

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

**Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/321/2017  
Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 21 kwietnia 2017 r.**

**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 VI”, obejmuje zmiany o następującym zasięgu:

- 1) **Żerniki, Chociczka, Chocicza Wielka** (dz. nr 7/2, 7/3, 12, 13, 14/3, 14/5, 14/6, 14/7, 14/8, 14/9, 15, 16, 17, 18, 19, 20/1, 20/2, 20/5, 21/2, 24/1, 24/2, 24/3, 24/6, 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 27, 28, 29, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5, 30/6, 30/7, 30/10, 30/11, 31, 37/1, 40, 42, 43/2, 43/3, 44, 45/1, 45/2, 46, 47, 49/5, 49/7, 50/3, 50/4, 50/5, obręb Żerniki, dz. nr 33/1, 33/2, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40/3, 40/4, 40/5, 41, 42, 43, 44, 45/1, 45/2, 46, 47, 48, 49, 50, 59/1, 61/1, 77, 78 obręb Chociczka oraz dz. nr 17/5, 17/7, 20/4, 21, 22/2, 23, 24/2, 25/7, 25/9, 25/12, 26/2, 27/4, 55/2, 55/5, obręb Chocicza Wielka, gm. Września), oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany Studium nr VI symbolami „P/U6”, „ZL6” i „R6”;
- 2) **Września** (dz. nr 3793, 3872/4 cz., 3873/2, 3877/2, obręb miasta Września, gm. Września), oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany Studium nr VI symbolem „ZP6”;
- 3) **Chocicza Mała, Chocicza Wielka** (dz. nr 1, 8 cz., 2, 3 cz., obręb Chocicza Mała, 8/12, 8/14, 8/16, 8/18, 84/3 cz., 87/1, 87/3 cz., 87/4, 87/5, 88/5 cz., 89, 90/5, 91/1, 91/2, 92/2, 92/4, 93/1 cz., 94, 95/1, 95/2, 98/5, 98/6, 98/7, 98/8, 98/9, 99/4, 99/5, 99/6, 100/1, 100/2, 100/2, 101, 102/1, 102/2, 103/1, 103/2, 106, 108, 12/6, 12/8, 13/3, 166/1, 166/2, obręb Chocicza Wielka, gm. Września) oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany Studium nr VI symbolem „P/U6”.

Przedmiotem opracowania jest wprowadzenie do ustaleń Studium na ww. terenach nowych funkcji, korekta istniejących, jak też dostosowanie dotychczasowych ustaleń Studium do obecnie obowiązujących uwarunkowań faktycznych (potrzeby inwestycyjne, rozwój społeczno-gospodarczy) oraz prawnych (wskutek wprowadzanych od czasu wejścia w życie dotychczasowego Studium zmian w przepisach prawa), co umożliwi bardziej racjonalne gospodarowanie przestrzenią przy uwzględnieniu aktualnych potrzeb rozwojowych Miasta i Gminy Września.

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

- 1) **Żerniki, Chociczka, Chocicza Wielka** – wprowadzenie funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług (P/U6) w miejsce dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zalesień, tereny torfowisk bagien i oczek wodnych, obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tereny wód powierzchniowych oraz zachowanie i zaktualizowanie zasięgu istniejących terenów leśnych (ZL6) i terenów rolniczych (R6) z zachowaniem istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia oraz istniejącej drogi powiatowej z dopuszczeniem skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV i zmiany przebiegu dróg gminnych,

- 2) Września – wprowadzenie funkcji zieleni urządzonej – parku (ZP6) w miejsce dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny torfowisk, bagien i oczek wodnych z zachowaniem istniejącej drogi krajowej nr 92;
- 3) Chocicza Mała, Chocicza Wielka – wprowadzenie funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług (P/U6) w miejsce dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zalesień, tereny torfowisk bagien i oczek wodnych z dopuszczeniem skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV.

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 nieokreślonym w poszczególnych punktach niniejszej zmiany Studium nr VI 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-V.

## 2. UWARUNKOWANIA

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

Charakterystyka obecnego zainwestowania poszczególnych obszarów:

