

## **CZEŚĆ IV**

wprowadzona Uchwałą Nr V/38/2015 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 19.02.2015 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września – część B.

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

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

Teren objęty opracowaniem położony jest na terenie miasta i gminy Września i dotyczy:

- a) terenu położonego w miejscowości Grzymysławice, działka nr 41/15;
- b) terenu położonego w miejscowości Bierzplin, m.in. działka nr 80/2,
- c) terenu położonego w miejscowości Sokołowo, działki nr 233, 234, 247, 254,
- d) terenu położonego w miejscowości Sokołowo, działka nr 187,
- e) terenu położonego w miejscowości Grzymysławice, działki nr 54, 55/2, 53/3 oraz obręb Chwalibogowo działka 124/3 oraz część działki 124/2.

Granice poszczególnych terenów objętych opracowaniem zmiany studium zostały przedstawione na załączniku graficznym.

Charakterystyka obecnego zainwestowania poszczególnych obszarów:

- a) Obszar położony w miejscowości Grzymysławice, działka nr 41/15 jest obecnie niezainwestowany, użytkowany rolniczo. Położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 432 Września – Środa Wlkp. Przez teren przebiega fragment napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 2 x 400 kV relacji Konin – Plewiska. W obecnie obowiązującym studium jest to teren określony jako obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz częściowo teren przeznaczony do zalesienia;
- b) Obszar położony w miejscowości Bierzplin, działka nr 80/2 jest obecnie zabudowany budynkiem użyteczności publicznej - budynek świetlicy. Teren położony jest przy drodze gminnej. W obecnie obowiązującym studium obszar jest oznaczony jako teren obiektów produkcyjnych składów i magazynów.
- c) Obszar położony w miejscowości Sokołowo, działki nr 233, 234, 247, 254, jest obecnie w części zainwestowany (boisko sportowe, zieleń), a w pozostałej części jest niezagospodarowany. Teren położony jest przy drodze krajowej nr 15 Trzebnica – Ostróda, odcinek Trzebnica - Gniezno klasy G. W obecnie obowiązującym studium są to tereny przeznaczone jako obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tereny zieleni teren zabudowy mieszkaniowej i tereny usług.

- d) Obszar położony w miejscowości Sokołowo, działka 187 jest obecnie zabudowany budynkiem użyteczności publicznej - budynek świetlicy. Teren położony jest przy drodze gminnej. W obecnie obowiązującym studium obszar jest oznaczony jako teren zabudowy mieszkaniowej M.
- e) Obszar położony w miejscowości Grzymysławice oraz Chwalibogowo jest obecnie niezainwestowany, użytkowany rolniczo. Położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 432 Września – Środa Wlkp. Przez teren przebiega fragment napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 2 x 400 kV relacji Konin – Plewiska. W obecnie obowiązującym studium jest to teren określony jako obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

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

Ogólny stan ładu przestrzennego analizowanego terenu jest przeciętny.

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

- 1. Teren położony w miejscowości Grzymysławice, działka nr 41/15, to grunty orne RIIIb, RV i RIVa;
- 2. Teren położony w miejscowości Bierzglin, działka nr 80/2, to tereny mieszkaniowe B;
- 3. Tereny położone w miejscowości Sokołowo, działki nr 233, 234, 247, 254, to pastwiska trwałe, inne tereny budowlane, grunty zadrzewione i zakrzewione LZ, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.
- 4. Tereny położone w miejscowości Sokołowo, działki nr 187 – inne tereny budowlane.
- 5. Tereny położone w miejscowości Grzymysławice, działki nr 54, 55/2, 53/3 – to grunty orne RIVa, RIVb, RIIIb, rowy; oraz obręb Chwalibogowo, działka 124/3 oraz cz. działka 124/2 – to grunty orne RIVa, RIIIb, rowy.

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

Obszar zmiany Studium w miejscowości Sokołowo działki nr 233, 234, 247, 254 obejmuje tereny znajdujące się w strefie występowania stanowisk archeologicznych.

