in. związane z uruchomieniem terenów inwestycyjnych pod fabrykę Volkswagena, jak również przez wzgląd na konieczność dostosowania polityki przestrzennej Miasta do istniejących i przyszłych potrzeb celowe jest uzupełnienie, wzbogacenie dotychczasowym funkcji przestrzennych ustalonych w Studium w połączeniu z korektą ustaleń w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów.).

Powyższe działania planistyczne stanowią wypełnienie celów strategicznych Gminy, a w konsekwencji zapewnią podniesienie jakości życia mieszkańców, tworząc nowe możliwości gospodarowania.

W związku z powyższym, na podstawie uchwały Rady Miejskiej we Wrześni nr XXI/270/2013 z dnia 16 maja 2013 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września, dla terenów w miejscowościach Chocicza Wielka i Białężyce oraz we Wrześni w rejonie ulic Wrzosowej i Kościelnej..

Zakres oraz charakter zmian, wraz z nowymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego jak również kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów określone zostały na wstępie niniejszego opracowania i uszczegółowione w kolejnych punktach, w szczególności w rozdziale 3. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.