- 1) Obszar położony w miejscowości Żerniki, Chociczka, Chocicza Wielka (dz. nr 7/2, 7/3, 12, 13, 14/3, 14/5, 14/6, 14/7, 14/8, 14/9, 15, 16, 17, 18, 19, 20/1, 20/2, 20/5, 21/2, 24/1, 24/2, 24/3, 24/6, 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 27, 28, 29, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5, 30/6, 30/7, 30/10, 30/11, 31, 37/1, 40, 42, 43/2, 43/3, 44, 45/1, 45/2, 46, 47, 49/5, 49/7, 50/3, 50/4, 50/5, obręb Żerniki, dz. nr 33/1, 33/2, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40/3, 40/4, 40/5, 41, 42, 43, 44, 45/1, 45/2, 46, 47, 48, 49, 50, 59/1, 61/1, 77, 78 obręb Chociczka oraz dz. nr 17/5, 17/7, 20/4, 21, 22/2, 23, 25/7, 25/9, 25/12, 27/4, 24/2, 26/2, 55/2, 55/5, obręb Chocicza Wielka, gm. Września), jest obecnie w większej części niezainwestowany, użytkowany rolniczo (grunty orne klasy IIIa, IIIb, IVa, IVb, V, VI, łąki klasy IV, pastwiska klasy IV). W części zachodniej zlokalizowany jest niewielki teren leśny, przez który przepływa Wielki Rów. Teren jest zabagniony. W granicach obszaru znajduje się kilka terenów zabudowy zagrodowej o charakterze rozproszonym (dwa tereny w miejscowości Chociczka i trzy tereny w miejscowości Żerniki). Obszar od południa sąsiaduje z autostradą A2 Warszawa – Poznań, od północy z linią kolejową nr 3 Warszawa – Poznań, od wschodu z drogą gminną nr 411557P

- Chocicza Wielka – Chociczka, a od zachodu z granicą gminy Września. Przez obszar przebiega droga powiatowa nr 2931P Chocicza Wielka – Chocicza Mała oraz droga gminna nr 404536P Opatówko (gm. Nekła) – Żerniki, Ponadto przez obszar przebiega fragment napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV oraz gazociąg wysokiego ciśnienia. W obecnie obowiązującym Studium jest to teren określony jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zalesień, tereny torfowisk, bagien i oczek wodnych, obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tereny wód powierzchniowych oraz obszary gruntów leśnych;
- 2) Obszar położony w mieście Września (dz. nr 3793, 3872/4 cz., 3873/2, 3877/2, obręb miasta Września, gm. Września) jest obecnie niezainwestowany, obejmujący łąki położone w dolinie rzeki Wrześnica (łąki klasy IV i V), położony w sąsiedztwie Parku Miejskiego im. Dzieci Wrzesińskich. Przez obszar przebiega fragment drogi krajowej nr 92 Poznań – Konin. W obecnie obowiązującym Studium jest to teren określony jako tereny torfowisk, bagien i oczek wodnych;
  - 3) Obszar położony w miejscowości Chocicza Mała, Chocicza Wielka (dz. nr 1, 8 cz., 2, 3 cz., obręb Chocicza Mała, 8/12, 8/14, 8/16, 8/18, 84/3 cz., 87/1, 87/3 cz., 87/4, 87/5, 88/5 cz., 89, 90/5, 91/1, 91/2, 92/2, 92/4, 93/1 cz., 94, 95/1, 95/2, 98/5, 98/6, 98/7, 98/8, 98/9, 99/4, 99/5, 99/6, 100/1, 100/2, 100/2, 101, 102/1, 102/2, 103/1, 103/2, 106, 108, 12/6, 12/8, 13/3, 166/1, 166/2, obręb Chocicza Wielka, gm. Września), jest obecnie niezainwestowany, użytkowany rolniczo (grunty orne klasy IIIa, IIIb, IVa, IVb, V). Obszar od północy sąsiaduje z autostradą A2 Warszawa – Poznań, od południa z terenami rolniczymi, od wschodu z drogą powiatową nr 2931P Chocicza Wielka – Chocicza Mała, a od zachodu z terenami łąk i pastwisk oraz terenami leśnymi. Przez obszar przebiega fragment napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV relacji Września – Miłosław wraz z wciągiem od stacji elektroenergetycznej Chociczka na potrzeby fabryki Volkswagen. W obecnie obowiązującym Studium jest to teren określony jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zalesień, tereny torfowisk bagien i oczek wodnych.

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

Zasadniczym celem niniejszej zmiany Studium w odniesieniu do wymogów ochrony ładu przestrzennego jest zmiana i uzupełnienie istniejących kierunków zagospodarowania przestrzennego wynikająca z konieczności ich aktualizacji i dostosowania do obecnych potrzeb inwestycyjnych Miasta i Gminy. W obecnych uwarunkowaniach prawnych w zakresie planowania przestrzennego zaobserwować można niekontrolowany rozwój zabudowy i jej ekspansję w kierunku obszarów do tego niepredysponowanych (obszarów cennych przyrodniczo, użytków rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych, terenów pozbawionych podstawowego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną). Zjawiska takie występują w sytuacji braku obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie sposób zagospodarowania terenów ustalany jest w drodze decyzji administracyjnych.

Mając na uwadze fakt, iż ww. problemami mogą być dotknięte także przedmiotowe obszary, podstawowym wymogiem ochrony ładu przestrzennego staje się wyznaczenie, wyłącznie w precyzyjnie wskazanych miejscach, nowych zwartych terenów przeznaczonych docelowo pod dalszy rozwój zabudowy produkcyjnej i usługowej (Żerniki, Chociczka, Chocicza Mała i Chocicza Wielka) z maksymalnym wykorzystaniem istniejącego potencjału przestrzennego oraz przy zapewnieniu ochrony obszarów

peryferyjnych, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

W przypadku miasta Września podstawowym wymogiem ochrony ładu przestrzennego staje się uzupełnienie oferty rekreacji i wypoczynku poprzez wyznaczenie nowego terenu zieleni urządzonej – parku.

