

**UCHWAŁA NR XXIV/224/2021
RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI**

z dnia 28 maja 2021 r.

**w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta
i Gminy Września – część H**

Na podstawie art. 7 ust. 1 i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741), w związku z uchwałą 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, Rada Miejska we Wrześni uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września, przyjętego uchwałą Nr XIV/108/99 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 27 września 1999 r., zmienionego uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni Nr XI/99/03 z dnia 9 lipca 2003 r., uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni Nr XIV/190/2008 z dnia 15 maja 2008 r., uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni nr XXXII/382/2014 z dnia 22 maja 2014 r., uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni nr V/38/2015 z dnia 19 lutego 2015 r., uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni nr XVI/229/2016 z dnia 30 maja 2016 r., uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni nr XXIV/321/2017 z dnia 21 kwietnia 2017 r., uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni nr XXV/335/2017 z dnia 21 czerwca 2017 r., uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni nr V/41/2019 z dnia 28 marca 2019 r. oraz uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni nr XVII/180/2020 z dnia 29 października 2020 r., zwaną dalej „zmianą studium”.

§ 2. Zmiana studium obejmuje części obrębów: Białężyce, Nadarzyce, Obłaczkowo, Ostrowo Szlacheckie, Przyborki, Otoczna, Chocicza Mała, Psary Wielkie, Chwalibogowo i miasta Września w zakresie wskazanym na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Integralnymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) ujednoczony rysunek studium, zawierający zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) ujednoczony tekst studium, zawierający zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiące załącznik nr 4.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Września.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej we Wrześni

Bogdan Nowak

UZASADNIENIE

w sprawie **zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września – część H**

Uchwałą nr XXI/270/2013 z dnia 16 maja 2013 r. Rada Miejska we Wrześni przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września.

Przedmiotem opracowania jest wprowadzenie do ustaleń Studium na obszarach wyznaczonych na rysunku, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, nowych funkcji, korekta istniejących, jak też dostosowanie dotychczasowych ustaleń Studium do obecnie obowiązujących uwarunkowań faktycznych (potrzeby inwestycyjne, rozwój społeczno-gospodarczy), co umożliwi bardziej racjonalne gospodarowanie przestrzenią przy uwzględnieniu aktualnych potrzeb rozwojowych Miasta i Gminy Września.

Podstawowymi celami niniejszej zmiany Studium są:

- 1) Białężyce (dz. nr 18/6, 18/7, 18/10, 18/12, obręb Białężyce, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów zabudowy usługowej;
- 2) Września (dz. nr 940/3, 940/4, obręb miasta Września, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów zabudowy usługowej;
- 3) Nadarzyce (dz. nr. 50/10 cz., obręb Nadarzyce, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów usług sportu i rekreacji;
- 4) Obłaczkowo (dz. nr 135/2, 132, 133, 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 131/6, 131/7, 131/8, 345, 130, obręb Obłaczkowo, gm. Września) – wprowadzenie funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług;
- 5) Ostrowo Szlacheckie (dz. nr 57, obręb Ostrowo Szlacheckie, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów usług sportu i rekreacji;
- 6) Przyborki (dz. nr 84/14 cz., 108/9 cz., obręb Przyborki, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 7) Otoczna (dz. nr 96/14, 150, obręb Otoczna, gm. Września) – wprowadzenie funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług;
- 8) Chocicza Mała (dz. nr 32, 35/4 cz., 38/1 cz., 39/6 cz., 41/2 cz., 42, 43/1, 44/1, 45/3, 45/4 cz., 129/1, 129/2, obręb Chocicza Mała, gm. Września) – wprowadzenie funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług;
- 9) Obłaczkowo (dz. nr 5/9, 5/4, 5/7, obręb Obłaczkowo, gm. Września) – wprowadzenie funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług;
- 10) Psary Wielkie (dz. nr 17, 18 cz., obręb Psary Wielkie, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 11) Chwalibogowo (dz. nr 98/3 cz., obręb Chwalibogowo, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów usług sportu i rekreacji.

Po podjęciu przez Radę Miejską we Wrześni ww. uchwały nr XXI/270/2013 z dnia 16 maja 2013 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących studium;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium;
- sporządzono projekt zmiany studium rozpatrując wnioski, uwzględniając ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- uzyskano od gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej opinię o projekcie zmiany studium;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany studium;
- wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany studium do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu, opublikowano na stronach internetowych Urzędu Miasta i Gminy we Wrześni oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami;
- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany studium (do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium wpłynęło 16 uwag, które nie zostały uwzględnione).

W związku z powyższym z uwagi na zakończenie prac planistycznych nad przedmiotowym etapem, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

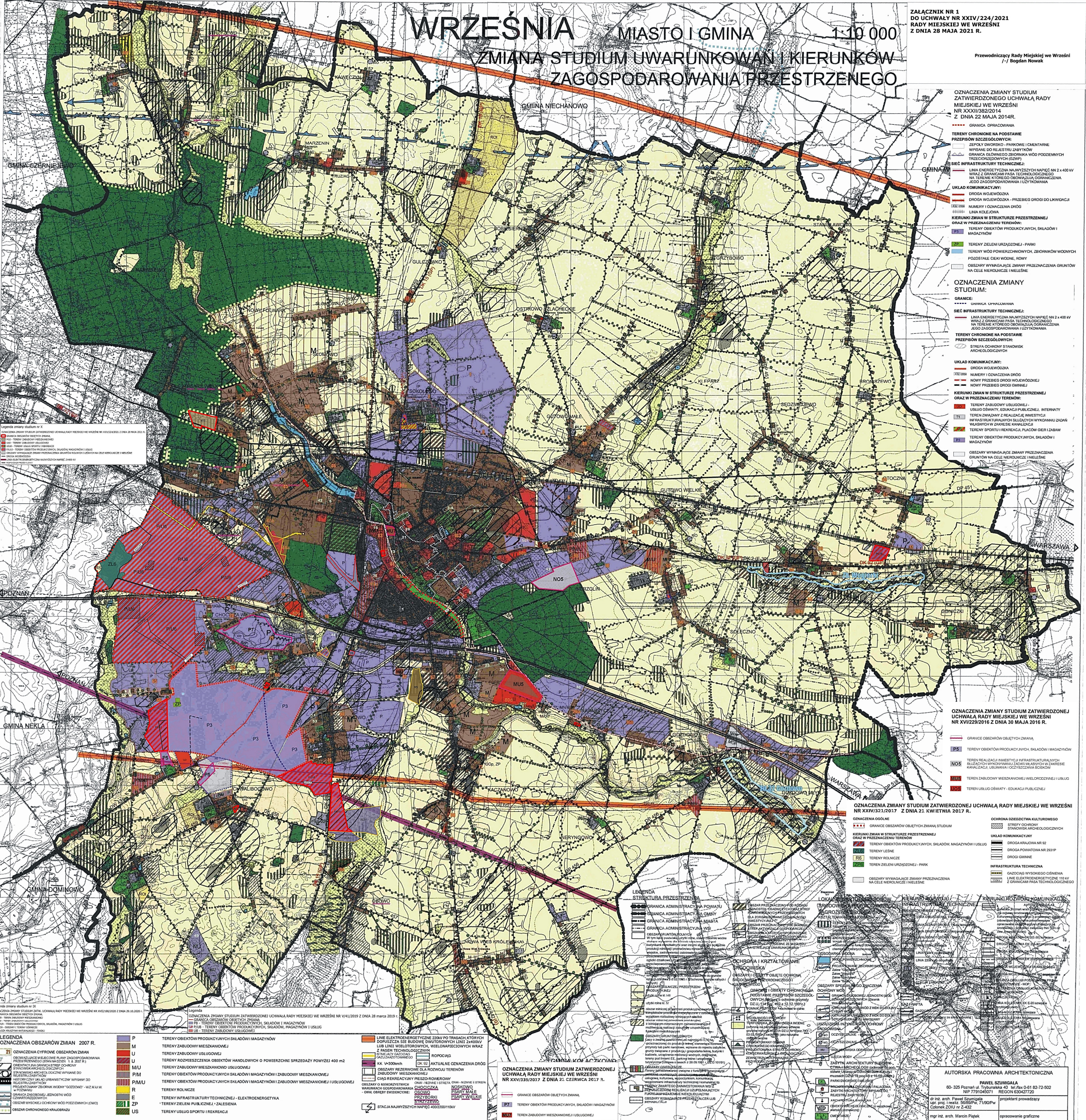
WRZEŚNIA MIASTO I GMINA

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1:10 000

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIV/224/2021
RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNIA
Z DNIA 28 MAJA 2021 R.

Przewodniczący Rady Miejskiej we Wrześni
I - Bogdan Nowak



Legenda zmiany studium nr 5

- Linia granicy terenu planistycznego
- Linia granicy administracyjnej
- Linia granicy obszarów objętych zmianami
- Linia granicy obszarów objętych zmianami
- Linia granicy obszarów objętych zmianami

LEGENDA

OZNACZENIA OBSZARÓW ZMIAN 2007 R.

- P - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- M - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- PMU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- R - TERENY ROLNICZE
- E - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- ZP - TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ - ZALĘSZNIA
- US - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI

OZNACZENIA ZMIANY STUDIUM ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNIA NR XLV/321/2017 Z DNIA 21 KWIETNIA 2017 R.

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- TERENY ROLNICZE
- TERENY ZIELENI URZĄDZENIEJ - PARKI
- TERENY WYMIAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

OZNACZENIA ZMIANY STUDIUM ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNIA NR XLV/229/2016 Z DNIA 30 MAJA 2016 R.

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- TERENY ROLNICZE
- TERENY ZIELENI URZĄDZENIEJ - PARKI
- TERENY WYMIAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

OZNACZENIA ZMIANY STUDIUM ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNIA NR XXV/335/2017 Z DNIA 21 CZERWCA 2017 R.

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- TERENY ROLNICZE
- TERENY ZIELENI URZĄDZENIEJ - PARKI
- TERENY WYMIAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA

- GRANICA ADMINISTRACJA POWIATU
- GRANICA ADMINISTRACJA GMINY
- GRANICA ADMINISTRACJA MIASTA
- GRANICA ADMINISTRACJA WSI
- GRANICA PRZEZNACZENIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- TERENY ROLNICZE
- TERENY ZIELENI URZĄDZENIEJ - PARKI
- TERENY WYMIAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

OZNACZENIA ZMIANY STUDIUM ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNIA NR XXIV/224/2021 Z DNIA 28 MAJA 2021 R.

- GRANICA OPRACOWANIA
- TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLOWYCH
- SIĘC INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- UKŁAD KOMUNIKACYJNY
- KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW
- TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLOWYCH
- SIĘC INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- UKŁAD KOMUNIKACYJNY
- KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

OZNACZENIA ZMIANY STUDIUM ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNIA NR XLV/321/2017 Z DNIA 21 KWIETNIA 2017 R.

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- TERENY ROLNICZE
- TERENY ZIELENI URZĄDZENIEJ - PARKI
- TERENY WYMIAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

AUTORSKA PRACOWNIA ARCHYTEKTONICZNA

PAWEŁ SZUMIGAŁA
60-325 Plezanów, ul. Trzykolumna 40, tel./fax 061 82-72-502
107-7704-001 REGION 02/ACT220

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXIV/224/2021
RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI
Z DNIA 28 MAJA 2021 r.

ZMIANA
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Miasta i Gminy Września
2021

TEKST UJEDNOLICONY

WRZEŚNIA 2021

Tekst ujednoczony Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Września składa się
z następujących części Ia, Ib, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX i X

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

Zespół autorski: Autorska Pracownia Architektoniczna
arch.arch. Hanna i Marek Bieńkowscy
62-081 Chyby, ul. Palmowa 10
Projektant: mgr inż. arch. Hanna Borucińska-Bieńkowska
uprawnienia urbanistyczne nr 1483/96

Część Ib - stanowi tekst zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września z 2003 r., w którym dokonuje się zmiany w postaci wykreśleń tekstu, które są spowodowane unacześnieniem tekstu na czas opracowania obecnych zmian.

Zespół autorski zmiany studium 2003 r.: Pracownia Architektoniczna
Judyta i Michał Hess
61-803 Poznań, ul. Św. Marcin 8/6
Projektant: mgr Eleonora Rybczyńska
członek ZOIZ Z-88

Część II - stanowi tekst zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września z 2008 r. zawierający identyfikację obszarów i problemów stanowiących przedmiot zmiany.

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

Część III - stanowi tekst zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września – część A, dla terenów położonych między Oblączkowem i Chociczą Małą (2014 r.).

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

Część IV - stanowi tekst zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września – część B (2015 r.).

Zespół autorski zmiany studium 2015 r.: M&R Biuro Projektów Mieloch Sp. z o.o.
61-695 Poznań, ul. Macieja Rataja 106a
Projektant prowadzący: mgr inż. arch. Ewa Mieloch-Stojczyk
członek ZOIU nr Z-442

Część V - stanowi tekst zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września – część C (2016 r.).

Zespół autorski zmiany studium 2016 r.: AREAL PLAN Projektowanie i Doradztwo
Urbanistyczne
61-684 Poznań, Os. Przyjaźni 7/60
Projektant prowadzący: mgr Bartosz Wiercioch
członek ZOIU nr Z-564

Część VI - stanowi tekst zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września – część D (2017 r.).

Zespół autorski zmiany studium 2017 r.: PLAN Pracownia Projektowa Lutomiła Niełacna
60-681 Poznań, Os. Bolesława Chrobrego 41/7
Projektant prowadzący: mgr Tomasz Kuźniar
członek ZOIU nr Z-582

Część VII - stanowi tekst zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września – część E (2017 r.).

Zespół autorski zmiany studium 2017 r.: AREAL PLAN Projektowanie i Doradztwo
Urbanistyczne
61-684 Poznań, Os. Przyjaźni 7/60
Projektant prowadzący: mgr Bartosz Wiercioch
członek ZOIU nr Z-564

Część VIII - stanowi tekst zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września – część F (2019 r.).

Zespół autorski zmiany studium 2019 r.: Sura System Miłosz Sura
ul. Głogowska 115/22, 60-266 Poznań
Główny Projektant: mgr Miłosz Sura, członek ZOIU nr Z-534
Projektant: mgr Patrycja Sura

Część IX - stanowi tekst zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września – część G (2020 r.).

Zespół autorski zmiany studium 2020 r.:

Sura System Miłosz Sura

ul. Głogowska 115/22, 60-266 Poznań

Główny Projektant:

mgr Miłosz Sura, członek ZOIU nr Z-534

Projektant:

mgr Patrycja Sura

Część X - stanowi tekst zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września – część H (2021 r.).

Zespół autorski zmiany studium 2021 r.:

SINELINEA Monika Kuźniar

ul. Józefa Sowińskiego 41b/36, 60-284 Poznań

Główny Projektant:

mgr inż. Tomasz Kuźniar, ZOIU nr Z-582

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

**Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/224/2021
Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 28 maja 2021 r.**

WRZEŚNIA 2021

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 X”, obejmuje zmiany o następującym zasięgu:

- 1) Białężyce (dz. nr 18/6, 18/7, 18/10, 18/12, obręb Białężyce, gm. Września) – oznaczoną na załączniku graficznym symbolem „U10”;
- 2) Września (dz. nr 940/3, 940/4, obręb miasta Września, gm. Września) – oznaczoną na załączniku graficznym symbolem „U10”;
- 3) Nadarzyce (dz. nr. 50/10 cz., obręb Nadarzyce, gm. Września) – oznaczoną na załączniku graficznym symbolem „US10”;
- 4) Obłaczkowo (dz. nr 135/2, 132, 133, 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 131/6, 131/7, 131/8, 345, 130, obręb Obłaczkowo, gm. Września) – oznaczoną na załączniku graficznym symbolem „P/U10”;
- 5) Ostrowo Szlacheckie (dz. nr 57, obręb Ostrowo Szlacheckie, gm. Września) – oznaczoną na załączniku graficznym symbolem „US10”;
- 6) Przyborki (dz. nr 84/14 cz., 108/9 cz., obręb Przyborki, gm. Września) – oznaczoną na załączniku graficznym symbolem „M10”;
- 7) Otoczna (dz. nr 96/14, 150, obręb Otoczna, gm. Września) – oznaczoną na załączniku graficznym symbolem „P/U10”;
- 8) Chocicza Mała (dz. nr 32, 35/4 cz., 38/1 cz., 39/6 cz., 41/2 cz., 42, 43/1, 44/1, 45/3, 45/4 cz., 129/1, 129/2, obręb Chocicza Mała, gm. Września) – oznaczoną na załączniku graficznym symbolem „P/U10”;
- 9) Obłaczkowo (dz. nr 5/9, 5/4, 5/7, obręb Obłaczkowo, gm. Września) – oznaczoną na załączniku graficznym symbolem „P/U10”;
- 10) Psary Wielkie (dz. nr 17, 18 cz., obręb Psary Wielkie, gm. Września) – oznaczoną na załączniku graficznym symbolem „M10”;
- 11) Chwalibogowo (dz. nr 98/3 cz., obręb Chwalibogowo, gm. Września) – oznaczoną na załączniku graficznym symbolem „US10”.