Objęta ochroną na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. nr 162, poz. 1568) na terenie opracowania jest działka 187 w Sokołowie znajdująca się w gminnej ewidencji zabytków.

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

Tereny objęte zmianą studium w dużej części mają zostać przekształcone na obszary użyteczności publicznej tj. edukacji oraz sportu i rekreacji i to właśnie one mają zaspakajać podstawowe potrzeby mieszkańców w zakresie kultury, oświaty oraz sportu i rekreacji.

W zakresie ochrony przed hałasem najbliższym zlokalizowanym źródłem hałasu komunikacyjnego są: drogi krajowe nr 15 oraz droga wojewódzka nr 432, położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych zmianą studium. Ponadto przebiegająca przez działki w miejscowości Grzymysławice i Chwalibogowo przesyłowa linia elektroenergetyczna 2x400kV wytwarza pole elektromagnetyczne. Stąd istotne jest przestrzeganie zakazu lokalizacji zabudowy w pasie technologicznym linii wynoszącym po 35 m w każdą stronę od skrajnego przewodu.

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

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

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

Obszary objęte zmianą Studium ze względu na swoje położenie przy drodze krajowej nr 15, wojewódzkiej stanowią potencjał dla uruchomienia tych terenów inwestycyjnych. Ich wysoka dostępność komunikacyjna daje gwarancję, że tereny będą wykorzystywane w maksymalny sposób przez mieszkańców. Obszary objęte zmianą przekształcane będą w przeważającej części pod funkcję użyteczność publicznej: edukacji oraz sportu i rekreacji.

#### **8. Stan prawny gruntów.**

Tereny objęte zmianą Studium są w większości własnością osób fizycznych, Skarbu Państwa w zarządzie Agencji Nieruchomości Rolnych, gminy Września oraz Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „INVEST – PARK” spółki z o.o.

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

Na terenach objętych zmianą Studium znajdują się grunty klas III.

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

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

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

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują złoża kopalin. 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-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 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 zwalowej i iłó w o łącznej miąższości około 94,0m. Ww. nakład gliny i łu pełni rolę absorpcyjną i spowalniającą dopływ ewentualnych zanieczyszczeń infiltrujących z powierzchni terenu.

Ponadto część omawianego terenu w m. Bierzplin i Sokołowo położona jest na terenie 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 iłami i mułkami. W bezpośrednim nadkładzie występuje, dobrze izolująca od wpływów powierzchniowych seria iłó w górnego miocenu. Ciągłość serii izolacyjnej bywa także przerwana w głębokich rynnach erozyjnych powodując łączność hydrauliczną wodonośnych utworów trzeciorzędu i czwartorzędu.

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

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

Jednocześnie teren miasta i gminy Września w oparciu o ustawę z dnia 9 czerwca 2011r. *Prawo geologiczne i górnicze* (Dz.U.z 2014r. poz.613) jest objęty koncesjami na poszukiwanie i rozpoznawanie złó w ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG S.A. w Warszawie:

- Kórnik – Środa nr 32/96/p z dnia 19.07.1996r. – ważna do dnia 19.07.2015r.,
- Pyzdry nr 18/99/p z dnia 07.07.1999r. – ważna do dnia 07.07.2022r.
- KONCESJA Energia Zachód 5/03/p.

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

Bezpośrednio do terenów objętych opracowaniem zmiany Studium przylegają elementy układu komunikacyjnego gminy takie jak: drogi gminne, drogi wojewódzkie nr 432, droga krajowa nr 15. Żadna z tych dróg nie jest objęta zmianą studium.

Tereny objęte opracowaniem znajdują się w sąsiedztwie centrów poszczególnych wsi (odpowiednio Grzymysławice, Bierzplin, Sokołowo) gdzie jest istniejąca sieć wodociągowa oraz energetyczna.

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

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

Ponadto przez działki nr 41/15, 55/2, 54 w miejscowości Grzymysławice, 124/2, 124/3 w miejscowości Chwalibogowo - przebiega linia elektroenergetyczna o napięciu 2 x 400kV relacji Konin - Plewiska krajowej sieci przesyłowej, której właścicielem jest PSE-Zachód S.A.