Podstawowym warunkiem realizacji ww. kierunków zagospodarowania przestrzennego winno być objęcie obszaru opracowania miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jako aktu prawa miejscowego, uszczegóławiającymi rozwiązania przyjęte w niniejszej zmianie Studium.

### **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, miasto i gmina Września położona jest w mezoregionie Równina Wrzesińska, wchodzącym w skład makroregionu Pojezierza Wielkopolskiego, podprowincji Pojezierze Południowobałtyckie.

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nr VI w miejscowości Żerniki, Chociczka, Chocicza Wielka zlokalizowanych jest kilka niewielkich zbiorników wodnych i rowów melioracyjnych, natomiast w granicach obszaru w miejscowości Chocicza Mała, Chocicza Wielka występują jedynie rowy melioracyjne. Przez obszar położony w mieście Września przepływa natomiast rzeka Wrześnica.

Na obszarach objętych zmianą Studium nr VI występują grunty zbudowane z gliny i pyłów o przepuszczalności słabej oraz zbudowane z piasków o przepuszczalności średniej, częściowo w sąsiedztwie cieków i zbiorników wodnych występują także grunty organiczne. Wody gruntowe zalegają na głębokości od 1 do 2 m p.p.t., jedynie w sąsiedztwie cieków i zbiorników wodnych pierwszy poziom zalegania wód podziemnych wynosi poniżej 1 m p.p.t.

Obszary objęte zmianą Studium nr VI położone są w granicach obszaru zasobowego ujęcia komunalnego Września, który został wyznaczony w „Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcie wody podziemnej z utworów trzeciorzędowych-miocenów 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.

Obszary objęte zmianą Studium nr VI położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143.

Obszary objęte zmianą Studium nr VI położone są w granicach JCWPd: nr 63 zagrożonej nieosiągnięciem dobrego stanu wód. Według badań monitoringu jakości wód podziemnych w 2010 r. ogólna ocena stanu chemicznego jak i ocena stanu ilościowego JCWPd nr 63 była dobra. Ponadto przedmiotowe obszary położone są w granicach JCWP Wrześnica, które stan oceniono jako zły.

Miasto i gmina Września położona jest w Średzko-Wrzesińskim regionie glebowo-rolniczym i należy do gmin o charakterze rolniczym – 82% obszaru gminy zajmują grunty rolne. Na obszarach objętych zmianą Studium nr VI występują grunty rolne klas:

- 1) Żerniki, Chociczka, Chocicza Wielka – grunty orne klasy IIIa, IIIb, IVa, IVb, V, VI, łąki klasy IV, pastwiska klasy IV,
- 2) Września – łąki klasy IV i V,
- 3) Chocicza Mała, Chocicza Wielka – grunty orne klasy IIIa, IIIb, IVa, IVb, V.

Do zanieczyszczenia powietrza na obszarze opracowania przyczynia się przede wszystkim ruch samochodowy. Podczas spalania paliw silnikowych emitowane są węglowodory aromatyczne i alifatyczne, dwutlenek węgla, bioaerozole, substancje zapachowo-czynne. Zanieczyszczenia te związane jest z ruchem samochodowym drogach powiatowych. W chwili obecnej nie wpływają one jednak na ludzi.

W granicach obszarów objętych zmianą Studium nr VI w miejscowości Żerniki, Chociczka, Chocicza Wielka oraz w miejscowości Chocicza Mała, Chocicza Wielka występuje krajobraz typowo rolniczy, równinny z zadrzewieniami śródpolnymi, niewielkimi terenami leśnymi i szlakami komunikacyjnymi. Na obszarze położonym w mieście Września występuje krajobraz miejski obejmujący odcinek doliny Wrześnicy.

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

Na obszarach objętych zmianą Studium nr VI nie znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków.

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nr VI w miejscowości Żerniki, Chociczka, Chocicza Wielka oraz obszaru w miejscowości Chocicza Mała, Chocicza Wielka zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obszar AZP 54-33/26, 27, 30, 51.

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

Spśród 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, które mają 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 przedmiotowych obszarów, omówione zostały w poszczególnych punktach niniejszej zmiany Studium – 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.

Najbliższymi zlokalizowanymi źródłami hałasu komunikacyjnego są: autostrada A2, droga krajowa nr 92, linia kolejowa nr 3, położone w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów objętych zmianą Studium nr VI.

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

Na obszarach objętych zmianą Studium nr VI nie występują elementy zagrażające bezpieczeństwu ludności i jej mienia, wyłączając czynniki losowe naturalne i spowodowane działalnością człowieka.