Przedmiotem opracowania jest zmiana ustaleń Studium na ww. terenach w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczeniu terenów oraz korekta parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu w celu dostosowania dotychczasowych ustaleń Studium do obecnie obowiązujących uwarunkowań związanych z potrzebami inwestycyjnymi.

Podstawowymi celami zmiany Studium nr X są:

- 1) Białężyce (dz. nr 18/6, 18/7, 18/10, 18/12, obręb Białężyce, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów zabudowy usługowej (U10) w miejsce dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) Września (dz. nr 940/3, 940/4, obręb miasta Września, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów zabudowy usługowej (U10) w miejsce dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary osiedleńcze – tereny związane z funkcjami rozwojowymi jednostek osadniczych: komunikacyjną, urządzeniami infrastruktury technicznej i komunalnej itp.;
- 3) Nadarzyce (dz. nr. 50/10 cz., obręb Nadarzyce, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów usług sportu i rekreacji (US10) w miejsce dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary osiedleńcze – tereny związane z funkcjami rozwojowymi jednostek osadniczych: mieszkaniową;
- 4) Oblączkowo (dz. nr 135/2, 132, 133, 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 131/6, 131/7, 131/8, 345, 130, obręb Oblączkowo, gm. Września) – wprowadzenie funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług (P/U10) w miejsce dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z projektowaną linią kolejową KK 300 km/h;
- 5) Ostrowo Szlacheckie (dz. nr 57, obręb Ostrowo Szlacheckie, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów usług sportu i rekreacji (US10) w miejsce dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary osiedleńcze – tereny związane z funkcjami rozwojowymi jednostek osadniczych: mieszkaniową;
- 6) Przyborki (dz. nr 84/14 cz., 108/9 cz., obręb Przyborki, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów zabudowy mieszkaniowej (M10) w miejsce dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary gruntów leśnych;
- 7) Otoczna (dz. nr 96/14, 150, obręb Otoczna, gm. Września) – wprowadzenie funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług (P/U10) w miejsce dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obszary osiedleńcze – tereny związane z funkcjami rozwojowymi jednostek osadniczych: mieszkaniową;
- 8) Chocicza Mała (dz. nr 32, 35/4 cz., 38/1 cz., 39/6 cz., 41/2 cz., 42, 43/1, 44/1, 45/3, 45/4 cz., 129/1, 129/2, obręb Chocicza Mała, gm. Września) – wprowadzenie funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług (P/U10) w miejsce dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz torfowiska, bagna i oczka wodne, obszary osiedleńcze – tereny związane z funkcjami rozwojowymi jednostek osadniczych: mieszkaniową wraz z projektowaną linią kolejową KK 300 km/h;
- 9) Oblączkowo (dz. nr 5/9, 5/4, 5/7, obręb Oblączkowo, gm. Września) – wprowadzenie funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług (P/U10) w miejsce dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z projektowaną linią kolejową KK 300 km/h, z zachowaniem istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x400 kV oraz nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 432;

- 10) Psary Wielkie (dz. nr 17, 18 cz., obręb Psary Wielkie, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów zabudowy mieszkaniowej (M10) w miejsce dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny zalesień oraz torfowiska, bagna i oczka wodne z zachowaniem istniejącego ropociągu przesyłowego;
- 11) Chwalibogowo (dz. nr 98/3 cz., obręb Chwalibogowo, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów usług sportu i rekreacji (US10) w miejsce dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary osiedleńcze – tereny związane z funkcjami rozwojowymi jednostek osadniczych: kulturową, wypoczynkiem oraz obszary przeznaczone pod rozwój jednostek osadniczych przewidzianych dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Zmiana Studium nr X wpisuje się w wizję Miasta i Gminy Września, określoną w uchwale nr VIII/122/2015 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 25 czerwca 2015 roku w sprawie: przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Września na lata 2014-2020, tj. „Miasto i Gmina Września liderem dynamicznego rozwoju społeczno-gospodarczego w strefie zewnętrznej metropolii poznańskiej, oferująca obecnym i przyszłym mieszkańcom nowoczesne, przyjazne oraz konkurencyjne miejsce do życia i pracy”. W Strategii wskazano ponadto na konieczność wspierania i wzmocnienia rozwoju sektora małej i średniej przedsiębiorczości, który to stanowi szansę i warunek stabilnego rozwoju Gminy i jej mieszkańców. Szczególną rolę będą pełniły także działania wspierające nie tylko powstawanie MSP, ale także ich rozwój w kierunku rozszerzenia działalności i zwiększenia konkurencyjności na rynkach międzynarodowych.

W zakresie nieokreślonym w poszczególnych punktach niniejszej zmiany Studium nr X zastosowanie mają 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-IX.

2. UWARUNKOWANIA

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Charakterystyka obecnego zainwestowania poszczególnych obszarów:

- 1) Obszar położony w miejscowości Białężyce (dz. nr 18/6, 18/7, 18/10, 18/12, obręb Białężyce, gm. Września) jest obecnie w większości zagospodarowany. W części północnej obszaru zlokalizowany jest budynek usługowy. Obszar od wschodu sąsiaduje z drogą gminną nr 411552P, od południa z terenem fabryki Volkswagen, od zachodu z terenami rolniczymi, a od północy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W obecnie obowiązującym Studium jest to teren określony jako obszary osiedleńcze – tereny związane z funkcjami rozwojowymi jednostek osadniczych: mieszkaniową;



Ryc. 1. Granice zmiany Studium nr X – Białeżyce (dz. nr 18/6, 18/7, 18/10, 18/12, obręb Białeżyce, gm. Wrzesnia); źródło: <http://wrzesnia.e-mapa.net/>

- 2) Obszar położony we Wrześni (dz. nr 940/3, 940/4, obręb miasta Wrzesnia, gm. Wrzesnia) jest obecnie w całości zagospodarowany i obejmuje teren dworca autobusowego. Obszar od północy, południa i wschodu sąsiaduje z terenem wielkopowierzchniowego obiektu handlowego (Centrum Handlowe „Karuzela”), a od zachodu z drogą krajową nr 15 (ul. Kolejowa). W obecnie obowiązującym Studium jest to teren określony jako obszary osiedleńcze – tereny związane z funkcjami rozwojowymi jednostek osadniczych: komunikacyjną, urządzeniami infrastruktury technicznej i komunalnej itp.;



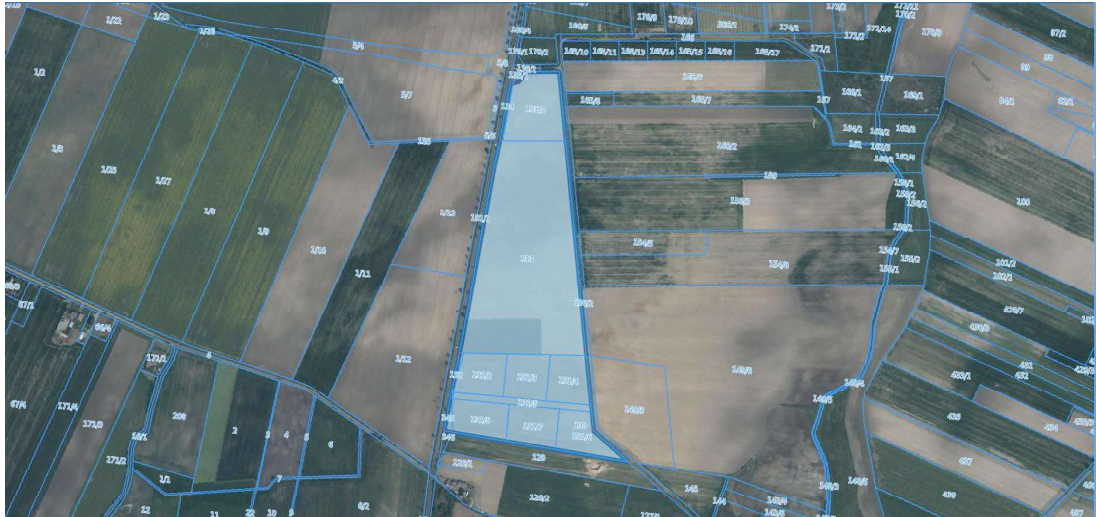
Ryc. 2. Granice zmiany Studium nr X – Wrzesnia (dz. nr 940/3, 940/4, obręb miasta Wrzesnia, gm. Wrzesnia); źródło: <http://wrzesnia.e-mapa.net/>

- 3) Obszar położony w miejscowości Nadarzyce (dz. nr. 50/10 cz., obręb Nadarzyce, gm. Września) jest obecnie niezainwestowany, użytkowany rolniczo. Obszar od północy sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej i usługowej, od wschodu z terenami zabudowy zagrodowej, a od południa i zachodu z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W obecnie obowiązującym Studium jest to teren określony jako obszary osiedleńcze – tereny związane z funkcjami rozwojowymi jednostek osadniczych: mieszkaniową;



Ryc. 3. Granice zmiany Studium nr X – Nadarzyce (dz. nr. 50/10 cz., obręb Nadarzyce, gm. Września); źródło: <http://wrzesnia.e-mapa.net/>

- 4) Obszar położony w miejscowości Obłaczkowo (dz. nr 135/2, 132, 133, 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 131/6, 131/7, 131/8, 345, 130, obręb Obłaczkowo, gm. Września) jest obecnie niezainwestowany, użytkowany rolniczo. Obszar od zachodu sąsiaduje z drogą krajową nr 15, a od północy, południa i wschodu z terenami rolniczymi. W obecnie obowiązującym Studium jest to teren określony jako obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z projektowaną linią kolejową KK 300 km/h;



Ryc. 4. Granice zmiany Studium nr X – Obłaczkowo (dz. nr 135/2, 132, 133, 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 131/6, 131/7, 131/8, 345, 130, obręb Obłaczkowo, gm. Września); źródło: <http://wrzesnia.e-mapa.net/>

- 5) Obszar położony w miejscowości Ostrowo Szlacheckie (dz. nr 57, obręb Ostrowo Szlacheckie, gm. Września) jest obecnie niezainwestowany. Obejmuje on zielenie nieurządzoną stanowiącą otoczenie istniejącego osiedla mieszkaniowego. Obszar od północy sąsiaduje z budynkami garażowymi, od zachodu z budynkiem usługowym, od południa z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a od wschodu z drogą powiatową nr 2939P. W obecnie obowiązującym Studium jest to teren określony jako obszary osiedleńcze – tereny związane z funkcjami rozwojowymi jednostek osadniczych: mieszkaniową;



Ryc. 5. Granice zmiany Studium nr X – Ostrowo Szlacheckie (dz. nr 57, obręb Ostrowo Szlacheckie, gm. Września); źródło: <http://wrzesnia.e-mapa.net/>

- 6) Obszar położony w miejscowości Przyborki (dz. nr 84/14 cz., 108/9 cz., obręb Przyborki, gm. Września) jest obecnie niezainwestowany i obejmuje grunty leśne stanowiące otoczenie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W obecnie obowiązującym Studium jest to teren określony jako obszary gruntów leśnych;



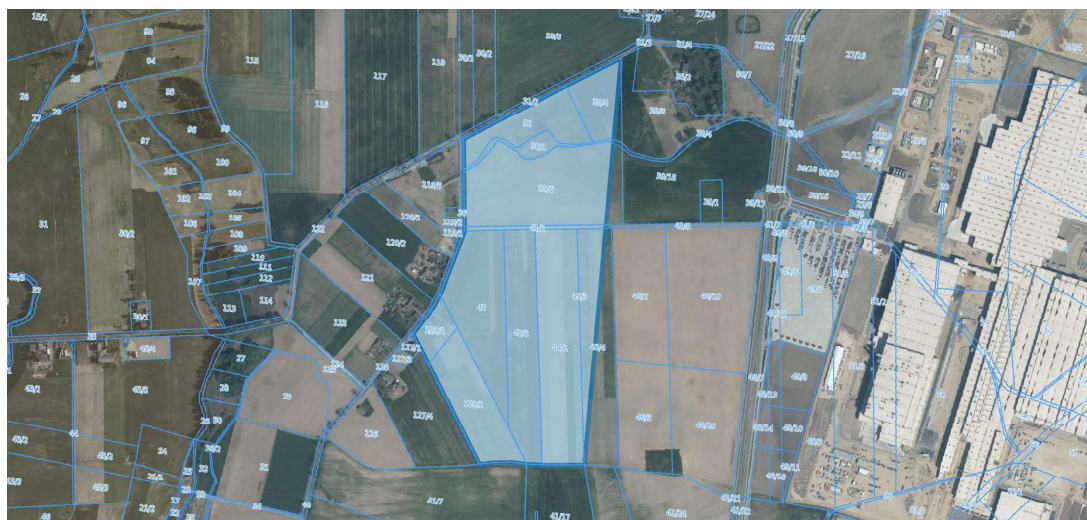
Ryc. 6. Granice zmiany Studium nr X – Przyborki (dz. nr 84/14 cz., 108/9 cz., obręb Przyborki, gm. Września); źródło: <http://wrzesnia.e-mapa.net/>

- 7) Obszar położony w miejscowości Otoczna (dz. nr 96/14, 150, obręb Otoczna, gm. Września) jest obecnie częściowo zainwestowany. Wschodnia część obszaru obejmuje istniejący zakład produkcyjny, natomiast część południowa i zachodnia jest obecnie niezainwestowana, użytkowana rolniczo. Obszar od strony północnej sąsiaduje z linią kolejową nr 3, od strony wschodniej z drogą powiatową nr 2262P, a od południa i zachodu z terenami rolniczymi. W obecnie obowiązującym Studium jest to teren określony jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obszary osiedleńcze – tereny związane z funkcjami rozwojowymi jednostek osadniczych: mieszkaniową;



Ryc. 7. Granice zmiany Studium nr X – Otoczna (dz. nr 96/14, 150, obręb Otoczna, gm. Września); źródło: <http://wrzesnia.e-mapa.net/>

- 8) Obszar położony w miejscowości Chocicza Mała (dz. nr 32, 35/4 cz., 38/1 cz., 39/6 cz., 41/2 cz., 42, 43/1, 44/1, 45/3, 45/4 cz., 129/1, 129/2, obręb Chocicza Mała, gm. Września) jest obecnie niezainwestowany, użytkowany rolniczo. Przez północną część obszaru przepływa rów melioracyjny, przecinający niewielki zbiornik wodny. W południowo-zachodniej części obszaru zlokalizowana jest obecnie zabudowa zagrodowa. Przez obszar przebiega ponadto linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Obszar od strony północnej sąsiaduje z drogą gminną nr 411559P, od strony wschodniej i południowej z terenami rolniczymi, a od zachodu z terenami zabudowy zagrodowej. W obecnie obowiązującym Studium jest to teren określony jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz torfowiska, bagna i oczka wodne, obszary osiedleńcze – tereny związane z funkcjami rozwojowymi jednostek osadniczych: mieszkaniową wraz z projektowaną linią kolejową KK 300 km/h;