Na obszarze opracowania znajdują się rowy melioracyjne odprowadzające wody drenarskie.

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

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

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

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

Zmiana Studium dotyczy następujących terenów:

- a) terenu położonego w miejscowości Grzymysławice, działka nr 41/15, oznaczonego w obowiązującym Studium jako obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz częściowo teren przeznaczony do zalesienia;

Zmiana dotyczy wprowadzenia na teren opracowania:

terenu przeznaczonego pod zabudowę: UO – tereny zabudowy usługowej – usług oświaty, edukacji publicznej, internaty;

- b) terenu położonego w miejscowości Bierzglin, działka nr 80/2, oznaczonego w obowiązującym Studium jako teren obiektów produkcyjnych składów i magazynów;

Zmiana dotyczy wprowadzenia na teren opracowania:

terenu przeznaczonego pod zabudowę: UO – tereny zabudowy usługowej – usług oświaty, edukacji publicznej, internaty;

- c) terenu położonego w miejscowości Sokołowo, działki nr 233, 234, 247, 254, oznaczonego w obowiązującym Studium jako obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tereny zieleni, teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

Zmiana dotyczy wprowadzenia na teren opracowania:

terenu o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania: US – tereny usług sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku, placów gier i zabaw w tym kubaturowe;

- d) terenu położonego w miejscowości Sokołowo, działka nr 187, oznaczonego w obowiązującym Studium jako teren zabudowy mieszkaniowej;

Zmiana dotyczy wprowadzenia na teren opracowania:

terenu przeznaczonych pod zabudowę: UO – tereny zabudowy usługowej – usług oświaty, edukacji publicznej, internaty;

- e) terenu położonego w miejscowości Grzymysławice, działki nr 54, 55/2, 53/3 oraz obręb Chwalibogowo działka 124/3 i cz. działki 124/2, oznaczonego w obowiązującym Studium jako obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

Zmiana dotyczy wprowadzenia na teren opracowania:

P3 - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

T1 - terenu związanego z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonaniu zadań własnych w zakresie kanalizacji.

Obszar objęty zmianą Studium wynosi ok. 43,50 ha.

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

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

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

Na terenach oznaczonych symbolami:

**US** – ustala się realizację usług sportu i rekreacji, placów gier i zabaw, w tym lokalizowanie obiektów kubaturowych, wraz z zielenią oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę. Lokalizację oraz zakres uzupełniającej funkcji - zabudowy usługowej związanej z obsługą obiektów sportu i rekreacji, należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tereny funkcji uzupełniającej mogą być realizowane na samodzielnie wydzielonych działkach.

**UO** - ustala się realizację zabudowy usługowej - usług oświaty, edukacji publicznej, internaty wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę. Lokalizację oraz zakres uzupełniającej funkcji – usług innych związanych i stworzonych na potrzeby usług oświaty, usług sportu i rekreacji, boisk i placów gier, zieleni, należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tereny funkcji uzupełniającej mogą być realizowane na samodzielnie wydzielonych działkach.

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

**T1** - ustala się realizację obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną w zakresie kanalizacji wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym; Funkcja uzupełniająca – rola, łąki i pastwiska.

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

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

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

Na terenach oznaczonych symbolami:

**UO** – Na terenach zabudowy usługowej – usług oświaty, edukacji publicznej, internaty, przewiduje się realizację zróżnicowanych form zabudowy, w zależności od potrzeb i charakteru zabudowy sąsiedniej: wolnostojąca.

Forma zabudowy przeznaczenia uzupełniającego powinna być tożsama z formą zabudowy przewidzianą w najbliższym otoczeniu.

Forma, charakter i gabaryty budynków powinny współgrać z inwestycjami zlokalizowanymi na terenach sąsiednich oraz powinny zostać doprecyzowane na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W miejscowych planach należy ustalić minimalne powierzchnie działek budowlanych odpowiednio do charakteru wprowadzanej zabudowy.

Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich i średniowysokich tj. do 35m, z dopuszczeniem dominant i przewyższeń obiektów budowlanych. Zakłada się, że powierzchnia biologicznie czynna terenów nie powinna być mniejsza niż 10% powierzchni działki, a powierzchnia zabudowy - nie większa niż 90% powierzchni działki budowlanej.

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

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



**US, T1** - Na terenach o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania przewiduje się realizację zabudowy wolnostojącej o gabarytach i formie adekwatnej do funkcji, którą powinien dany teren pełnić.

Forma, charakter i gabaryty budynków powinny współgrać z inwestycjami zlokalizowanymi na terenach sąsiednich oraz powinny zostać doprecyzowane na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Forma zabudowy przeznaczenia uzupełniającego powinna być tożsama z formą zabudowy przewidzianą w najbliższym otoczeniu.

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

W zakresie normatywu parkingowego dla nowych i rozbudowywanych obiektów, na terenach objętych zmianą Studium, w miejscowych planach powinno się określić normatywy parkingowy w zależności od przeznaczenia terenu.

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

W zakresie normatywu parkingowego dla nowych i rozbudowywanych obiektów, powinno się zapewnić nie mniej niż:

- 1,2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej typu biura, urzędy, banki, kancelarie itp.,
- 36 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc siedzących w zabudowie usługowej typu obiekt gastronomiczny,
- 37 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc siedzących w zabudowie usługowej typu kina, teatru, itp.,
- 3 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każde 10 łóżek w obiekcie turystycznym lub innym zamieszkania zbiorowego,
- na każdy teren infrastruktury 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych.

Dodatkowo powinno się zapewnić lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

### Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

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

W celu zabudowy terenów znajdujących się pod lub w bezpośrednim sąsiedztwie elektroenergetycznych linii napowietrznych z przewodami gołymi, należy uwzględnić lokalizację obiektu względem takich linii, spełniającą wymogi i normy przepisów odrębnych.

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

- w pasie technologicznym linii:
  - ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj.:
    - zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne,
    - zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
    - odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych.
  - należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
  - nie wolno tworzyć hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości po 16,5 metra od osi linii w obu kierunkach,

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

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

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

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

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

Lokalizacja obiektów budowlanych przy drogach krajowych o klasie technicznej S i GP powinna spełniać wymagania właściwych przepisów dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

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

### **Zasady ochrony zasobów środowiska**

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. Ponadto część omawianego terenu w miejscowościach Bierzplin i Sokołowo położona jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 (trzeciorzędowego) – Subzbiornik Inowrocław-Gniezno, i mimo że ww. warstwy geologiczne chronią użytkową warstwę wodonośną, przez bezpośrednim dopływem ewentualnych zanieczyszczeń, to jednak zgodnie z przepisami odrębnymi powinno być ono chronione przed zanieczyszczeniami. Planowany rodzaj inwestycji omawianych terenu, nie powinno negatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo-wodne, pod warunkiem zastosowania właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowego, a za jego pośrednictwem użytkowej warstwy wodonośnej.

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

Należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń np. poprzez stosowanie do celów grzewczych 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.

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

Na omawianych terenach nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

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

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

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

Objęta ochroną na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz .U. z 2014 r., poz. 1446) na terenie opracowania jest działka 187 w Sokołowie znajdująca się w gminnej ewidencji zabytków.

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

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinno się uwzględnić gminny program opieki nad zabytkami dla gm. Września oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Na pozostałym obszarze opracowywanej zmiany studium nie występują obiekty objęte ochroną na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

##### Strefy ochrony stanowisk archeologicznych

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

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach „stref ochrony stanowisk archeologicznych” ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### Dobra kultury współczesnej.

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

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

### **Infrastruktura techniczna**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych. W przypadku projektowania obiektów o dużym zapotrzebowaniu na energię elektryczną lub terenów o intensywnej zabudowie należy przewidzieć wydzielenie miejsca pod trafostacje na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszcza się stosowanie i wykorzystywanie źródeł odnawialnych.