Przebiegająca przez tereny w miejscowości Żerniki, Chocicza Wielka i Chocicza Mała napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV stanowi inwestycję znacząco oddziałującą na środowisko poprzez wytwarzanie pola elektromagnetycznego, stąd istotne jest przestrzeganie zakazu lokalizacji zabudowy w pasie technologicznym linii. Potencjalnym zagrożeniem może być ponadto gazociąg wysokiego ciśnienia przebiegający przez tereny w miejscowości Żerniki i Chociczka.

## **2.7. 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 podstawowy czynnik 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 związaną z różnymi formami aktywizacji gospodarczej. Z uwagi na fakt, iż jednym z kluczowych kierunków rozwoju Miasta i 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 wyznaczanie nowych terenów inwestycyjnych, w tym terenów w Żernikach, Chocicze, Chociczy Małej i Chociczy Wielkiej. We Wrześni istnieje ponadto duża potrzeba rozwoju miejsc rekreacji i wypoczynku dla stałych i nowych mieszkańców miasta, stąd konieczne jest wyznaczenie terenów ukierunkowanych na lokalizację zieleni urządzonej – nowego parku nad rzeką Wrześnicą.

Zgodnie z „Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września” opracowanym w roku 2016, zwanym dalej „Bilansem”, maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę dla terenów gminy Września 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 przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę na terenie gminy dla zabudowy usługowej w wysokości 56 489 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów w wysokości 2 011 961 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy, oznacza faktyczny niedobór terenów usługowych i produkcyjnych.

Tereny położone we Wrześni w rejonie rzeki Wrześnicy, z uwagi na ich lokalizację w rejonie ścisłego centrum miasta, wymagają natomiast zapewnienia kierunków zagospodarowania przestrzennego związanych z zielenią urządzoną – realizacją nowego parku nad rzeką Wrześnicą. Stąd też w celu dostosowania obowiązującego Studium do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych samorządu gminy konieczne określenie wytycznych dla kształtowania nowej funkcji zieleni urządzonej.

Powyższe działania planistyczne stanowią wypełnienie celów strategicznych, określonych w „Strategii”, tj. zwiększenie liczby podmiotów gospodarczych oraz dostarczanie mieszkańcom i przyjezdnym profesjonalnych usług społecznych, z nowoczesnym szkolnictwem, rozwiniętą kulturą oraz możliwością uprawiania sportu i rekreacji na czele, 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 realizowane są kolejne inwestycje związane z budową i rozbudową infrastruktury technicznej, w tym dróg gminnych (m.in. droga gminna łącząca drogę w rejonie Wrześnińskiej Strefy Aktywności Gospodarczej oraz terenu inwestycyjnego P4 ze skrzyżowaniem typu rondo w obrębie węzła autostrady A2 czy też sieć wodociągową i sieć kanalizacji sanitarnej celem uzbrojenia terenu Wrześnińskiej Strefy Aktywności Gospodarczej oraz terenów inwestycyjnych P2, P3, P4 i P5).

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 2015-2020, przyjętą uchwałą nr II/30/2014 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 18 grudnia 2014 r. Zgodnie z tą prognozą na wydatki inwestycyjne – nowe i kontynuowane – przeznaczono ponad 70 mln zł.

## **2.8. Stan prawny gruntów**

Struktura własnościowa gruntów na obszarach zmiany Studium nr VI przedstawia się następująco:

- 1) Żerniki, dz. nr 12, 15, 21/2, 27, 29, 31, 42, – Gmina Września;
- 2) Żerniki, dz. nr 30/11, 45/1, 50/3, 50/4 – Powiat Wrześniński;
- 3) Żerniki, dz. nr 14/7, 17, 18, 19, 20/1, 24/1, 24/2, 24/3, 24/6, 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 28, 30/10, 40, 43/3, 44, 49/5, 37/1, 43/2, 45/2, 46, 47, 49/7, 50/5 – Skarb Państwa;
- 4) Żerniki, dz. nr 7/2, 7/3, 13, 14/3, 14/5, 14/6, 14/8, 14/9, 16, 20/2, 20/5, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5, 30/6, 30/7 – osoby fizyczne;
- 5) Chociczka, dz. nr 48 – Gmina Września;
- 6) Chociczka, dz. nr 40/4, 50 – Skarb Państwa;
- 7) Chociczka, dz. nr 33/1, 33/2, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40/3, 40/5, 41, 42, 43, 44, 45/1, 45/2, 46, 47, 49,