Ryc. 8. Granice zmiany Studium nr X – Chocicza Mała (dz. nr 32, 35/4 cz., 38/1 cz., 39/6 cz., 41/2 cz., 42, 43/1, 44/1, 45/3, 45/4 cz., 129/1, 129/2, obręb Chocicza Mała, gm. Września); źródło: <http://wrzesnia.e-mapa.net/>

- 9) Obszar położony w miejscowości Obłaczkowo (dz. nr 5/9, 5/4, 5/7, obręb Obłaczkowo, gm. Września) jest obecnie w większości niezainwestowany, użytkowany rolniczo. Przez południową część obszaru poprowadzony został nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 432, natomiast przez część północną przebiega linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 2x400 kV. Obszar od strony wschodniej graniczy z drogą krajową nr 15, od północy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a od strony południowej i wschodniej z terenami rolniczymi, a od zachodu z terenami zabudowy zagrodowej. W obecnie obowiązującym Studium jest to teren określony jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z projektowaną linią kolejową KK 300 km/h oraz linią elektroenergetyczną 2x400 kV;



Ryc. 9. Granice zmiany Studium nr X – Obłaczkowo (dz. nr 5/9, 5/4, 5/7, obręb Obłaczkowo, gm. Wrzesnia); źródło: <http://wrzesnia.e-mapa.net/>

- 10) Obszar położony w miejscowości Psary Wielkie (dz. nr 17, 18 cz., obręb Psary Wielkie, gm. Wrzesnia) jest obecnie niezainwestowany, użytkowany rolniczo. Przez południową część obszaru przebiega istniejący ropociąg przesyłowy, obejmujący dwa rurociągi naftowe DN 500 i DN 800 oraz kabel światłowodowy. Obszar od strony zachodniej sąsiaduje z drogą gminną nr 411620P, od strony północno-zachodniej i południowo-wschodniej z terenami leśnymi, a od północnego wschodu z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W obecnie obowiązującym Studium jest to teren określony jako tereny zalesień oraz torfowiska, bagna i oczka wodne;



Ryc. 10. Granice zmiany Studium nr X – Psary Wielkie (dz. nr 17, 18 cz., obręb Psary Wielkie, gm. Wrzesnia); źródło: <http://wrzesnia.e-mapa.net/>

- 11) Obszar położony w miejscowości Chwalibogowo (dz. nr 98/3 cz., obręb Chwalibogowo, gm. Września) jest obecnie niezainwestowany. Obejmuje on zieleń nieurządzoną stanowiącą otoczenie istniejącego osiedla mieszkaniowego. Obszar od północy sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, od zachodu z terenami ogrodów działkowych, od południa z terenami rolniczymi, a od wschodu z terenem zabudowy usług oświaty. W obecnie obowiązującym Studium jest to teren określony jako obszary osiedleńcze – tereny związane z funkcjami rozwojowymi jednostek osadniczych: kulturową, wypoczynkiem oraz obszary przeznaczone pod rozwój jednostek osadniczych przewidzianych dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej.



Ryc. 12. Granice zmiany Studium nr X – Chwalibogowo (dz. nr 98/3 cz., obręb Chwalibogowo, gm. Września); źródło: <http://wrzesnia.e-map.net/>

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Zasadniczym celem zmiany Studium nr X 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 Września:

- 1) Obszar położony w miejscowości Białężycy (dz. nr 18/6, 18/7, 18/10, 18/12, obręb Białężycy, gm. Września) – ze względu na istniejący sposób zagospodarowania terenu (budynek usługowy) zasadne jest wprowadzenie funkcji terenów zabudowy usługowej (U10);
- 2) Obszar położony we Wrześni (dz. nr 940/3, 940/4, obręb miasta Września, gm. Września) – ze względu na istniejący sposób zagospodarowania terenu (teren dworca autobusowego) zasadne jest wprowadzenie funkcji terenów zabudowy usługowej (U10);
- 3) Obszar położony w miejscowości Nadarzyce (dz. nr. 50/10 cz., obręb Nadarzyce, gm. Września) – ze względu na istniejący sposób zagospodarowania terenów sąsiednich na cele zabudowy mieszkaniowej oraz potrzebę zorganizowania miejsca rekreacji dla mieszkańców miejscowości zasadne jest wprowadzenie funkcji terenów usług sportu i rekreacji (US10);
- 4) Obszar położony w miejscowości Obłaczkowo (dz. nr 135/2, 132, 133, 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 131/6, 131/7, 131/8, 345, 130, obręb Obłaczkowo, gm. Września) – ze względu na położenie terenów w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 15 zasadne jest wprowadzenie funkcji

- terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług (P/U10);
- 5) Obszar położony w miejscowości Ostrowo Szlacheckie (dz. nr 57, obręb Ostrowo Szlacheckie, gm. Września) – ze względu na istniejący sposób zagospodarowania terenów sąsiednich na cele zabudowy mieszkaniowej oraz potrzebę zorganizowania miejsca rekreacji dla mieszkańców miejscowości zasadne jest wprowadzenie funkcji terenów usług sportu i rekreacji (US10);
 - 6) Obszar położony w miejscowości Przyborki (dz. nr 84/14 cz., 108/9 cz., obręb Przyborki, gm. Września) – ze względu na istniejący charakter istniejących gruntów leśnych włączonych w granice działek budowlanych, faktyczny brak drzewostanu w wyniku nawałnicy oraz sposób zagospodarowania terenów sąsiednich na cele zabudowy mieszkaniowej zasadne jest wprowadzenie funkcji terenów zabudowy mieszkaniowej (MN10);
 - 7) Obszar położony w miejscowości Otoczna (dz. nr 96/14, 150, obręb Otoczna, gm. Września) – ze względu na aktualny sposób zagospodarowania terenów na cele produkcyjno-usługowe oraz konieczność zapewnienia możliwości rozwoju istniejącego zakładu produkcyjnego zasadne jest wprowadzenie funkcji terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług (P/U10);
 - 8) Obszar położony w miejscowości Chocicza Mała (dz. nr 32, 35/4 cz., 38/1 cz., 39/6 cz., 41/2 cz., 42, 43/1, 44/1, 45/3, 45/4 cz., 129/1, 129/2, obręb Chocicza Mała, gm. Września) – ze względu na położenie terenów w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących terenów przeznaczonych pod działalność produkcyjno-usługową zasadne jest wprowadzenie funkcji terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług (P/U10);
 - 9) Obszar położony w miejscowości Oblączkowo (dz. nr 5/9, 5/4, 5/7, obręb Oblączkowo, gm. Września) – ze względu na położenie terenów w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 15 zasadne jest wprowadzenie funkcji terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług (P/U10) z zachowaniem istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x400 kV oraz nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 432;
 - 10) Obszar położony w miejscowości Psary Wielkie (dz. nr 17, 18 cz., obręb Psary Wielkie, gm. Września) – ze względu na sposób zagospodarowania terenów sąsiednich na cele zabudowy mieszkaniowej zasadne jest wprowadzenie funkcji terenów zabudowy mieszkaniowej (MN10);
 - 11) Obszar położony w miejscowości Chwalibogowo (dz. nr 98/3 cz., obręb Chwalibogowo, gm. Września) – ze względu na istniejący sposób zagospodarowania terenów sąsiednich na cele zabudowy mieszkaniowej oraz potrzebę zorganizowania miejsca rekreacji dla mieszkańców miejscowości zasadne jest wprowadzenie funkcji terenów usług sportu i rekreacji (US10).

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

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

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, podprovincji Pojezierze Południowobałtyckie.

Na obszarach objętych zmianą Studium nr X 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.

W granicach obszarów objętych zmianą Studium nr X nie występują ciek wodne. Jedynie przez północną część obszaru położonego w miejscowości Chocicza Mała przepływa rów melioracyjny, przecinający niewielki zbiornik wodny.

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

Obszary objęte zmianą Studium nr X położone są w granicach JCWP „Wrześnica”, „Miłostawka do Kanału Pałczyńskiego”, „Moskawa do Wielkiej” oraz „Rudnik”, stanowiących naturalne części wód. Według klasyfikacji i oceny stanu jednolitych części wód powierzchniowych w 2019 roku w punkcie pomiarowo-kontrolnym Wrześnica – Cegielnia wykazano umiarkowany stan ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego i zły stan wód, a w 2018 roku w punkcie pomiarowo-kontrolnym Moskawa – Nietrzebowo wykazano słaby stan ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego i zły stan wód.

Obszary objęte zmianą Studium nr X położone są w granicach JCWPd nr 61. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, zatwierdzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., stan ilościowy i chemiczny JCWPd nr 61 określono jako dobry. Tym samym brak jest zagrożenia dla nieosiągnięcia celów środowiskowych (dobrego stanu chemicznego i dobrego stanu ilościowego). Jak wynika z badań wód podziemnych prowadzonych w sieci krajowej w ramach monitoringu diagnostycznego w 2019 r. w punkcie pomiarowym w miejscowości Gniezno w granicach JCWPd nr 61 wykazano III klasę jakości.

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 X występują grunty rolne klas:

- 1) Obszar położony w miejscowości Białężyce (dz. nr 18/6, 18/7, 18/10, 18/12, obręb Białężyce, gm. Września) – grunty orne klasy IIIb, IVa, pastwiska klasy V;
- 2) Obszar położony we Wrześni (dz. nr 940/3, 940/4, obręb miasta Września, gm. Września) – nie występują;
- 3) Obszar położony w miejscowości Nadarzyce (dz. nr. 50/10 cz., obręb Nadarzyce, gm. Września) – grunty orne klasy IIIb;
- 4) Obszar położony w miejscowości Obłaczkowo (dz. nr 135/2, 132, 133, 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 131/6, 131/7, 131/8, 345, 130, obręb Obłaczkowo, gm. Września) – grunty orne klasy V, VI, pastwiska klasy V, grunty pod rowami W;
- 5) Obszar położony w miejscowości Ostrowo Szlacheckie (dz. nr 57, obręb Ostrowo Szlacheckie, gm. Września) – grunty orne klasy IIIa;
- 6) Obszar położony w miejscowości Przyborki (dz. nr 84/14 cz., 108/9 cz., obręb Przyborki, gm. Września) – grunty orne klasy V i VI, grunty leśne klasy VI;

- 7) Obszar położony w miejscowości Otoczna (dz. nr 96/14, 150, obręb Otoczna, gm. Września) – grunty orne klasy IIIa, IIIb, sady klasy IIIb, grunty rolne zabudowane Br-RIIIa;
- 8) Obszar położony w miejscowości Chocicza Mała (dz. nr 32, 35/4 cz., 38/1 cz., 39/6 cz., 41/2 cz., 42, 43/1, 44/1, 45/3, 45/4 cz., 129/1, 129/2, obręb Chocicza Mała, gm. Września) – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V, VI, grunty pod rowami W, grunty rolne zabudowane Br-RIVa;
- 9) Obszar położony w miejscowości Obłaczkowo (dz. nr 5/9, 5/4, 5/7, obręb Obłaczkowo, gm. Września) – grunty orne klasy IVa, IVb, V;
- 10) Obszar położony w miejscowości Psary Wielkie (dz. nr 17, 18 cz., obręb Psary Wielkie, gm. Września) – grunty orne klasy V, VI, łąka klasy V, grunty pod rowami W;
- 11) Obszar położony w miejscowości Chwalibogowo (dz. nr 98/3 cz., obręb Chwalibogowo, gm. Września) – grunty orne klasy IIIb.

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. W świetle kryteriów oceny powietrza pod kątem ochrony zdrowia w strefie wielkopolskiej w 2018 roku, nie wykazano przekroczeń dopuszczalnego poziomu dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla oraz poziomu docelowego arsenu, kadmu, niklu i ozonu. Stwierdzono jedynie przekroczenia poziomu dopuszczalnego dla pyłu PM 2,5 i pyłu PM10, poziomu docelowego benzo(a)pirenu oraz poziomu celu długoterminowego ozonu, przy czym dane te należy odnosić do całej strefy wielkopolskiej.

W granicach obszarów objętych zmianą Studium nr X aktualnie nie znajdują się tereny podlegające ochronie akustycznej. Najbliżej zlokalizowanymi źródłami hałasu komunikacyjnego są: drogi krajowe nr 15 i 92, linia kolejowa nr 3 oraz droga wojewódzka nr 432, położone w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów objętych zmianą Studium nr X.

Głównym źródłem emisji pól elektromagnetycznych jest napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 2x400 kV relacji Kromolice – Pątnów, przebiegająca przez obszar położony w miejscowości Obłaczkowo (dz. nr 5/9, 5/4, 5/7, obręb Obłaczkowo, gm. Września), wzdłuż której obowiązuje pas technologiczny o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach). Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania ich terenów.

2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarach objętych zmianą Studium nr X nie znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji zabytków.

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nr X w miejscowości Obłaczkowo (dz. nr 135/2, 132, 133, 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 131/6, 131/7, 131/8, 345, 130, obręb Obłaczkowo, gm. Września) i Chocicza Mała (dz. nr 44/1 i 45/5, obręb Chocicza Mała, gm. Września) zlokalizowane są strefy ochrony stanowisk archeologicznych.

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

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

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

Pośród dziedzin i zagadnień kształtujących warunki i jakość życia mieszkańców, wymienić należy przede wszystkim te, których kształtowanie podlega kompetencjom samorządu lokalnego i te, 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 nr X, zarówno w odniesieniu do istniejących uwarunkowań, jak i kierunków ich kształtowania. Ponadto aktualność zachowują te zapisy, które odnoszą się w omawianym zakresie do ogólnych uwarunkowań i kierunków wskazanych dla całej gminy w pierwotnie uchwalonym Studium.

2.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

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

Przebiegająca przez obszar położony w miejscowości Obłaczkowo (dz. nr 5/9, 5/4, 5/7, obręb Obłaczkowo, gm. Września) napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 2x400 kV relacji Kromolice – Pątnów stanowi inwestycję znacząco oddziałującą na środowisko poprzez wytwarzanie pola elektromagnetycznego, stąd istotne jest przestrzeganie zakazu lokalizacji zabudowy w pasie technologicznym linii.

Przebiegający przez obszar położony w miejscowości Psary Wielkie (dz. nr 17, 18 cz., obręb Psary Wielkie, gm. Września) ropociąg przesyłowy, obejmujący dwa rurociągi naftowe DN 500 i DN 800, stanowi potencjalne ryzyko wybuchu, stąd istotne jest przestrzeganie zakazu lokalizacji zabudowy w strefie bezpieczeństwa.

2.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

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.

Szczegółową analizą potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w tym analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przeprowadzono w ramach trzeciej edycji „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września”, opracowanej w roku 2020, zwanej dalej „Bilansem”.

Wśród kluczowych wyników analiz wskazać należy przede wszystkim na wzrost liczby mieszkańców gminy na poziomie 8% w okresie ostatnich piętnastu lat. Wartość ta wyróżnia miasto i gminę Września na tle pozostałych gmin powiatu, gdzie w analogicznym okresie odnotowano około 3% wzrost liczby mieszkańców. Biorąc pod uwagę dynamiczny rozwój Wrzesińskiej Strefy Aktywności Gospodarczej, założyć należy wzrost zainteresowania osiedlaniem się na terenach położonych w mieście i gminie. Uwzględniając powyższe uwarunkowania zakłada się kontynuację pozytywnych trendów demograficznych.

Pozytywnym zjawiskiem jest stały wzrost wszystkich wskaźników obrazujących warunki mieszkaniowe, a przede wszystkim wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej 1 mieszkania na 1 osobę, która w okresie ostatnich piętnastu lat wzrosła o 32%.

Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat odnotowano ponadto systematyczny wzrost dochodów miasta i gminy Września, które w 2018 r. osiągnęły poziom 210 104 831,19 zł, co oznacza ponad dwukrotny wzrost dochodów i wydatków w okresie ostatniego dziesięciolecia, w tym znaczny wzrost wydatków inwestycyjnych.