### **System komunikacji**

Niniejsze opracowanie zmiany studium nie obejmuje w swych granicach dróg wojewódzkich, krajowych. Część obszarów znajduje się wyłącznie w ich bezpośrednim sąsiedztwie tj.:

- teren położony w miejscowości Grzymysławice – droga wojewódzka nr 432 Leszno - Krzywiń – Śrem – Środa Wlkp. (G)- zaliczana do klasy drogi G,
- teren położony w miejscowości Bierzplin – droga gminna,
- teren położony w miejscowości Sokołowo - droga krajowa nr 15 Trzebnica – Ostróda, odcinek Trzebnica - Gniezno klasy G.
- teren położony w miejscowości Grzymysławice, Chwalibogowo – droga wojewódzka nr 432 Leszno - Krzywiń – Śrem – Środa Wlkp. (G)- zaliczana do klasy drogi G – głównej;

Dodatkowo projektuje się:

- nowy odcinek drogi wojewódzkiej nr 432 Leszno-Krzywiń-Śrem-Środa Wlkp.-Września o parametrach drogi klasy G;
- nowy odcinek drogi gminnej w miejscowości Grzymysławice – Chocicza Mała.

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

#### Obsługa komunikacyjna:

Obsługa komunikacyjna terenu powinna nawiązywać do układu podstawowego zaprojektowanego dla tej części gminy Września.

Obsługę komunikacyjną terenów położonych przy drodze krajowej 15 powinno się przewidzieć poprzez układ dróg lokalnych i zbiorczych z włączeniem do ww. dróg na istniejących skrzyżowaniach, przy zachowaniu odpowiednich odległości pomiędzy nimi.

Dostępność terenu do dróg wojewódzkich istniejących i projektowanych powinno się zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z drogi wojewódzkiej. Bezpośrednie połączenie z drogami wojewódzkimi winno uwzględniać bezpieczeństwo ruchu na tych drogach (np. budowę lewoskrętów, zmianę lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących, budowę dróg wewnętrznych itp.).

#### **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 lokalnych tj.:

**UO** – teren zabudowy usługowej - usług oświaty, edukacji publicznej, internaty,

**T1** – teren realizacji obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną, dla których w kierunkach określono szczegółowo charakter inwestycji.

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

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

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

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się terenów, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszarów przestrzeni publicznej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. Obszary pomników zagłady i stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady**



**(Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady i stref ochronnych, dla których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

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

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

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

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary problemowe.

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

Podstawowa wersja Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września została zatwierdzona uchwałą Nr XIV/108/99 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 27 września 1999 roku oraz zmieniona Uchwałami Rady Miejskiej we Wrześni: Nr XI/99/03 z dnia 9 lipca 2003 roku, Nr XIV/190/2008 z dnia 15 maja 2008 roku oraz nr XXXII/382/2014 z dnia 22 maja 2014 roku.

Obecna zmiana studium jest opracowywana na podstawie wywołanej uchwały Rady Miejskiej we Wrześni nr XXI/270/2013 z dnia 16 maja 2013 r. o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września w granicach administracyjnych gminy. Zmiana obecna dotyczy następujących terenów:

- terenu położonego w miejscowości Grzymysławice, działka nr 41/15,
- terenu położonego w miejscowości Bierzplin, działka nr 80/2,
- terenu położonego w miejscowości Sokołowo, działki nr 233, 234, 247, 254,
- terenu położonego w miejscowości Sokołowo, działka nr 187;
- terenu położonego w miejscowości Grzymysławice, działki nr 54, 55/2, 53/3 oraz obręb Chwalibogowo działka 124/3 oraz cz. działki 124/2.

Wprowadzenie zmian w Studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji.

Niniejsze opracowanie uwzględnia wnioski składane w ramach przeprowadzonej procedury zmiany studium. Ustalenia dotyczące uwarunkowań i głównych kierunków rozwoju gminy w dotychczas obowiązującym studium uznaje się za aktualne. Wprowadzona zmiana stanowi kontynuację i uzupełnienie istniejących struktur funkcjonalno - przestrzennych.