- 59/1, 61/1, 77, 78 – osoby fizyczne;
- 8) Chocicza Mała, dz. nr 1, 8 cz., – Gmina Września;
  - 9) Chocicza Mała, dz. nr 3 cz. – Powiat wrzesiński;
  - 10) Chocicza Mała, dz. nr 2 – osoby fizyczne;
  - 11) Chocicza Wielka, dz. nr 13/3, 21, 24/2, 26/2, 55/2, 55/5, 89, 92/2, 92/4, 93/1 cz., 94, 100/1, 100/2, 102/1, 102/2, 106, 166/1, 166/2 – Gmina Września;
  - 12) Chocicza Wielka, dz. nr 84/3 cz. – Powiat Wrzesiński;
  - 13) Chocicza Wielka, dz. nr 25/7, 27/4 – Skarb Państwa;
  - 14) Chocicza Wielka, dz. nr 17/5, 17/7, 20/4, 22/2, 23, 25/9, 25/12, 8/12, 8/14, 8/16, 8/18, 87/1, 87/3 cz., 87/4, 87/5, 88/5 cz., 90/5, 91/1, 91/2, 95/1, 95/2, 98/5, 98/6, 98/7, 98/8, 98/9, 99/4, 99/5, 99/6, 100/2, 101, 103/1, 103/2, 108, 12/6, 12/8 – osoby fizyczne;
  - 15) Września, dz. nr 3793, 3872/4 cz., 3873/2, 3877/2 – Gmina Września.

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

Na obszarach objętych zmianą Studium nr VI nie występują obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem gruntów rolnych klasy IIIa i IIIb chronionych przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Żerniki, Chociczka, Chocicza Mała, Chocicza Wielka).

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

Na obszarach objętych zmianą Studium nr VI nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

## **2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych**

Na obszarach objętych zmianą Studium nr VI nie występują udokumentowane złoża kopalin. Przedmiotowe obszary położone są natomiast w granicach obszaru zasobowego ujęcia komunalnego Września, który został wyznaczony w „Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcie wody podziemnej z utworów trzeciorzędowych-miocenów 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 przedmiotowym obszarze 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 94,0 m. Pełni on rolę absorpcyjną i spowalniającą dopływ ewentualnych zanieczyszczeń infiltrujących z powierzchni terenu.

Ponadto obszary objęte zmianą Studium nr VI położone są w obrębie 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 ilami i mułkami. W bezpośrednim nadkładzie występuje, dobrze izolująca od wpływów powierzchniowych, seria ilów górnego miocenu. Ciągłość serii izolacyjnej bywa także przerywana w głębokich rynnach erozyjnych powodując łączność hydrauliczną

wodonośnych utworów trzeciorzędu i czwartorzędu.

Obszary objęte zmianą Studium nr VI położone są w granicach obszaru objętego koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG S.A. w Warszawie: Kórnik – Środa nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. ważną do dnia 19.07.2021 r.

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

Na obszarach objętych zmianą Studium nr VI nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

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

Na system bezpośrednich powiązań komunikacyjnych obszarów objętych zmianą Studium nr VI z układem zewnętrznym składają się przede wszystkim drogi gminne, zapewniające połączenia przedmiotowych terenów z drogą powiatową nr 2931P (Żerniki, Chociczka, Chocicza Mała, Chocicza Wielka) oraz drogą krajową nr 92 (Września) i autostradą A2. Utrzymywanie dróg ponadlokalnych należy do obowiązków właściwych zarządców (Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Powiat Wrzesiński).

Obszary objęte zmianą Studium nr VI znajdują się w obrębie miasta Września oraz w sąsiedztwie poszczególnych wsi (Żerniki, Chociczka, Chocicza Mała, Chocicza Wielka) posiadają możliwość zaopatrzenia w sieć wodociągową i energetyczną.

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”.

Zgodnie ze zmianą przepisów prawa w zakresie prowadzenia gospodarki odpadami od dnia 1 stycznia 2012 r. na szczeblu gminnym obowiązuje wojewódzki plan gospodarki odpadami.

Ponadto przez tereny w miejscowości Żerniki, Chocicza Wielka i Chocicza Mała przebiega fragment napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV relacji Września – Miłosław wraz z wcięciem od stacji elektroenergetycznej Chociczka na potrzeby fabryki Volkswagen posiadające pasy technologiczne, a przez tereny w miejscowości Żerniki i Chociczka gazociąg wysokiego ciśnienia, a przez tereny w obrębie miasta Września gazociąg średniego ciśnienia.

Na obszarach w miejscowościach Żerniki, Chociczka, Chocicza Mała i Chocicza Wielka znajdują się rowy melioracyjne odprowadzające wody drenarskie.

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

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych stanowią: napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Września – Miłosław oraz gazociąg wysokiego ciśnienia zlokalizowane na obszarze objętym zmianą Studium nr VI w miejscowości Żerniki, Chociczka, Chocicza Wielka oraz obszarze w miejscowości Chocicza Mała, Chocicza Wielka.

### **2.15. 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 obszarów objętych zmianą Studium jako szczególnie zagrożonych powodzią.

Rzeka Wrześnica, zgodnie z wykazem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego zostały zakwalifikowane do sporządzenia mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego w II cyklu planistycznym.

## **3. KIERUNKI**

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

Głównym celem zmiany Studium nr VI jest wprowadzenie do ustaleń Studium na wyznaczonych terenach nowych funkcji oraz korekta zasięgów funkcji dotychczas istniejących, ze szczególnym uwzględnieniem terenów aktywizacji gospodarczej oraz terenów zieleni urządzonej – parku. Ponadto w zmianie Studium nr VI 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.