Z „Bilansu” wynika, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i zagrodową na terenie gminy wynosi 1 803 365 m² powierzchni użytkowej zabudowy, na nową zabudowę usługową wynosi 247 725 m² powierzchni użytkowej zabudowy, na nową zabudowę produkcyjną, składy i magazyny 4 246 523 m² powierzchni użytkowej zabudowy. Wartości te przekraczają chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę dla poszczególnych kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Na podstawie przeprowadzonej analizy formułuje się następujące wytyczne do określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- dla terenów zabudowy usługowej, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych

oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Biorąc pod uwagę, że dotychczasowe kierunki zagospodarowania przestrzennego nie wskazują wystarczających terenów przeznaczonych pod zabudowę dla realizacji maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, istnieje możliwość wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

2.9. Stan prawny gruntów

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

- 1) Obszar położony w miejscowości Białężyce, dz. nr 18/6, 18/7, 18/10, 18/12 – osoby fizyczne;
- 2) Obszar położony we Wrześni, dz. nr 940/3 – Skarb Państwa (użytkowanie wieczyste), 940/4 – osoba prawna;
- 3) Obszar położony w miejscowości Nadarzyce, dz. nr. 50/10 cz. – Skarb Państwa (KOWR Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa);
- 4) Obszar położony w miejscowości Oblaczkowo, dz. nr 135/2, 133, 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 131/6, 131/7, 131/8, 345 – osoby fizyczne, 132 – Gmina Września, 130 – Skarb Państwa;
- 5) Obszar położony w miejscowości Ostrowo Szlacheckie, dz. nr 57 – Skarb Państwa (KOWR Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa);
- 6) Obszar położony w miejscowości Przyborki, dz. nr 84/14 cz., 108/9 cz. – osoby fizyczne;
- 7) Obszar położony w miejscowości Otoczna, dz. nr 96/14, 150 – osoba prawna;
- 8) Obszar położony w miejscowości Chocicza Mała, dz. nr 35/4, 45/3 – Skarb Państwa, 38/1, 41/2 – Gmina Września, 32, 39/6, 42, 43/1, 44/1, 45/4, 129/1, 129/2 – osoby fizyczne;
- 9) Obszar położony w miejscowości Oblaczkowo, dz. nr 5/9, 5/7 – Skarb Państwa (KOWR Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa), 5/4 – Województwo Wielkopolskie;
- 10) Obszar położony w miejscowości Psary Wielkie, dz. nr 17, 18 cz. – osoby fizyczne;
- 11) Obszar położony w miejscowości Chwalibogowo, dz. nr 98/3 cz. – Skarb Państwa (KOWR Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa).

2.10. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarach objętych zmianą Studium nr X nie występują obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem gruntów rolnych klasy IIIa i IIIb w granicach obszarów położonych w miejscowościach Białężyce (dz. nr 18/6, 18/7, 18/10, 18/12), obręb Nadarzyce (dz. nr. 50/10 cz.), Ostrowo Szlacheckie (dz. nr 57), Otoczna (dz. nr 96/14, 150), Chocicza Mała (dz. nr 32, 35/4 cz., 39/6 cz.) i Chwalibogowo (dz. nr 98/3 cz.) oraz gruntów leśnych w granicach obszaru położonego w miejscowości Przyborki, (dz. nr 84/14 cz., 108/9 cz.), podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2.11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

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

2.12. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Na obszarach objętych zmianą Studium nr X 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 zwalowej 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 X 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 m³/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.

2.13. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

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

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

Na system bezpośrednich powiązań komunikacyjnych obszarów objętych zmianą Studium nr X z układem zewnętrznym składają się przede wszystkim drogi gminne i powiatowe, zapewniające połączenia przedmiotowych terenów z drogą wojewódzką nr 432, drogą krajową nr 15 i 92 oraz autostradą A2. Obszary objęte zmianą Studium nr X wymagają uzbrojenia w sieć wodociągową oraz sieć elektroenergetyczną oraz w kanalizację sanitarną. Nowe inwestycje mogą wiązać się z koniecznością przebudowy i budowy nowych dróg i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Ponadto przez obszar położony w miejscowości Oblaczkowo (dz. nr 5/9, 5/4, 5/7, obręb Oblaczkowo, gm. Września) przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 2x400 kV, przez obszar położony w miejscowości Chocicza Mała (dz. nr 32, 35/4 cz., 38/1 cz., 39/6 cz., 41/2 cz., 42, 43/1, 44/1, 45/3, 45/4 cz., 129/1, 129/2, obręb Chocicza Mała, gm. Września) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego

napięcia, natomiast przez obszar położony w miejscowości Psary Wielkie (dz. nr 17, 18 cz., obręb Psary Wielkie, gm. Września) ropociąg przesyłowy.

2.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych stanowią: napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 2x400 kV, ropociąg przesyłowy oraz droga wojewódzka nr 432.

2.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Obszary objęte zmianą Studium nr X położone są poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi, w tym obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

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 X jest wprowadzenie do ustaleń dokumentu nowych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczeniu terenów oraz korekta parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu na wyznaczonych w celu dostosowania dotychczasowych ustaleń Studium do obecnie obowiązujących uwarunkowań związanych z potrzebami inwestycyjnymi.

Podstawowymi celami zmiany Studium nr X są:

- 1) Białężyce (dz. nr 18/6, 18/7, 18/10, 18/12, obręb Białężyce, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów zabudowy usługowej (U10) w celu powiększenia ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, niezbędną dla zapewnienia możliwości realizacji maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w skali gminy na poziomie 247 725 m² powierzchni użytkowej zabudowy;
- 2) Września (dz. nr 940/3, 940/4, obręb miasta Września, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów zabudowy usługowej (U10) w celu powiększenia ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, niezbędną dla zapewnienia możliwości realizacji maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w skali gminy na poziomie 247 725 m² powierzchni użytkowej zabudowy;
- 3) Nadarzyce (dz. nr. 50/10 cz., obręb Nadarzyce, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów usług sportu i rekreacji (US10) w celu powiększenia ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, niezbędną dla zapewnienia możliwości realizacji maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w skali gminy na poziomie 247 725 m² powierzchni użytkowej zabudowy;
- 4) Oblączkowo (dz. nr 135/2, 132, 133, 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 131/6, 131/7, 131/8, 345, 130, obręb Oblączkowo, gm. Września) – wprowadzenie funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług (P/U10) w celu powiększenia ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną i usługową, niezbędną dla zapewnienia możliwości realizacji maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w skali gminy na poziomie 4 246 523 m² powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej oraz 247 725 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
- 5) Ostrowo Szlacheckie (dz. nr 57, obręb Ostrowo Szlacheckie, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów usług sportu i rekreacji (US10) w celu powiększenia ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, niezbędną dla zapewnienia możliwości realizacji maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w skali gminy na poziomie 247 725 m² powierzchni użytkowej zabudowy;
- 6) Przyborki (dz. nr 84/14 cz., 108/9 cz., obręb Przyborki, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów zabudowy mieszkaniowej (M10) w celu powiększenia ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, niezbędną dla zapewnienia możliwości realizacji maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w skali gminy na poziomie 1 803 365 m² powierzchni użytkowej zabudowy;

- 7) Otoczna (dz. nr 96/14, 150, obręb Otoczna, gm. Września) – wprowadzenie funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług (P/U10) w celu powiększenia ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną i usługową, niezbędną dla zapewnienia możliwości realizacji maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w skali gminy na poziomie 4 246 523 m² powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej oraz 247 725 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
- 8) Chocicza Mała (dz. nr 32, 35/4 cz., 38/1 cz., 39/6 cz., 41/2 cz., 42, 43/1, 44/1, 45/3, 45/4 cz., 129/1, 129/2, obręb Chocicza Mała, gm. Września) – wprowadzenie funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług (P/U10) w celu powiększenia ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną i usługową, niezbędną dla zapewnienia możliwości realizacji maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w skali gminy na poziomie 4 246 523 m² powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej oraz 247 725 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
- 9) Oblączkowo (dz. nr 5/9, 5/4, 5/7, obręb Oblączkowo, gm. Września) – wprowadzenie funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług (P/U10) w celu powiększenia ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną i usługową, niezbędną dla zapewnienia możliwości realizacji maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w skali gminy na poziomie 4 246 523 m² powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej oraz 247 725 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
- 10) Psary Wielkie (dz. nr 17, 18 cz., obręb Psary Wielkie, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów zabudowy mieszkaniowej (M10) w celu powiększenia ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, niezbędną dla zapewnienia możliwości realizacji maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w skali gminy na poziomie 1 803 365 m² powierzchni użytkowej zabudowy;
- 11) Chwalibogowo (dz. nr 98/3 cz., obręb Chwalibogowo, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów usług sportu i rekreacji (US10) w celu powiększenia ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, niezbędną dla zapewnienia możliwości realizacji maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w skali gminy na poziomie 247 725 m² powierzchni użytkowej zabudowy.

Zmiana Studium nr X stanowi odpowiedź na zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną określone w „Bilansie”, powiększając ogólną powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjno-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 X dotyczy obszarów położonych w miejscowościach:

- 1) Białeżyce (dz. nr 18/6, 18/7, 18/10, 18/12, obręb Białeżyce, gm. Września) – oznaczony na załączniku graficznym symbolem „U10”, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

U10 – tereny zabudowy usługowej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 600 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 50%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 25%.

Ustala się realizację obiektów usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym.

Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: 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;

- 2) Września (dz. nr 940/3, 940/4, obręb miasta Września, gm. Września) – oznaczony na załączniku graficznym symbolem „U10”, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

U10 – tereny zabudowy usługowej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 70%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 10%.

Ustala się realizację obiektów usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym.

Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: 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;

- 3) Nadarzyce (dz. nr. 50/10 cz., obręb Nadarzyce, gm. Września) – oznaczony na załączniku graficznym symbolem „US10”, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

US10 – tereny usług sportu i rekreacji:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 600 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 50%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 25%.

Ustala się realizację obiektów usługowych o funkcji sportu, rekreacji i gastronomii, boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym.

Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: 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;

- 4) Obłaczkowo (dz. nr 135/2, 132, 133, 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 131/6, 131/7, 131/8, 345, 130, obręb Obłaczkowo, gm. Września) – oznaczony na załączniku graficznym symbolem „P/U10”, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

P/U10 – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m²,
- 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.

Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: 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;

- 5) Ostrowo Szlacheckie (dz. nr 57, obręb Ostrowo Szlacheckie, gm. Września) – oznaczony na załączniku graficznym symbolem „US10”, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

US10 – tereny usług sportu i rekreacji:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 600 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 50%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 25%.

Ustala się realizację obiektów usługowych o funkcji sportu, rekreacji i gastronomii, boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym.

Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: 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;

- 6) Przyborki (dz. nr 84/14 cz., 108/9 cz., obręb Przyborki, gm. Września) – oznaczony na załączniku graficznym symbolem „M10”, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

M10 – tereny zabudowy mieszkaniowej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 600 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 50%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 25%.

Ustala się realizację budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym.

Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: zabudowy usługowej, 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;

- 7) Otoczna (dz. nr 96/14, 150, obręb Otoczna, gm. Września) – oznaczony na załączniku graficznym symbolem „P/U10”, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

P/U10 – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m²,
- 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.

Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: 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;

- 8) Chocicza Mała (dz. nr 32, 35/4 cz., 38/1 cz., 39/6 cz., 41/2 cz., 42, 43/1, 44/1, 45/3, 45/4 cz., 129/1, 129/2, obręb Chocicza Mała, gm. Września) – oznaczony na załączniku graficznym symbolem „P/U10”, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

P/U10 – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m²,

- 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.

Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: 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;

- 9) Obłaczkowo (dz. nr 5/9, 5/4, 5/7, obręb Obłaczkowo, gm. Września) – oznaczony na załączniku graficznym symbolem „P/U10”, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

P/U10 – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m²,
- 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, z zachowaniem istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x400 kV wraz z ograniczeniami w zabudowie wynikającymi z ich lokalizacji, które winny zostać ściśle określone na etapie sporządzenia planu miejscowego, oraz nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 432.

Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: 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;

- 10) Psary Wielkie (dz. nr 17, 18 cz., obręb Psary Wielkie, gm. Września) – oznaczony na załączniku graficznym symbolem „M10”, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

M10 – tereny zabudowy mieszkaniowej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 600 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 50%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 25%.

Ustala się realizację budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym.

Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: zabudowy usługowej, 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;

- 11) Chwalibogowo (dz. nr 98/3 cz., obręb Chwalibogowo, gm. Września) – oznaczony na załączniku graficznym symbolem „US10”, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

US10 – tereny usług sportu i rekreacji:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 600 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 50%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 25%.

Ustala się realizację obiektów usługowych o funkcji sportu, rekreacji i gastronomii, boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym.

Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: 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 zmianą Studium nr X jednostki funkcjonalno-przestrzenne, zapisane w postaci symboli literowych na rysunku, wskazują na dominujący kierunek zagospodarowania poszczególnych terenów, na których zostały wyznaczone. W ich granicach, na etapie opracowania planu miejscowego, dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniających, komplementarnych wobec podstawowych (chyba, że szczegółowe zapisy, odnoszące się do poszczególnych terenów, stanowią inaczej). Wymienione dla poszczególnych jednostek funkcjonalno-przestrzennych parametry minimalnych powierzchni działek, maksymalnych wskaźników powierzchni zabudowy oraz minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej mają zastosowanie w przypadku nowo wydzielanych działek. Dla działek już zabudowanych dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania. Wymienione dla poszczególnych jednostek funkcjonalno-przestrzennych parametry minimalnych powierzchni działek nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej

Na obszarze zmiany Studium nr X w miejscowości Obłaczkowo (dz. nr 5/9, 5/4, 5/7, obręb Obłaczkowo, gm. Września) znajduje się fragment napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x400 kV relacji Kromolice – Pątnów, wzdłuż której wyznaczony jest pas technologiczny o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach), w którym obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenów:

Dla terenów znajdujących się w pasach technologicznych obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania:

- 1) W pasie technologicznym linii:
 - a) 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,
 - b) należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
 - c) nie wolno tworzyć hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzić roślinności wysokiej.
- 2) Teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii.
- 3) Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii.
- 4) Zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów.
- 5) Lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii.

W studium dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej linii 2x400 kV oraz nowych linii, które w przyszłości mogą zostać wybudowane w miejscu istniejącej. Realizacja inwestycji po trasie istniejących linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach. Ponadto dopuszcza się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących i nowych elektroenergetycznych linii przesyłowych.

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

Na obszarze zmiany Studium nr X w miejscowości Psary Wielkie (dz. nr 17, 18 cz., obręb Psary Wielkie, gm. Września) znajduje się fragment ropociągu przesyłowego, obejmujący dwa rurociągi naftowe DN 800 i DN 500 oraz kabel światłowodowy.

Dla rurociągu naftowego DN 500 należy zachować strefę bezpieczeństwa o szerokości minimum 16 m, której środkiem jest oś rurociągu. Dla rurociągu naftowego DN 800 należy zachować strefę bezpieczeństwa o szerokości minimum 20 m, której środkiem jest oś rurociągu. Dla układu równolegle biegnących rurociągów naftowych strefę bezpieczeństwa wyznaczają poszczególne rurociągi. W strefie bezpieczeństwa obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz wykonywaniu robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Budynki należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 20 m od osi rurociągów naftowych.

Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury komunikacyjnej

Lokalizacja obiektów budowlanych przy drodze krajowej nr 15 i drodze wojewódzkiej nr 432 powinna spełniać wymagania właściwych przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, natomiast lokalizacja obiektów budowlanych przy linii kolejowej nr 3 wymaga uwzględnienia właściwych przepisów dotyczących wymagań odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej.

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 X 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 powinny być one 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 odnawialnych źródeł energii.

- 4) Należy zapewnić właściwe zasady gospodarki odpadami, takie jak obowiązek gromadzenia, segregacji oraz zagospodarowania odpadów na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i w przepisach odrębnych.
- 5) W trakcie prac ziemnych należy uwzględnić przebieg sieci melioracji szczegółowej oraz ewentualne wykonanie prac zabezpieczających teren przed podtopieniami wodami drenarskimi.
- 6) Należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla tych terenów, dla których zachowanie odpowiedniego komfortu akustycznego wymagane jest przepisami odrębnymi, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi.
- 7) Przed lokalizacją zabudowy zaleca się przeprowadzanie odpowiednich badań geotechnicznych lub geologiczno-inżynierskich.
- 8) Należy uwzględnić uwarunkowania i ograniczenia wynikające z przebiegu przez przedmiotowe obszary sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć i ropociągu przesyłowego, 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 X w miejscowości Obłaczkowo (dz. nr 135/2, 132, 133, 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 131/6, 131/7, 131/8, 345, 130, obręb Obłaczkowo, gm. Września) i Chocicza Mała (dz. nr 44/1 i 45/5, obręb Chocicza Mała, gm. Września) zlokalizowane są strefy ochrony stanowisk archeologicznych.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w obrębie stref ochrony stanowisk archeologicznych dopuszcza się działalność inwestycyjną, jednak inwestycje związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem tego terenu, a wymagające prac ziemnych należy prowadzić w obecności archeologa.

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 15 i drogi wojewódzkiej nr 432 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 przeznaczonych pod zabudowę, 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. Sposób oraz szczegółowe warunki zagospodarowania ścieków, wód opadowych i roztopowych zostanie określony na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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 X w ramach poszczególnych terenów dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz innych inwestycji celu publicznego, które zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku – odpowiednich decyzjach administracyjnych.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium nr X w miejscowości Obłaczkowo (dz. nr 5/9, 5/4, 5/7, obręb Obłaczkowo, gm. Września) uwzględnia się przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x400 kV, ropociągu przesyłowego oraz drogi wojewódzkiej nr 432, 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 X 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 zmianą Studium nr X nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów zabudowy usługowej, terenów usług sportu i rekreacji, terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług, celowe jest sporządzenie dla wszystkich terenów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na etapie opracowania planów miejscowych konieczne będzie uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia części istniejących gruntów rolnych klasy IIIa i IIIb w granicach obszarów położonych w miejscowościach Białężyce (dz. nr 18/6, 18/7, 18/10, 18/12), Nadarzyce (dz. nr. 50/10 cz.), Ostrowo Szlacheckie (dz. nr 57), Otoczna (dz. nr 96/14, 150), Chocicza Mała (dz. nr 32, 35/4 cz., 39/6 cz.) i Chwalibogowo (dz. nr 98/3 cz.) oraz gruntów leśnych w granicach obszaru położonego w miejscowości Przyborki, (dz. nr 84/14 cz., 108/9 cz.), których zasięg przedstawiono na rysunku zmiany Studium nr X.

3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Istniejące grunty rolne i leśne objęte zmianą Studium nr X przewidziane są docelowo pod zainwestowanie. Do czasu realizacji kierunków wyznaczonych w niniejszej zmianie Studium dopuszcza się ich dotychczasowy sposób użytkowania.

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

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

3.15. Obszary zdegradowane

Na obszarach objętych zmianą Studium nr X 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 X 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 X 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. podlegało zmianom, zatwierdzonym uchwałami Rady Miejskiej we Wrześni: nr XI/99/03 z dnia 9 lipca 2003 r., nr XIV/190/2008 z dnia 15 maja 2008 r., nr XXXII/382/2014 z dnia 22 maja 2014 r., nr V/38/2015 z dnia 19 lutego 2015 r., nr XVI/229/2016 z dnia 30 maja 2016 r., nr XXIV/321/2017 z dnia 21 kwietnia 2017 r., nr XXV/335/2017 z dnia 21 czerwca 2017 r., nr V/41/2019 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 28 marca 2019 r. oraz nr XVII/180/2020 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 29 października 2020 r.

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 X są tereny w miejscowościach Białężyce, Września, Nadarzyce, Obłazkowo, Ostrowo Szlacheckie, Przyborki, Otoczna, Chocicza Mała, Obłazkowo, Psary Wielkie i Chwalibogowo.

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 2021 r., poz. 741) zostały wprowadzone w niniejszym opracowaniu wyłącznie w odniesieniu do przedmiotowych terenów.

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/180/2020
Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 29 października 2020 r.

OPRACOWANIE:

Miłosz Sura – główny projektant

Patrycja Sura – projektant

WRZEŚNIA 2020

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 IX” o powierzchni około 53,4 ha obejmuje zmiany o następującym zasięgu:

- 1) Białężyce – oznaczone na załączniku graficznym symbolem „P/U9”, teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, obszar w Białężycach;
- 2) Bierzglinek - oznaczony na załączniku graficznym symbolem „M9”, teren zabudowy mieszkaniowej, obszar w rejonie ulicy Wierzbowej;
- 3) Obłaczkowo (2 tereny) - oznaczone na załączniku graficznym symbolem „PG9”, obszar i teren górniczy oraz złoża kruszywa naturalnego, przy granicy z obrębem Osowo;
- 4) Września, Przyborki - oznaczone na załączniku graficznym symbolem „U9”, teren zabudowy usługowej, obszar w rejonie północno-zachodniej granicy miasta oraz w bezpośrednim sąsiedztwie na terenie wsi Przyborki.

Przedmiotem opracowania jest dokonanie w ustaleniach Studium na ww. terenach zmian w zakresie kierunkowego przeznaczenia, w tym dostosowania dotychczasowych ustaleń Studium do obecnie obowiązujących uwarunkowań związanych z potrzebami inwestycyjnymi oraz wprowadzenie uwarunkowań wynikających z występowania udokumentowanych złóż kopalin jak również ujawnienia w studium występowania terenu i obszaru górniczego. Decyzją z dnia:

- 6 lutego 2015 roku Marszałek Województwa Wielkopolskiego zatwierdził dokumentację geologiczną złoża kruszywa naturalnego piasku Obłaczkowo w kat. C₁, miejscowość Obłaczkowo, gmina Września, powiat wrzesiński – działki ewidencyjne 126/2 i 127/1 o powierzchni 4,68 ha ustalając zasoby geologiczne złoża na wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. w ilości: 405,2 tys. ton w kat. C₁;

- 27 lipca 2015 roku Marszałek Województwa Wielkopolskiego zatwierdził dokumentację geologiczną złoża kruszywa naturalnego piasku Obłaczkowo BP w kat. C₁, miejscowość Obłaczkowo, gmina Września, powiat wrzesiński – działki ewidencyjne 149/3 i 149/6 o powierzchni 23,12 ha ustalając zasoby geologiczne złoża na wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. w ilości: 1 296,63 tys. ton w kat. C₁;

- 23 września 2019 r. Marszałek Województwa Wielkopolskiego zatwierdził dokumentację geologiczną złoża kruszywa naturalnego piasku Obłaczkowo BP II w kat. C₁, miejscowości Obłaczkowo, gmina Września, powiat wrzesiński – działka ewidencyjna 128 o powierzchni 2,13 ha.

Podstawowymi celami niniejszej zmiany są:

- 1) Białężyce – obszar w rejonie drogi krajowej nr 92 i linii kolejowej nr 281 – wprowadzenie funkcji obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług – **P/U9**;
- 2) Bierzglinek - obszar w rejonie ulicy Wierzbowej - wprowadzenie funkcji zabudowy mieszkaniowej – **M9**;
- 3) Obłaczkowo (2 tereny) – przy granicy z obrębem Osowo - wprowadzenie funkcji obszaru i terenu górniczego oraz złoża kruszywa naturalnego – **PG9**;
- 4) Września w rejonie północno-zachodniej granicy miasta i w części na terenie wsi Przyborki – wprowadzenie funkcji zabudowy usługowej – **U9**.

Zmiana Studium wpisuje się w wizję Miasta i Gminy Września, określoną w uchwale nr VIII/122/2015 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 25 czerwca 2015 roku w sprawie: przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Września na lata 2014-2020.

Wspomniana wizja brzmi: „**MIASTO I GMINA WRZEŚNIA LIDEREM DYNAMICZNEGO ROZWOJU SPOŁECZNO – GOSPODARCZEGO W STREFIE ZEWNĘTRZNEJ METROPOLII POZNAŃSKIEJ. OFERUJĄCA OBECNYM I PRZYSZŁYM MIESZKAŃCOM NOWOCZESNE, PRZYJAZNE ORAZ KONKURENCYJNE MIEJSCE DO ŻYCIA I PRACY.**”

Dodatkowo w aktualnie obowiązującej Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Września na lata 2014-2020 znajduje się zapis mówiący o tym, że „należy wspierać i wzmacniać rozwój sektora małej i średniej przedsiębiorczości. Stanowi on bowiem szansę i warunek stabilnego rozwoju Gminy i jej mieszkańców. Szczególną rolę będą pełniły także działania wspierające

nie tylko powstawanie MSP, ale także ich rozwój w kierunku rozszerzenia działalności i zwiększenia konkurencyjności na rynkach międzynarodowych.”

W zakresie nieomówionym w poszczególnych punktach niniejszej zmiany Studium nr IX 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-VIII.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Charakterystyka obecnego zainwestowania poszczególnych obszarów:

- 1) Obszar położony w Białężycach w rejonie drogi krajowej nr 92 i linii kolejowej nr 281 o powierzchni około 1,9 ha.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków w obrębie Białężyc znajdują się grunty orne klas IIIb, IVa i IVb.

Ryc.1. Granice zmiany Studium nr IX – Białężyce



(źródło: <http://wrzesnia.e-mapa.net/>)

W obecnie obowiązującym studium są to tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

W obrębie części tego terenu (działka o nr ewid. 105/15) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Białężyce – dz. nr ewid. 105/15 (Uchwała Rady Miejskiej we Wrześni Nr XIII/175/2015 z dnia 2015-12-30).

2) Obszar położony w Bierzglińku w rejonie ulicy Wierzbowej o powierzchni około 11,6 ha, obecnie w części od strony ulicy Wierzbowej zabudowany budynkami mieszkalnymi i zagrodowymi. Pozostały teren użytkowany jest rolniczo. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków w obrębie tego obszaru znajdują się grunty orne V i VI klasy bonitacyjnej, nieużytki oraz tereny mieszkaniowe i pastwiska.

Ryc.2. Granice zmiany Studium nr IX – Bierzglińek rejon ul. Wierzbowej



(źródło: <http://wrzesnia.e-mapa.net/>)

W obowiązującym studium przedmiotowy obszar związany jest z funkcją mieszkalną oraz terenami zalesień. Część tego terenu stanowi obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

W bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

3) Obszar położony w obrębie Obłaczkowo (2 tereny) o powierzchni około 33,4 ha. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków w obrębie tego obszaru znajdują się grunty rolne zabudowane oraz grunty orne V i VI klasy, łąki i nieużytki.

Ryc.3. Granice zmiany Studium nr IX – Obłaczkowo (2 tereny)



(źródło: <http://wrzesnia.e-mapa.net/>)

W obowiązującym studium są to obszary przeznaczone do zalesienia, obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, torfowiska, bagna i oczka wodne. W części są to również tereny obiektów produkcyjnych i magazynów.

- 5) Obszar położony we Wrześni w rejonie północno-zachodniej granicy miasta i we wsi Przyborki o powierzchni około 6,5 ha.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków w obrębie obszaru w mieście Września znajdują się grunty orne IVb, V i VI klasy bonitacyjnej, natomiast w Przyborkach – inne tereny zabudowane.

Ryc.4. Granice zmiany Studium nr IX – Września



(źródło: <http://wrzesnia.e-mapa.net/>)

W obecnie obowiązującym studium są to tereny zieleni i tereny zabudowy mieszkaniowej.

Przez teren ten przebiega również gazociąg gazu zaazotowanego.

W niedalekim sąsiedztwie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego związany z zabudową mieszkaniową jedno i wielorodzinną. Na części terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe w rejonie ulicy Paderewskiego we Wrześni (Uchwała Rady Miejskiej we Wrześni Nr VII/98/2011 z dnia 2011-08-30).

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony:

Zasadniczym celem niniejszej zmiany studium w odniesieniu do wymogów ochrony ładu przestrzennego jest korekta istniejących kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, wynikająca z konieczności ich aktualizacji i dostosowania do obecnych potrzeb inwestycyjnych Gminy.

- 1) Teren położony w Białężycach, obecnie użytkowany rolniczo. Bliskość drogi krajowej nr 92 powoduje, iż kontynuowanie funkcji rolniczej nie jest uzasadnione. Teren predysponowany pod funkcje produkcyjne, magazynowe, usługowe.
- 2) Teren położony w Bierzglińku w obrębie ulicy Wierzbowej, w części zabudowany jest budynkami mieszkalnymi i zagrodowymi, w części użytkowany rolniczo. Rozwój zabudowy będzie miał swoje uzasadnienie w istniejącym sąsiedztwie terenów zainwestowanych.
- 3) Tereny położone w Obłaczkwie użytkowane są rolniczo, na części terenów wydobywane jest kruszywo. Decyzjami z:
 - 6 lutego 2015 roku Marszałek Województwa Wielkopolskiego zatwierdził dokumentację geologiczną złoża kruszywa naturalnego piasku Obłaczkowo w kat. C₁, miejscowość Obłaczkowo, gmina Września, powiat wrzesiński – działki ewidencyjne 126/2 i 127/1 o powierzchni 4,68 ha ustalając zasoby geologiczne złoża na wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. w ilości: 405,2 tys. ton w kat. C₁;
 - 27 lipca 2015 roku Marszałek Województwa Wielkopolskiego zatwierdził dokumentację geologiczną złoża kruszywa naturalnego piasku Obłaczkowo BP w kat. C₁, miejscowość Obłaczkowo, gmina Września, powiat wrzesiński – działki ewidencyjne 149/3 i 149/6 o powierzchni 23,12 ha ustalając zasoby geologiczne złoża na wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. w ilości: 1 296,63 tys. ton w kat. C₁;
 - 23 września 2019 r. Marszałek Województwa Wielkopolskiego zatwierdził dokumentację geologiczną złoża kruszywa naturalnego piasku Obłaczkowo BP II w kat. C₁, miejscowości Obłaczkowo, gmina Września, powiat wrzesiński – działka ewidencyjna 128 o powierzchni 2,13 ha.
- 4) Teren w rejonie północno-zachodniej granicy miasta Września oraz części wsi Przyborki, obecnie użytkowany rolniczo. W części terenu prowadzona jest działalność gospodarcza – tartak na działce o nr ewid. 19/6. Ustalona w studium

zieleni nie ma odzwierciedlenia w faktycznym stanie. Bliskość drogi krajowej oraz pobliskiego rozwijającego się osiedla mieszkaniowego predysponuje ten teren do rozwoju funkcji usługowych.

W celu efektywnej zabudowy i zagospodarowania powyższych terenów jak również uwzględnienia uwarunkowań związanych z występowaniem złóż kopalin, biorąc pod uwagę aktualne potrzeby Gminy, przyjmując jako naczelną zasadę zrównoważonego rozwoju należy uaktualnić obowiązujące dokumenty planistyczne. Podstawowym warunkiem realizacji ww. kierunków zmian winno być jednakże objęcie obszarów opracowania miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, uszczegóławiającymi rozwiązania przyjęte w niniejszej zmianie studium na poziomie prawa miejscowego.

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

Zgodnie z podziałem Polski na regiony fizycznogeograficzne wg Kondrackiego, gmina Września położona jest w mezoregionie Równina Wrzesińska, wchodzącym w skład makroregionu Pojezierza Wielkopolskiego, podprowincji Pojezierze Południowobałtyckie. Gmina Września położona jest w Średzko-Wrzesińskim regionie glebowo-rolniczym i należy do gmin o charakterze rolniczym – 82% obszaru gminy zajmują grunty rolne. Zauważalna na przestrzeni ostatnich lat jest zmiana charakteru gminy z rolniczej na gminę otwartą na rozwój funkcji produkcyjnej, składów i magazynów, usług oraz mieszkalnictwa.