W celu umożliwienia konsekwentnej realizacji polityki zawartej w Studium postuluje się, aby uszczegółowienie kierunków zagospodarowania terenów wskazanych w niniejszym opracowaniu następowało w trybie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiących w obecnym systemie prawnym jedyny skuteczny instrument służący do tej realizacji.

Podstawowymi celami niniejszej zmiany są:

- 1) Żerniki, Chociczka, Chocicza Wielka – wprowadzenie funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług (P/U6). 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 przeznaczonych w planach miejscowych pod

zabudowę na terenie gminy dla zabudowy usługowej w wysokości 56 489 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów w wysokości 2 011 961 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy, oznacza faktyczny niedobór terenów usługowych i produkcyjnych.

Niniejsza zmiana Studium stanowi odpowiedź na zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-usługową określoną w „Bilansie” powiększając ogólną powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną i usługową niezbędną dla zapewnienia możliwości realizacji maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę.

- 2) Września – wprowadzenie funkcji zieleni urządzonej – parku (ZP6).
- 3) Chocicza Mała, Chocicza Wielka – wprowadzenie funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług (P/U6). 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 przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę na terenie gminy dla zabudowy usługowej w wysokości 56 489 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów w wysokości 2 011 961 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy, oznacza faktyczny niedobór terenów usługowych i produkcyjnych.

Niniejsza zmiana Studium stanowi odpowiedź na zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-usługową określoną w „Bilansie” powiększając ogólną powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną i usługową niezbędną dla zapewnienia możliwości realizacji maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę.

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

Zmiana Studium nr VI dotyczy:

- 1) terenu położonego w miejscowości **Żerniki, Chociczka, Chocicza Wielka** (dz. nr 7/2, 7/3, 12, 13, 14/3, 14/5, 14/6, 14/7, 14/8, 14/9, 15, 16, 17, 18, 19, 20/1, 20/2, 20/5, 21/2, 24/1, 24/2, 24/3, 24/6, 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 27, 28, 29, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5, 30/6, 30/7, 30/10, 30/11, 31, 37/1, 40, 42, 43/2, 43/3, 44, 45/1, 45/2, 46, 47, 49/5, 49/7, 50/3, 50/4, 50/5, obręb Żerniki, dz. nr 33/1, 33/2, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40/3, 40/4, 40/5, 41, 42, 43, 44, 45/1, 45/2, 46, 47, 48, 49, 50, 59/1, 61/1, 77, 78 obręb Chociczka oraz dz. nr 17/5, 17/7, 20/4, 21, 22/2, 23, 24/2, 25/7, 25/9, 25/12,

26/2, 27/4, 55/2, 55/5, obręb Chocicza Wielka, gm. Września), oznaczonego symbolem „P/U6” na załączniku graficznym do zmiany Studium nr VI, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

**P/U6** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 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, magazynów i obiektów usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę, z uwzględnieniem przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV oraz gazociągu wysokiego ciśnienia wraz z ograniczeniami w zabudowie wynikającymi z ich lokalizacji, które winny zostać ściśle określone na etapie sporządzenia planu miejscowego.

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.

**ZL6** – tereny leśne: ustala się zachowanie terenów leśnych z dopuszczeniem realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego, których zakres należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**R6** – tereny rolnicze: ustala się zachowanie terenów rolniczych z dopuszczeniem realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego, których zakres należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 2) obszaru położonego w mieście **Września** (dz. nr 3793, 3872/4 cz., 3873/2, 3877/2, obręb miasta Września, gm. Września), oznaczonego symbolem „ZP6” na załączniku graficznym do zmiany Studium nr VI, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

**ZP6** – tereny zieleni urządzonej – park:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 30%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 50%.

Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: usług sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku, placów gier i zabaw, w tym obiektów kubaturowych, z uwzględnieniem przebiegu gazociągu średniego ciśnienia wraz z ograniczeniami w zabudowie wynikającymi z jego lokalizacji, które winny zostać ściśle określone na etapie sporządzenia planu miejscowego.

- 3) terenu położonego w miejscowości **Chocicza Mała, Chocicza Wielka** (dz. nr 1, 8 cz., 2, 3 cz., obręb Chocicza Mała, 8/12, 8/14, 8/16, 8/18, 84/3 cz., 87/1, 87/3 cz., 87/4, 87/5, 88/5 cz., 89, 90/5, 91/1, 91/2, 92/2, 92/4, 93/1 cz., 94, 95/1, 95/2, 98/5, 98/6, 98/7, 98/8, 98/9, 99/4, 99/5, 99/6, 100/1, 100/2, 100/2, 101, 102/1, 102/2, 103/1, 103/2, 106, 108, 12/6, 12/8, 13/3, 166/1, 166/2, obręb Chocicza Wielka, gm. Września), oznaczonego symbolem „P/U6” na załączniku graficznym do zmiany Studium nr VI, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

**P/U6** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 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, magazynów i obiektów usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę, z uwzględnieniem przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV wraz z ograniczeniami w zabudowie wynikającymi z jej lokalizacji, które winny zostać ściśle określone na etapie sporządzenia planu miejscowego.

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.

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 Studium 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).

Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, sprzecznych z wyznaczonymi w niniejszej zmianie jako kierunkowymi, bez prawa budowy nowych budynków z nimi związanych.

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.

Ponadto wymienione dla poszczególnych jednostek funkcjonalno-przestrzennych parametry minimalnych powierzchni działek nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

#### Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna

Na obszarze zmiany Studium nr VI znajduje się fragment napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV relacji Września – Miłosław wraz z wcięciem od stacji elektroenergetycznej Chociczka na potrzeby fabryki Volkswagen posiadające pasy technologiczne.

W celu zabudowy terenów znajdujących się pod lub w bezpośrednim sąsiedztwie elektroenergetycznych linii napowietrznych należy uwzględniać lokalizację obiektu względem takich linii, spełniającą wymogi i normy przepisów odrębnych. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

#### Sieć gazowa

Na obszarze zmiany Studium nr VI znajduje się fragment gazociągu wysokiego ciśnienia. Wzdłuż gazociągu obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych.

Dla terenów znajdujących się w strefie kontrolowanej obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy i nasadzeń drzew,
- 2) zakaz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania, w tym korzystania ze sprzętu mechanicznego w odległości 5,0 m od osi gazociągu,
- 3) nakaz ustalenia rzeczywistego przebiegu gazociągu przed realizacją wszelkich inwestycji.

Ponadto w granicach obszaru położonego w mieście Września znajduje się gazociąg średniego ciśnienia, dla którego należy zachować strefę kontrolowaną.

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

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

Lokalizacja obiektów budowlanych przy drogach krajowych o klasie technicznej A (autostrada A2) i GP (droga krajowa nr 92) powinna spełniać wymagania właściwych przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

### **Ograniczenia w zabudowie wynikające z powierzchni ograniczających drogowego odcinka lotniskowego Września**

Lokalizacja obiektów budowlanych w obrębie powierzchni ograniczających drogowego odcinka

lotniskowego Września (DOL – Września) musi uwzględniać obowiązujące ograniczenia wysokości zabudowy. Ponadto istnieje konieczność zgłaszania planowanych obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

- 1) Obszary objęte zmianą Studium nr VI 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. Ponadto przedmiotowe obszary położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 (trzeciorzędowego) – Subzbiornik Inowrocław-Gniezno. Pomimo, iż ww. warstwy geologiczne chronią użytkową warstwę wodonośną przed bezpośrednim dopływem ewentualnych zanieczyszczeń, to jednak zgodnie z przepisami odrębnymi powinno być ono chronione przed zanieczyszczeniami – planowane inwestycje nie powinny negatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo-wodne.
- 2) W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zmniejszenie obciążeń i wyeliminowanie zrzutów ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych. Obowiązek minimalizacji negatywnego oddziaływania na środowisko poprzez odpowiednie rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej w nawiązaniu do planowanych rozwiązań w tej części gminy, ze szczególnym uwzględnieniem docelowego wyposażenia obszarów w sieć wodociągową i kanalizacyjną.
- 3) 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.
- 4) Do celów grzewczych należy stosować paliwa niskoemisyjne, takie jak: gaz ziemny, energia elektryczna, olej opałowy lekki, paliwa odnawialne, alternatywne źródła energii.
- 5) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien ustalać właściwe zasady gospodarki odpadami, takie jak obowiązek gromadzenia, segregacji oraz zagospodarowania odpadów na zasadach określonych w regulaminie utrzymania porządku i czystości na terenie gminy i w przepisach odrębnych.
- 6) Należy zachować istniejące urządzenia melioracji podstawowej i szczegółowej, z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i likwidacji wyłącznie na warunkach i w uzgodnieniu z ich zarządcą.
- 7) Nakazuje się wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac w obrębie terenu, a ich usuwanie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) 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.

- 9) Przed lokalizacją zabudowy zaleca się przeprowadzanie odpowiednich badań geotechnicznych lub geologiczno-inżynierskich.
- 10) Należy uwzględnić uwarunkowania i ograniczenia wynikające z przebiegu przez przedmiotowe obszary sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz stanowiskami właściwych zarządców tych sieci.