Teren objęty zmianą studium we Wrześni to teren położony w północno- zachodniej części miasta oraz wsi Przyborki. Są to głównie tereny rolnicze słabych klas bonitacyjnych znajdujące się w zdecydowanej większości w obrębie miasta. Ustanowienie terenów zabudowy usługowej kosztem pasa zieleni oraz kosztem zabudowy mieszkaniowej ma swoje uzasadnienie związane z bliskością drogi krajowej nr 92 w bezpośrednim sąsiedztwie opracowania oraz w stosunkowo niskiej skuteczności zieleni o charakterze izolacyjnym na tym terenie.

Wskazana funkcja usługowa, niewymagająca ochrony akustycznej jest optymalną funkcją dla tego terenu. Będzie stanowić także bardzo ważne uzupełnienie powstającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Tereny objęte zmianą studium w Bierzglińku w części użytkowane są rolniczo. Występuje jednak silna antropopresja powodująca, że tereny te nie mają już pełnej przydatności do funkcji rolniczych. Dodatkowo silna presja urbanizacyjna miasta Września powoduje, że tereny te stanowią potencjalne rezerwy osiedleńcze.

Teren w Obłóczkowie stanowi obszar i teren górniczy Obłóczkowo, w obrębie obszaru objętego zmianą znajdują się złoża kruszywa naturalnego.

Teren w Białężycach użytkowany jest rolniczo. W obrębie części tego terenu (działka o nr ewid. 105/15) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Białężyce – dz. nr ewid. 105/15 wskazujący przeznaczenie tego terenu pod funkcje produkcyjne, składów i magazynów.

Tereny objęte zmianą Studium nr IX 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. Wrześni”, zatwierdzonej przez Prezesa Centralnego Urzędu Geologii decyzją znak: KDH/013/4760/W/74 z dnia 30 marca 1974 r.

W ramach monitoringu jakości wód podziemnych badane są jednolite części wód podziemnych (JCWPd). Obszar opracowania zlokalizowany jest w granicach JCWPd nr 61 (według nowego podziału na JCWPd). Zgodnie z danymi za rok 2016 stan chemiczny wód podziemnych określono jako dobry, podobnie jak stan ilościowy wód podziemnych. Na terenie objętym Zmianą Studium oraz na terenie gminy nie znajdują się punkty pomiarowe. W najbliższych położonych punktach pomiarowych w powiecie średzkim stwierdzono dobrą jakość wód, natomiast w powiecie gnieźnieńskim jakość wód zadawalającą, w powiecie jarocińskim w jednym z punktów zadawalającą, natomiast w drugim niezadawalającą.

Zgodnie z oceną jednolitych części wód za rok 2017, przeprowadzonej przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony środowiska w Poznaniu, stan rzeki Wrześnicy (kod PLRW60001718389, kod punktu pomiarowego PL02S0501_0915), w zakresie klasy elementów chemicznych został uznany za poniżej dobrego.

Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Poznaniu w dokumencie Raport o stanie środowiska w Wielkopolsce w 2018 r. dokonał oceny jakości powietrza m.in. strefy wielkopolskiej. Wynikiem przeprowadzonej oceny rocznej jest zaliczenie strefy wielkopolskiej do klasy A dla substancji: **NO₂, SO₂, CO, C₆H₆, As, Cd, Ni, Pb i O₃**. Natomiast do klasy C zaliczono wspomnianą strefę ze względu na **pył PM_{2,5}, PM₁₀, BaP**.

Zgodnie z przedmiotową oceną „interpretując wyniki klasyfikacji, w szczególności wskazujące na potrzebę opracowania programów ochrony powietrza, należy pamiętać, że wynik taki nie powinien być utożsamiany ze stanem jakości powietrza na obszarze całej strefy. Klasa C może oznaczać np. lokalny problem związany z daną substancją”.

Odnotowano przekroczenia poziomów dopuszczalnych stężeń pyłu PM₁₀ i PM_{2,5} oraz poziomu docelowego dla benzo(a)pirenu, co spowodowało zaliczenie strefy do klasy C. W obrębie strefy należy zidentyfikować obszary przekraczania wartości dopuszczalnych. Przekroczenia poziomu dopuszczalnego dla pyłu PM₁₀ dotyczyły wyłącznie stężeń 24-godzinnych. Nie były przekraczane stężenia średnie dla roku. Należy podkreślić, że w okresie, do którego odnosi się przeprowadzana ocena, na stanowiskach pomiarowych pyłu PM₁₀ w sezonie letnim nie odnotowano przekroczeń dopuszczalnego poziomu substancji.

Z przebiegu rocznej serii pomiarów odczytać można wyraźną sezonową zmienność stężeń pyłu PM₁₀ (wyższe w okresie zimnym, niższe w sezonie letnim). Można zatem przypuszczać, że powodem przekroczeń w sezonie grzewczym jest niska emisja z sektora komunalno-bytowego, wpływająca na wyraźne pogorszenie warunków aerosanitarnych w miastach i na terenach do nich przyległych. Odnotowano również przekroczenie poziomu docelowego dla benzo(a)pirenu.

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

- 1) Teren we Wrześni i Przyborkach oraz teren w Białężycach - brak obiektów objętych ochroną na zasadach określonych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) Tereny w Bierzglinku i Obłaczkwie (2 tereny) - znajdują się częściowo w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych.

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

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

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

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

Na mocy obowiązującej ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należą m. in. sprawy z zakresu: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody, gospodarki wodnej, gminnych dróg, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, lokalnego transportu zbiorowego, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, gminnego budownictwa mieszkaniowego, edukacji publicznej, kultury, ochrony zabytków, kultury fizycznej i turystyki, zieleni gminnej, porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej, czy polityki prorodzinnej. Czynniki te, w zakresie dotyczącym przedmiotowego obszaru, omówione zostały w poszczególnych punktach niniejszej zmiany – zarówno w odniesieniu do istniejących uwarunkowań, jak i kierunków ich kształtowania. Ponadto aktualność zachowują te zapisy, które odnoszą się w omawianym zakresie do ogólnych uwarunkowań i kierunków wskazanych dla całej gminy w pierwotnie uchwalonym Studium.

Teren M9 objęty zmianą Studium nr IX należy do terenów, dla których przepisami odrębnymi określone są dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

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

2.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

Postępujący rozwój społeczno – gospodarczy obserwowany na terenie Miasta i Gminy Września znajduje odzwierciedlenie w zwiększonym zapotrzebowaniu na tereny przeznaczone pod zabudowę – w szczególności związanymi z różnymi formami aktywizacji gospodarczej oraz zabudowy mieszkaniowej.

Istotnym elementem wskazującym na dynamiczny rozwój gminy jest spadek liczby bezrobotnych. W skali powiatu od września 2017 r. do września 2019 r. liczba osób bezrobotnych zmniejszyła się z 3,9 % do 3,1%. Jest to spadek bezrobocia na poziomie 0,8% w ciągu 2 lat.

Według oceny Agencji ratingowej INC Rating na dzień 7 grudnia 2018 r. Gmina uzyskała bardzo wysoką ocenę wiarygodności finansowej AA- z perspektywą stabilną. Rating odzwierciedlił bardzo dobre wyniki finansowe Wrześni, w tym zdolność do finansowania inwestycji, wzorową sytuację płynnościową oraz niski poziom zadłużenia.

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 2020 – 2040 przyjętą uchwałą nr X/125/2019 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 12 grudnia 2019 r. ze zmianami.

Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat odnotowano systematyczny wzrost dochodów miasta i gminy Września. Zgodnie z projektem budżetu dochody na rok 2020 ustalono na poziomie 252,2 mln zł.

Na dochód ogółem składają się dochody własne, subwencja ogólna, dotacje celowe z budżetu państwa oraz środki pochodzące ze źródeł zagranicznych niepodlegające zwrotowi, środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej i inne środki określone w odrębnych przepisach.

Zgodnie z: „Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września (czerwiec 2018 r.)” w latach 2006-2016 zaobserwowano istotny wzrost zatrudnienia na

obszarze miasta i gminy, związany przede wszystkim z dynamicznym rozwojem Wrześnińskiej Strefy Aktywności Gospodarczej.

2.9. Stan prawny gruntów.

Struktura własnościowa gruntów na obszarze zmiany Studium nr IX:

- 1) Białężyce - powierzchnia terenu objętego zmianą to około 1,9 ha, przedmiotowe grunty należą do osób fizycznych i osób prawnych.
- 2) Bierzglinek - powierzchnia terenu objętego zmianą to około 11,6 ha, 100% gruntów należy do osób fizycznych.
- 3) Obłaczkowo – powierzchnia terenu objętego zmianą to około 33,4 ha, 100% gruntów należy do osób fizycznych.
- 4) Września i Przyborki - powierzchnia terenu objętego zmianą to około 6,5 ha, przedmiotowe grunty należą do osób fizycznych, osób prawnych i Gminy Września.

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

Na terenach objętych zmianą Studium nr IX nie występują obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych oprócz strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowości Bierzglinek i Obłaczkowo, która opisana została w pkt 2.4.

Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych opisano natomiast w pkt 2.13.

2.11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

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

2.12. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Na obszarze objętym zmianą studium występują udokumentowane złoża kopalin.

Decyzją z dnia 6 lutego 2015 roku Marszałek Województwa Wielkopolskiego zatwierdził dokumentację geologiczną złoża kruszywa naturalnego piasku Obłaczkowo w kat. C₁, miejscowość Obłaczkowo, gmina Września, powiat ustalając zasoby geologiczne złoża na wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. w ilości: 405,2 tys. ton w kat. C₁.

Złoże kruszywa naturalnego Obłaczkowo zostało udokumentowane w formie jednego pola o powierzchni 46 797 m², w granicach działek ewidencyjnych nr 126/2 i 127/1, obręb Obłaczkowo. Numer identyfikacyjny złoża – 17528.

Decyzją z dnia 27 lipca 2015 roku Marszałek Województwa Wielkopolskiego zatwierdził dokumentację geologiczną złoża kruszywa naturalnego piasku Obłaczkowo BP w kat. C₁, miejscowość Obłaczkowo, gmina Września, powiat wrzesiński – działki ewidencyjne 149/3 i 149/6 o powierzchni 23,12 ha ustalając zasoby geologiczne złoża na wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. w ilości: 1 296,63 tys. ton w kat. C₁. Numer identyfikacyjny złoża – 17788.

Decyzją z dnia 23 września 2019 r. Marszałek Województwa Wielkopolskiego zatwierdził dokumentację geologiczną złoża kruszywa naturalnego piasku Obłaczkowo BP II w kat. C₁, miejscowości Obłaczkowo, gmina Września, powiat wrzesiński – działka ewidencyjna 128 o powierzchni 2,13 ha.

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 –miocenowy, 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. Ww. nakład gliny i ilu pełni rolę absorpcyjną i spowalniającą dopływ ewentualnych zanieczyszczeń infiltrujących z powierzchni terenu.

2.13. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarze objętym zmianą studium występują obszary i tereny górnicze w Obłaczkowie wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych. Obszary górnicze nr identyfikacyjny 131498 i 134122 , tereny górnicze nr identyfikacyjne 131499 i 134123, nr w rejestrze 10-15/10/961 oraz 10-15/11/1018.

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

Wszystkie tereny objęte zmianą studium posiadają dostęp do dróg publicznych. Tereny położone we Wrześni oraz Bierzglińku wymagają uzbrojenia w sieć wodociągową oraz sieć elektroenergetyczną oraz w kanalizację sanitarną. Nowe inwestycje mogą wiązać się z koniecznością przebudowy i budowy nowych dróg i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na terenie objętym zmianą Studium nr IX nie występują zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, wynikające z koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju (KPZK 2030) czy Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego (2019).

2.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

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

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

Przedmiotem opracowania jest dokonanie w ustaleniach Studium na terenach objętych zmianą Studium nr IX korekty istniejących funkcji oraz zmiany w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalonych na terenach objętych zmianą, w celu dostosowania dotychczasowych ustaleń Studium do obecnie obowiązujących uwarunkowań (potrzeby inwestycyjne, rozwój społeczno - gospodarczy). Dodatkowo wskazane zostały udokumentowane złoża kopalin.

Podstawowymi celami niniejszej zmiany są:

- 1) Białężyce – obszar w rejonie drogi krajowej nr 92 i linii kolejowej nr 281 – wprowadzenie funkcji obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług – **P/U9**;
- 2) Bierzglinek – obszar w rejonie ulicy Wierzbowej - wprowadzenie funkcji terenów zabudowy mieszkaniowej – **M9**;
- 3) Obłaczkowo (2 tereny) – ujawnienie złoża kruszywa naturalnego oraz wskazanie obszaru i terenu górniczego – **PG9**; przeznaczeniem kierunkowym na tym terenie pozostaje w części teren rolniczy (w zachodniej części jednego z terenów), gdzie obowiązują dotychczasowe ustalenia określone dla obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, pozostałe części uzyskują nowe przeznaczenie kierunkowe - obszary i tereny górnicze;
- 4) Września – rejon północno-zachodniej granicy miasta oraz wieś Przyborki – wprowadzenie funkcji terenów usługowych – **U9**.

Tab. Zestawienie nowych funkcji terenów zmiany studium wraz z szacowaną powierzchnią użytkową

Szacowana powierzchnia użytkowa dla nowych terenów - zmiana studium nr IX						
LP.	Miejscowość	Oznaczenie	Funkcja	Powierzchnia terenu [ha]	Powierzchnia terenu [m2]	Szacowana powierzchnia użytkowa [m2]
1	Białężyce	P/U9	teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług*	1,9	19000	2470
2	Bierzglinek	M9	teren zabudowy mieszkaniowej	11,6	116000	15080
3	Obłaczkowo	PG9	obszar i teren górniczy**	30,15	301500	
4	Września i Przyborki	U9	teren zabudowy usługowej	6,5	65000	8450

Źródło: opracowanie własne

*zakłada się 50% udział obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz 50% udział usług

** obszar i teren górniczy stanowi dominującą, ale nie jedyną funkcję zmiany na tym obszarze, w niewielkiej części funkcjonują tereny rolnicze, powierzchnia całego terenu objętego zmianą to 33,4 ha

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

Zakres przedmiotowej zmiany Studium obejmuje tereny w miejscowościach:

1) Białężyce - oznaczone symbolem „P/U9” na załączniku graficznym do zmiany Studium nr IX, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 16 m, z dopuszczeniem dominant i przewyższeń budowli do 50 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 70%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 20%.

Ustala się realizację obiektów usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę.

2) Bierzglinek oznaczony symbolem „M9” na załączniku graficznym do zmiany Studium nr IX, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

M – teren zabudowy mieszkaniowej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 50%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 25%.

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.

3) Obłaczkowo (2 tereny) oznaczone symbolem „PG9” na załączniku graficznym do zmiany Studium nr IX, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

PG – obszar i teren górniczy oraz złoża kruszywa naturalnego:

Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: m.in. 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 części obszaru Obłaczkowo – obowiązuje funkcja związana z obszarem rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

4) Września i Przyborki - oznaczone symbolem „U9” na załączniku graficznym do zmiany Studium nr IX, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

U – tereny zabudowy usługowej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 14 m, z dopuszczeniem dominant i przewyższeń budowli do 20 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 60%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 20%.

Ustala się realizację obiektów usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę.

Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: 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 jednostki funkcjonalno - przestrzenne, zapisane w postaci symboli literowych na rysunku do zmiany, wskazują na dominujący kierunek zagospodarowania poszczególnych terenów, na których zostały wyznaczone. W ich granicach, na etapie opracowania planu miejscowego, dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniających, komplementarnych wobec podstawowych (chyba, że szczegółowe zapisy, odnoszące się do poszczególnych terenów, stanowią inaczej). Wymienione dla poszczególnych jednostek funkcjonalno – przestrzennych parametry minimalnych powierzchni działek, maksymalnych wskaźników powierzchni zabudowy oraz minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej mają zastosowanie w przypadku nowo wydzielanych działek. Dla działek już zabudowanych dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania. Wymienione dla poszczególnych jednostek funkcjonalno – przestrzennych parametry minimalnych powierzchni działek nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

- Tereny objęte zmianą studium, położone są w granicach obszaru zasobowego ujęcia komunalnego Września, który został wyznaczony w „Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcie wody podziemnej z utworów trzeciorzędowych - 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. Planowane inwestycje nie powinny negatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo-wodne;
- Zaopatrzenie w wodę realizować z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej na terenie Miasta i Gminy Września sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci dopuszcza się pobór wody z ujęć własnych;
- W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zmniejszenie obciążeń i wyeliminowanie zrzutów ścieków

bytowych do wód powierzchniowych i podziemnych. Obowiązek minimalizacji negatywnego oddziaływania na środowisko poprzez odpowiednie rozwiązanie gospodarki wodno - ściekowej w nawiązaniu do planowanych rozwiązań w tej części gminy, w tym z wykorzystaniem istniejącej sieci wodno- kanalizacyjnej, z dopuszczeniem możliwości odprowadzania do bezodpływowych zbiorników na ścieki, jeżeli pozwalają na to przepisy odrębne;

- Należy stosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody;

- Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, traktowanych jako czyste do gruntu poprzez zastosowanie nawierzchni przepuszczających wodę, do studni chłonnych lub otwartych rowów lub innych cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi bez naruszania interesów osób trzecich. Szczegółowe rozwiązania w zakresie odprowadzania wód roztopowych i opadowych zostaną ustalone w planie miejscowym;

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

- Miejscowe plany, które zostałyby sporządzone dla tych terenów powinny 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;

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

- W trakcie prac ziemnych należy uwzględnić przebieg sieci melioracji szczegółowej oraz ewentualne wykonanie prac zabezpieczających teren przed podtopieniami wodami drenarskimi. W przypadku uszkodzenia sieci należy udrożnić i doprowadzić do właściwego stanu;

- Roboty budowlane w zakresie budowy, rozbudowy, przebudowy oraz likwidacji (rozbiórki) urządzeń melioracyjnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,

w szczególności z uwzględnieniem wymaganych uzgodnień z zarządcą sieci oraz uzyskania pozwoleń wodnoprawnych;

- Wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac w obrębie terenu oraz ich usuwanie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

- Należy zachować, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla tych terenów, dla których zachowanie odpowiedniego komfortu akustycznego wymagane jest przepisami odrębnymi, z uszczegółowieniem na etapie opracowania planów miejscowych;

- Przed lokalizacją zabudowy zaleca się przeprowadzanie odpowiednich badań geotechnicznych lub geologiczno – inżynierskich;

- Należy uwzględnić uwarunkowania i ograniczenia wynikające z przebiegu przez przedmiotowy obszar sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz stanowiskami właściwych zarządców tych sieci;

- Na terenie objętym zmianą Studium nr IX nie występuje krajobraz kulturowy o charakterze priorytetowym, wymagający ustalenia zasad ochrony z uwagi na brak ustaleń w tym zakresie wynikających z niepodjęcia przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwały w sprawie audytu krajobrazowego;

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

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

- 1) Teren we Wrześni i Przyborkach oraz teren w Białężycach - brak obiektów objętych ochroną na zasadach określonych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) Tereny w Bierzglińku i Obłaczkowie (2 tereny) - znajdują się częściowo w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych.

Na terenie wyznaczonych stref dopuszcza się działalność inwestycyjną, jednak inwestycje związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem tego terenu, a wymagające prac ziemnych należy prowadzić w obecności archeologa.

3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Obsługa komunikacyjna terenów powinna nawiązywać do istniejącego układu podstawowego. Dostępność terenów do dróg gminnych (układu podstawowego) należy zapewnić poprzez układ dróg wewnętrznych. Dopuszcza się lokalizację innych połączeń komunikacyjnych: drogowych, rowerowych i pieszych, nie wskazanych na rysunku, których szczegółowy przebieg winien zostać wyznaczony na etapie sporządzenia planów miejscowych lub zezwoleń na realizację inwestycji drogowych.

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

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

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

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

Na obszarze objętym zmianą Studium nie ustala się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

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

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

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

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

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

Celowe jest sporządzenie planów miejscowych dla wszystkich obszarów objętych zmianą studium.

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

Wszystkie grunty rolne, oprócz fragmentu w Obłaczkowie objęte zmianą Studium nr IX przewidziane są docelowo pod zainwestowanie. Do czasu realizacji kierunków wyznaczonych w niniejszej zmianie oraz w obowiązujących planach miejscowych, pozostają w dotychczasowym użytkowaniu. Wyznacza się w Obłaczkowie kierunek rekultywacji gruntów po zaprzestaniu działalności górniczej związany z zalesieniami, obszarami rolniczej przestrzeni produkcyjnej, torfowiskami, bagnami i oczami wodnymi.

3.11. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

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

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

3.12. Na obszarze objętym zmianą nie występują:

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

4. UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września przyjęte uchwałą nr Rady Miejskiej we Wrześni nr XIV/108/99 z dnia 27 września 1999 r. ośmiokrotnie podlegało zmianom, zatwierdzonym uchwałami Rady Miejskiej we Wrześni: nr XI/99/03 z dnia 9 lipca 2003 r., nr XIV/190/2008 z dnia 15 maja 2008 r., nr XXXII/382/2014 z dnia 22 maja 2014 r., nr V/38/2015 z dnia 19 lutego 2015 r., nr XVI/229/2016 z dnia 30 maja 2016, nr XXIV/321/2017 z dnia 21 kwietnia 2017 r., nr XXV/335/2017 z dnia 21 czerwca 2017 r. oraz nr V/41/2019 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 28 marca 2019 r.

Działania planistyczne związane z przedmiotową zmianą studium umożliwią nowe sposoby gospodarowania.

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

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

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr V/41/2019
Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 28 marca 2019 r.

OPRACOWANIE:

Miłosz Sura – główny projektant

Patrycja Sura – projektant

WRZEŚNIA 2019

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 VIII”, obejmuje zmiany o następującym zasięgu:

- 1) Września - oznaczona na załączniku graficznym symbolem „P8”, obszar w rejonie ulic Jagodowej i Działkowców;
- 2) Obłaczkowo - oznaczone na załączniku graficznym symbolem „P8”, obszar w rejonie drogi krajowej nr 15;
- 3) Gutowo Małe – oznaczone na załączniku graficznym symbolem „P/U8”, obszar pomiędzy ulicami Powidzką i Jarzębinową;
- 4) Węgierki – oznaczone na załączniku graficznym symbolem „U8”, obszar w rejonie ulicy Wrzesińskiej.

Przedmiotem opracowania jest dokonanie w ustaleniach Studium na ww. terenach zmian w zakresie kierunkowego przeznaczenia, w tym dostosowania dotychczasowych ustaleń Studium do obecnie obowiązujących uwarunkowań związanych z potrzebami inwestycyjnymi.

Podstawowymi celami niniejszej zmiany są:

- 1) Września – rejon ulic Jagodowej i Działkowców - wprowadzenie funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P8**;
- 2) Obłaczkowo - wprowadzenie funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P8**;
- 3) Gutowo Małe – wprowadzenie funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług - **P/U8**;
- 4) Węgierki – wprowadzenie funkcji usługowej (tereny zabudowy usługowej) – **U8**.

Zmiana Studium wpisuje się w wizję Miasta i Gminy Września, określoną w uchwale nr VIII/122/2015 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 25 czerwca 2015 roku w sprawie: przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Września na lata 2014-2020.

Wspomniana wizja brzmi: „MIASTO I GMINA WRZEŚNIA LIDEREM DYNAMICZNEGO ROZWOJU SPOŁECZNO – GOSPODARCZEGO W STREFIE ZEWNĘTRZNEJ METROPOLII POZNAŃSKIEJ. OFERUJĄCA OBECNYM I PRZYSZŁYM MIESZKAŃCOM NOWOCZESNE, PRZYJAZNE ORAZ KONKURENCYJNE MIEJSCE DO ŻYCIA I PRACY.”

Dodatkowo w aktualnie obowiązującej Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Września na lata 2014-2020 znajduje się zapis mówiący o tym, że „należy wspierać i wzmacniać rozwój sektora małej i średniej przedsiębiorczości. Stanowi on bowiem szansę i warunek stabilnego rozwoju Gminy i jej mieszkańców. Szczególną rolę będą pełniły także działania wspierające nie tylko powstawanie MSP, ale także ich rozwój w kierunku rozszerzenia działalności i zwiększenia konkurencyjności na rynkach międzynarodowych.”

W zakresie nieomówionym w poszczególnych punktach niniejszej zmiany Studium nr VIII 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-VII.

2. UWARUNKOWANIA

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Charakterystyka obecnego zainwestowania poszczególnych obszarów:

1) Obszar położony we Wrześni w rejonie ulic Jagodowej i Działkowców, pomiędzy istniejącymi terenami produkcyjnymi i terenami kolejowymi od strony wschodniej. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków w obrębie tego obszaru znajdują się zurbanizowane tereny niezabudowane, rowy, grunty orne V i VI klasy, tereny przemysłowe, drogi.



Ryc.1. Granice zmiany Studium nr VIII – Wrzesnia rejon ul. Jagodowej i Działkowców
(źródło: <http://wrzesnia.e-mapa.net/>)

W obowiązującym Studium przedmiotowy obszar wskazany jest jako teren zieleni.

2) Obszar położony w miejscowości Oblaczkowo. Teren ogrodzony, w części od strony drogi krajowej nr 15 utwardzony, pozostała część stanowi teren zielony. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków w obrębie tego obszaru znajdują się tereny mieszkaniowe (od frontu) oraz łąki trwałe.



Ryc.2. Granice zmiany Studium nr VIII – Oblaczkowo rejon drogi krajowej nr 15
(źródło: <http://wrzesnia.e-mapa.net/>)

W obowiązującym Studium jest to teren gruntów leśnych oraz teren zabudowy mieszkaniowej.

3) Obszar położony w miejscowości Gutowo Małe, w części od strony drogi P2162P (ulicy Powidzkiej) zabudowany jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkami produkcyjno – usługowymi. Część obszaru przed i za zabudowaniami jest utwardzona, pozostała część użytkowana jest rolniczo.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków w obrębie tego obszaru znajdują się tereny mieszkaniowe, przemysłowe (pod budynkami o funkcji przemysłowej) oraz grunty orne klas IIIa i IIIb.



Ryc.3. Granice zmiany Studium nr VIII – Gutowo Małe

(źródło: <http://wrzesnia.e-mapa.net/>)

W obecnie obowiązującym Studium jest to teren zabudowy mieszkaniowej (M), w sąsiedztwie którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego związany z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

4) Obszar położony w miejscowości Węgierki w rejonie ulic Wrzesińskiej i Lipowej w sąsiedztwie parkingów dla samochodów ciężarowych oraz obiektu gastronomiczno-noclegowego. Na działce 299/1 wybudowany został budynek usługowo-gastronomiczno-hotelarski, który został w kwietniu 2018 r. oddany do użytkowania.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków w obrębie tego obszaru znajdują się zurbanizowane tereny niezabudowane, nieużytki oraz grunty orne VI klasy.



Ryc.4. Granice zmiany Studium nr VIII – Węgierki
(źródło: <http://wrzesnia.e-mapa.net/>)

W obowiązującym Studium jest to teren produkcyjny.

W obrębie tego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej w Węgierkach, dz. nr. ewid. 299 (uchwała nr XII/115/03 z dnia 12.09.2003 r.). Zgodnie z planem na tym terenie znajdują się funkcje związane z aktywizacją gospodarczą, zabudową mieszkaniową.

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony:

Zasadniczym celem niniejszej zmiany Studium w odniesieniu do wymogów ochrony ładu przestrzennego jest korekta istniejących kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, wynikająca z konieczności ich aktualizacji i dostosowania do obecnych potrzeb inwestycyjnych Gminy.

- 1) Teren położony we Wrześni w obrębie ulic Jagodowej i Działkowców tworzy integralną całość z terenami już zainwestowanymi, związanymi z funkcją produkcyjną. Zmiana ich kierunkowego przeznaczenia spowoduje możliwość dalszego rozwoju funkcji produkcyjnych, składów i magazynów.

- 2) Teren położony w bliskim sąsiedztwie miasta, w miejscowości Obłóczkowo w rejonie drogi krajowej nr 15 jest obecnie niezabudowany i równocześnie wyeksponowany od strony wjazdu do Wrześni. Nadanie mu funkcji i odpowiednie zagospodarowanie przyczyni się do poprawy ładu przestrzennego w obrębie tego terenu.
- 3) W Gutowie Małym znajduje się teren zabudowany obiektami produkcyjno – usługowymi. Faktyczne zagospodarowanie nie jest zgodne z ustaleniami obecnego Studium, stąd konieczność dokonania zmian w tym zakresie.
- 4) W miejscowości Węgierki zaplanowano funkcję usługową. Na działce 299/1 wybudowany został budynek usługowo-gastronomiczno-hotelarski, który został w kwietniu 2018 r. oddany do użytkowania. W sąsiedztwie znajduje się już zabudowa usługowa (usługi gastronomiczne i noclegowe).

W celu efektywnej zabudowy tych terenów, uwzględniając aktualne potrzeby Gminy ale przyjmując jako naczelną zasadę zrównoważonego rozwoju należy uaktualnić obowiązujące dokumenty planistyczne. Podstawowym warunkiem realizacji ww. kierunków zmian winno być jednakże objęcie obszarów opracowania miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, uszczegóławiającymi rozwiązania przyjęte w niniejszej zmianie Studium na poziomie prawa miejscowego.

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

Zgodnie z podziałem Polski na regiony fizycznogeograficzne wg Kondrackiego, gmina Września położona jest w mezoregionie Równina Wrzesińska, wchodzącym w skład makroregionu Pojezierza Wielkopolskiego, podprowincji Pojezierze Południowobałtyckie.

Gmina Września położona jest w Średzko-Wrzesińskim regionie glebowo-rolniczym i należy do gmin o charakterze rolniczym – 82% obszaru gminy zajmują grunty rolne. Zauważalna na przestrzeni ostatnich lat jest zmiana charakteru gminy z rolniczej na gminę otwartą na rozwój funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług.

Teren położony w Oblączkowie zlokalizowany jest przy ruchliwej drodze krajowej, w terenie stosunkowo silnie przekształconym przez człowieka. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków na nieruchomości składają się tereny mieszkaniowe i łąki trwałe.

Teren położony w Gutowie Małym, w części od strony drogi (ulica Powidzka) jest zabudowany i stanowi kontynuację zabudowy wsi. Na przedmiotowym terenie funkcjonuje zakład produkcyjny. Poza tym teren jest otoczony przez grunty orne, które stanowią rolniczą przestrzeń produkcyjną.

Teren położony w miejscowości Węgierki był do tej pory użytkowany rolniczo. Zmiana przeznaczenia dużej części tego terenu została już przesądzona poprzez ustalenia planu miejscowego, gdzie wprowadzono m.in. funkcję związaną z aktywizacją gospodarczą oraz zabudową mieszkaniową. W sąsiedztwie przepływa ciek wodny o nazwie Struga, który powinien być możliwie chroniony przed antropopresją.

Tereny objęte zmianą Studium nr VIII 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. Wrześni”, zatwierdzonej przez Prezesa Centralnego Urzędu Geologii decyzją znak: KDH/013/4760/W/74 z dnia 30 marca 1974 r. W ramach monitoringu jakości wód podziemnych badane są jednolite części wód podziemnych (JCWPd). Obszar opracowania zlokalizowany jest w granicach JCWPd nr 61 (według nowego podziału na JCWPd). Zgodnie z danymi za rok 2016 stan chemiczny wód podziemnych określono jako dobry, podobnie jak stan ilościowy wód podziemnych. Na terenie objętym Zmianą Studium oraz na terenie gminy nie znajdują się punkty pomiarowe. W najbliższych położonych punktach pomiarowych w powiecie średzkim stwierdzono dobrą jakość wód, natomiast w powiecie gnieźnieńskim jakość wód zadawalającą, w powiecie jarocińskim w jednym z punktów zadawalającą, natomiast w drugim niezadawalającą.