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

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nr VI w miejscowości Żerniki, Chociczka, Chocicza Wielka oraz obszaru w miejscowości Chocicza Mała, Chocicza Wielka zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obszar AZP 54-33/26, 27, 30, 51, dla których wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenów położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych należy prowadzić wyprzedzające inwestycje badania wykopaliskowe. Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

- 1) Obsługa komunikacyjna terenów powinna nawiązywać do istniejącego układu podstawowego. Dostępność terenów do drogi krajowej nr 92 i drogi powiatowej nr 2931P powinno się zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tymi drogami poprzez drogi niższej kategorii. Dostępność do autostrady A2 możliwa jest jedynie na istniejącym węźle „Września”.
- 2) Dopuszcza się likwidację istniejących i lokalizację nowych połączeń komunikacyjnych: drogowych, rowerowych i pieszych, których szczegółowy przebieg winien zostać wyznaczony na etapie sporządzenia planów miejscowych lub zezwoleń na realizację inwestycji drogowych.
- 3) W odniesieniu do infrastruktury technicznej na nowych terenach wyznaczonych pod różne formy aktywizacji gospodarczej, należy dążyć do systematycznej i następującej wraz z realizacją inwestycji dalszej rozbudowy sieci wodociągowych oraz zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej wraz z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni.
- 4) Obszary objęte zmianą Studium nr VI położone są w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143, wymagającego szczególnej ochrony, dlatego w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, postuluje się na etapie sporządzenia planów miejscowych dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepło realizować należy poprzez istniejące sieci energetyczne z dopuszczeniem stosowania rozwiązań alternatywnych w postaci np. kolektorów słonecznych i paneli fotowoltaicznych.
- 6) Nie przewiduje się możliwości lokalizacji i rozmieszczenia na przedmiotowych obszarach 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.

- 7) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.

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

Na obszarach objętych zmianą Studium nr VI w ramach poszczególnych 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 VI w miejscowościach Żerniki, Chociczka, Chocicza Wielka oraz na obszarze w miejscowości Chocicza Mała, Chocicza Wielka uwzględnia się przebieg linii elektroenergetycznej 110 kV oraz gazociągu wysokiego ciśnienia, które stanowią inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wyznaczone w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.

### **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 oraz obszary przestrzeni publicznej**

Na obszarach objętych zmianą Studium nr VI 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**

W związku z wyznaczeniem na obszarach objętych niniejszą zmianą Studium terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług oraz w związku z rolniczym ich użytkowaniem, celowe jest sporządzenie dla wszystkich terenów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę uwarunkowania prawne aktualne w okresie sporządzania niniejszej zmiany Studium, na etapie opracowania planów miejscowych konieczne będzie uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia części istniejących gruntów rolnych klasy III w obrębie miejscowości Żerniki, Chociczka, Chocicza Mała i Chocicza Wielka, których zasięg przedstawiono na rysunku zmiany Studium nr VI.

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

Większość gruntów rolnych objętych zmianą Studium nr VI przewidziane są docelowo pod zainwestowanie. Do czasu realizacji kierunków wyznaczonych w niniejszej zmianie Studium dopuszcza się ich

dotychczasowy sposób użytkowania.

Ponadto w granicach obszaru położonego w miejscowości Żerniki, Chociczka, Chocicza Wielka na terenie oznaczonym symbolem „R6” ustala się zachowanie terenów rolniczych z dopuszczeniem realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego, których zakres należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **3.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

Na obszarach objętych zmianą Studium nr VI nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

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

Na obszarach objętych zmianą Studium nr VI nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

### **3.13. Obszary pomników zagłady i ich 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**

Na obszarach objętych zmianą Studium nr VI nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne 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.

### **3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Na obszarach objętych zmianą Studium nr VI nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

### **3.15. Obszary zdegradowane**

Na obszarach objętych zmianą Studium nr VI nie występują obszary zdegradowane.

### **3.16. 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 obszarach objętych zmianą Studium nr VI nie stwierdzono występowania terenów zamkniętych, w związku z czym nie wyznacza się ich granic i stref ochronnych.

### **3.17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**

Na obszarach objętych zmianą Studium nr VI nie występują 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 XIV/108/99 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 27 września 1999 r. pięciokrotnie 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. oraz nr XVI/229/2016 z dnia 30 maja 2016 r.

Z uwagi na głębokie i istotne zmiany jakie zachodzą na terenie Miasta i Gminy Września, w tym m.in. uruchomienie terenów inwestycyjnych pod fabrykę Volkswagena, jak również przez wzgląd na konieczność wygenerowania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną z różnymi formami aktywizacji gospodarczej i w rezultacie tworzenie nowych miejsc pracy, celowe jest wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych, w tym terenów w miejscowości Żerniki, Chociczka, Chocicza Mała i Chocicza Wielka. Ponadto, w myśl idei zrównoważonego rozwoju, postępujące zainwestowanie terenów Miasta i Gminy niesie za sobą konieczność wyznaczenia nowych terenów zieleni urządzonej – parku stanowiącego miejsce rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców miasta Września.

Powyższe działania planistyczne stanowią wypełnienie celów strategicznych Miasta i Gminy Września, 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. Przedmiotem zmiany Studium nr VI są tereny w miejscowościach Żerniki, Chociczka, Chocicza Mała i Chocicza Wielka oraz w mieście Września.

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 doprecyzowane w kolejnych punktach, w szczególności w rozdziale 3 „Kierunki”. Ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami) zostały wprowadzone w niniejszym opracowaniu wyłącznie w odniesieniu do przedmiotowych terenów.