Zgodnie z oceną jednolitych części wód za rok 2015, przeprowadzonej przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony środowiska w Poznaniu, stan rzeki Wrześnicy (kod PLRW60001718389, kod punktu pomiarowego PL02S0501_0915) został uznany za zły, przy umiarkowanym potencjale ekologicznym oraz średnim stanie chemicznym.

Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Poznaniu w dokumencie Raport o stanie środowiska w Wielkopolsce w 2016 r. dokonał oceny jakości powietrza m.in. strefy wielkopolskiej. Wynikiem przeprowadzonej oceny rocznej jest zaliczenie strefy wielkopolskiej do klasy A dla substancji: **NO₂, SO₂, CO, C₆H₆, As, Cd, Ni, Pb**. Natomiast do klasy C zaliczono wspomnianą strefę ze względu na **pył PM_{2,5}, PM₁₀, BaP i O₃**.

Zgodnie z przedmiotową oceną „interpretując wyniki klasyfikacji, w szczególności wskazujące na potrzebę opracowania programów ochrony powietrza, należy pamiętać, że wynik taki nie powinien być utożsamiany ze stanem jakości powietrza na obszarze całej strefy. Klasa C może oznaczać np. lokalny problem związany z daną substancją”.

Odnotowano przekroczenia poziomów dopuszczalnych stężeń pyłu PM₁₀ i PM_{2,5} oraz poziomu docelowego dla benzo(a)pirenu, co spowodowało zaliczenie strefy do klasy C. W obrębie strefy należy zidentyfikować obszary przekraczania wartości dopuszczalnych. Przekroczenia poziomu dopuszczalnego dla pyłu PM₁₀ dotyczyły wyłącznie stężeń 24-godzinnych. Nie były przekraczane stężenia średnie dla roku. Należy podkreślić, że w okresie, do którego odnosi się przeprowadzana ocena, na stanowiskach pomiarowych pyłu PM₁₀ w sezonie letnim nie odnotowano przekroczeń dopuszczalnego poziomu substancji. Z przebiegu rocznej serii pomiarów odczytać można wyraźną sezonową zmienność stężeń pyłu PM₁₀ (wyższe w okresie zimnym, niższe w sezonie letnim). Można zatem przypuszczać, że powodem przekroczeń w sezonie grzewczym jest niska emisja z sektora komunalno-bytowego, wpływająca na wyraźne pogorszenie warunków aerosanitarnych w miastach i na terenach do nich przyległych.

Odnotowano również przekroczenie poziomu docelowego dla benzo(a)pirenu.

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

Teren we Wrześni (rejon ul. Jagodowej i Działkowców), tereny w Obłaczkowie, Gutowie Małym oraz Węgierkach – nie są objęte ochroną na zasadach określonych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

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

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

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

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

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

Tereny objęte zmianą Studium nr VIII nie podlegają ochronie akustycznej, oprócz terenu położonego w miejscowości Węgierki, ze względu na występowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

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

2.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

Postępujący rozwój społeczno – gospodarczy obserwowany na terenie Miasta i Gminy Września znajduje odzwierciedlenie w zwiększonym zapotrzebowaniu na tereny przeznaczone pod zabudowę – w szczególności związaną z różnymi formami aktywizacji gospodarczej. Z uwagi na

fakt, że jednym z kluczowych kierunków rozwoju Gminy jest rozwój przedsiębiorczości, a w szczególności małych i średnich przedsiębiorstw, poprzez tworzenie różnorodnych instrumentów stymulujących rozwój przedsiębiorczości i w rezultacie tworzenie nowych miejsc pracy, celowe jest dokonanie przedmiotowych zmian. Istotnym elementem wskazującym na dynamiczny rozwój gminy jest spadek liczby bezrobotnych. W skali powiatu od czerwca 2015 r. do czerwca 2017 r. liczba osób bezrobotnych zmniejszyła się z 3151 osób do 1357. Jest to spadek bezrobocia na poziomie 57% w ciągu 2 lat.

W sierpniu 2018 r. agencja ratingowa INC Rating opublikowała zaktualizowany rating finansowy Gminy Września, gdzie Gmina uzyskała bardzo wysoką ocenę wiarygodności finansowej AA- ze stabilną perspektywą wzrostu. Autorzy ratingu w następujący sposób opisują sytuację gminy. „Rating odzwierciedla wyniki operacyjne gminy Września, jej wysoką zdolność do finansowania inwestycji ze środków własnych, bardzo dobrą sytuację płynnościową budżetu oraz niski w stosunku do środków operacyjnych poziom obsługi zadłużenia. Rating bierze również pod uwagę poziom zadłużenia spółek gminnych. Polityka zadłużania jest realizowana w sposób bezpieczny i gwarantujący jego terminową spłatę w następnych okresach. Planowane przez jednostkę zadłużenie nie powinno znacząco wpłynąć na jej zdolność do regulowania długoterminowych zobowiązań. Dochody bieżące jednostki w latach 2013-2018 wzrastały ze 110,25 mln zł w 2013 roku do 185,24 mln zł w 2018 roku, co implikuje skumulowany roczny wskaźnik wzrostu (CAGR) na poziomie 10,94%. (...) Dochody podatkowe gminy stanowiły od 41,22% do 46,90% dochodów bieżących. Średnio 42,21% dochodów podatkowych stanowiły podatki lokalne”.

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 2019 – 2029 przyjętą uchwałą nr IV/27/2018 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 27 grudnia 2018 r.

Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat odnotowano systematyczny wzrost dochodów miasta i gminy Września, które w 2017 r. osiągnęły poziom 193 249 252,38 zł. Na dochód ogółem składają się dochody własne, subwencja ogólna, dotacje celowe z budżetu państwa oraz środki pochodzące

ze źródeł zagranicznych niepodlegające zwrotowi, środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej i inne środki określone w odrębnych przepisach.

Zgodnie z Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września (czerwiec 2018 r.) określono zapotrzebowanie na nową zabudowę w skali gminy dla poszczególnych kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- 1) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 2 019 118 m² powierzchni użytkowej zabudowy;
- 2) Dla terenów zabudowy usługowej przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 235 357 m² powierzchni użytkowej zabudowy;
- 3) Dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 4 162 480 m² powierzchni użytkowej zabudowy.

2.9. Stan prawny gruntów.

Struktura własnościowa gruntów na obszarze zmiany Studium nr VIII:

- 1) Września rejon ulic Działkowców i Jagodowej - powierzchnia terenu objętego zmianą to około 6 ha, przedmiotowe grunty należą do osób prawnych oraz Gminy Września i Skarbu Państwa.
- 2) Obłaczkowo - powierzchnia terenu objętego zmianą to około 0,63 ha, 100% gruntów należy do osób fizycznych.
- 3) Gutowo Małe – powierzchnia terenu objętego zmianą to około 2 ha, 100% gruntów należy do osób prawnych i fizycznych.
- 4) Węgierki - powierzchnia terenu objętego zmianą to około 1,1 ha, 100% gruntów należy do osób prawnych.

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

Na terenach objętych zmianą Studium nr VIII nie występują obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

2.11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

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

2.12. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin. Omawiane tereny objęte zmianą Studium, położone są w granicach obszaru zasobowego ujęcia komunalnego Września, który został wyznaczony w „Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcie wody podziemnej z utworów trzeciorzędowych-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 –miocenowy, 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. Ww. nakład gliny i ilu pełni rolę absorpcyjną i spowalniającą dopływ ewentualnych zanieczyszczeń infiltrujących z powierzchni terenu.

2.13. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

Wszystkie tereny objęte zmianą Studium posiadają dostęp do dróg publicznych. Teren jest uzbrojony w sieć wodociągową oraz sieć elektroenergetyczną, na części terenów również w kanalizację sanitarną. Nowe inwestycje mogą wiązać się z koniecznością przebudowy i budowy nowych dróg i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na terenie objętym zmianą Studium nr VIII nie występują zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, wynikające z Koncepcji Przestrzennego

Zagospodarowania Kraju (KPZK 2030) czy Zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego (2010).

2.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

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

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

Przedmiotem opracowania jest dokonanie w ustaleniach Studium na terenach objętych zmianą Studium nr VIII korekty istniejących funkcji oraz zmiany w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalonych na terenach objętych zmianą, w celu dostosowania dotychczasowych ustaleń Studium do obecnie obowiązujących uwarunkowań (potrzeby inwestycyjne, rozwój społeczno - gospodarczy).

Podstawowymi celami niniejszej zmiany są:

- 1) Września – rejon ulic Jagodowej i Działkowców - wprowadzenie funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P8**;
- 2) Obłaczkowo - wprowadzenie funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P8**;
- 3) Gutowo Małe – wprowadzenie funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług - **P/U8**;
- 4) Węgierki – wprowadzenie funkcji usługowej (teren zabudowy usługowej) – **U8**.

Zgodnie z bilansem terenu (czerwiec 2018 r.) określono zapotrzebowanie na nową zabudowę w skali gminy dla poszczególnych kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu o poniższe założenia:

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 2 019 118 m² powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie zakładanego

wzrostu powierzchni użytkowej mieszkań na poziomie +41%, a także prognozowanego wzrostu liczby ludności na poziomie +7%.

2. Dla terenów zabudowy usługowej przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 235 357 m² powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie analizy dotychczasowego rozwoju funkcji usługowej oraz wzrostu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, dla której konieczne będzie wprowadzenie odpowiedniego wyposażenia usługowego, w tym realizacji usług publicznych, biorąc pod uwagę konieczność wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych jako oferty dla istniejących i nowych inwestorów.

3. Dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 4 162 480 m² powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie analizy dotychczasowego rozwoju funkcji produkcyjnych, biorąc pod uwagę konieczność wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych jako oferty dla istniejących i nowych inwestorów.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić zgodność z bilansem w zakresie lokalizacji (uzupełnienia) istniejących funkcji na terenie Miasta i Gminy Września.

Niniejsza zmiana umniejsza tereny z bilansu zgodnie z poniższymi zestawieniami:

Tab.1. Zestawienie nowych funkcji terenów zmiany Studium wraz z szacowaną powierzchnią użytkową

Szacowana powierzchnia użytkowa dla nowych terenów - zmiana Studium nr VIII					
LP.	Miejscowość	Oznaczenie	Funkcja	Powierzchnia terenu [m ²]	Szacowana powierzchnia użytkowa [m ²]
1	Września	P8	teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	60 000	11 520
2	Gutowo Małe	P8	teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	20 000	3 840
3	Obłaczkowo	P/U8	teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług	6 300	1 209,6
4	Węgierki	U8	teren zabudowy usługowej	11000	3 520

Tab.2. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę po zmianie Studium nr VIII

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej	2 019 118
Tereny zabudowy usługowej	231 837
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	4 145 910
Suma	6 396 865

źródło: opracowanie własne.

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

Zakres przedmiotowej zmiany Studium obejmuje tereny w miejscowościach:

1) Września, oznaczona symbolem „P8” na załączniku graficznym do zmiany Studium nr VIII, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

P – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 25 m, z dopuszczeniem dominant i przewyższeń budowli do 50 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 60%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 20%.

Ustala się realizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: zabudowy usługowej oraz parkingów i infrastruktury technicznej, których zakres należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tereny funkcji uzupełniających mogą być realizowane na samodzielnie wydzielonych działkach.

2) Obłaczkowo, oznaczone symbolem „P8” na załączniku graficznym do zmiany Studium nr VIII, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

P – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 40%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 20%.

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

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

3) Gutowo Małe oznaczone symbolem „P/U8” na załączniku graficznym do zmiany Studium nr VIII, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 600 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 14 m, z dopuszczeniem dominant i przewyższeń budowli do 20 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 usług wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę.

Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: 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.

4) Węgielki oznaczone symbolem „U8” na załączniku graficznym do zmiany Studium nr VIII, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

U – tereny zabudowy usługowej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 600 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 14 m, z dopuszczeniem dominant i przewyższeń budowli do 20 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 50%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 20%.

Ustala się realizację obiektów usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę.

Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 jednostki funkcjonalno - przestrzenne, zapisane w postaci symboli literowych na rysunku do zmiany, wskazują na dominujący kierunek zagospodarowania poszczególnych terenów, na których zostały wyznaczone. W ich granicach, na etapie opracowania planu miejscowego, dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniających, komplementarnych wobec podstawowych (chyba, że szczegółowe zapisy, odnoszące się do poszczególnych terenów, stanowią inaczej). Wymienione dla poszczególnych jednostek funkcjonalno – przestrzennych parametry minimalnych powierzchni działek, maksymalnych wskaźników powierzchni zabudowy oraz minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie

czynnej mają zastosowanie w przypadku nowo wydzielanych działek. Dla działek istniejących dopuszcza się wyznaczenie innych parametrów, których uszczegółowienie winno nastąpić w planach miejscowych. Wymienione dla poszczególnych jednostek funkcjonalno – przestrzennych parametry minimalnych powierzchni działek nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

- Tereny objęte zmianą Studium, położone są w granicach obszaru zasobowego ujęcia komunalnego Września, który został wyznaczony w „Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcie wody podziemnej z utworów trzeciorzędowych- 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. Planowane inwestycje nie powinny negatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo-wodne;
- Zaopatrzenie w wodę realizować z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej na terenie Miasta i Gminy sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci dopuszcza się pobór wody z ujęć własnych;
- W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zmniejszenie obciążeń i wyeliminowanie zrzutów ścieków bytowych do wód powierzchniowych i podziemnych. Obowiązek minimalizacji negatywnego oddziaływania na środowisko poprzez odpowiednie rozwiązanie gospodarki wodno - ściekowej w nawiązaniu do planowanych rozwiązań w tej części gminy, w tym z wykorzystaniem istniejącej sieci wodno- kanalizacyjnej, z dopuszczeniem możliwości odprowadzania do bezodpływowych zbiorników na ścieki, jeżeli pozwalają na to przepisy odrębne;
- Należy stosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody;
- Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, traktowanych jako czyste do gruntu poprzez zastosowanie nawierzchni przepuszczających wodę, do studni chłonnych lub otwartych rowów lub innych cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi bez naruszania

interesów osób trzecich. Szczegółowe rozwiązania w zakresie odprowadzania wód roztopowych i opadowych zostaną ustalone w planie miejscowym;

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

- Miejscowe plany, które zostałyby sporządzone dla tych terenów powinny 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;

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

- W trakcie prac ziemnych należy uwzględnić przebieg sieci melioracji szczegółowej oraz ewentualne wykonanie prac zabezpieczających teren przed podtopieniami wodami drenarskimi.

W przypadku uszkodzenia sieci należy udroźnić i doprowadzić do właściwego stanu;

- Roboty budowlane w zakresie budowy, rozbudowy, przebudowy oraz likwidacji (rozbiórki) urządzeń melioracyjnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z uwzględnieniem wymaganych uzgodnień z zarządcą sieci oraz uzyskania pozwoleń wodnoprawnych;

- Wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac w obrębie terenu oraz ich usuwanie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

- Należy zachować, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla tych terenów, dla których zachowanie odpowiedniego komfortu akustycznego wymagane jest przepisami odrębnymi, z uszczegółowieniem na etapie opracowania planów miejscowych;

- Do celów grzewczych należy stosować paliwa niskoemisyjne, takie jak: gaz ziemny, energia elektryczna, olej opałowy lekki, paliwa odnawialne, alternatywne źródła energii;

- Przed lokalizacją zabudowy zaleca się przeprowadzanie odpowiednich badań geotechnicznych lub geologiczno – inżynierskich;

- Należy uwzględnić uwarunkowania i ograniczenia wynikające z przebiegu przez przedmiotowy obszar sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz stanowiskami właściwych zarządców tych sieci;

- Na terenie objętym zmianą Studium nr VIII nie występuje krajobraz kulturowy o charakterze priorytetowym, wymagający ustalenia zasad ochrony z uwagi na brak ustaleń w tym zakresie wynikających z niepodjęcia przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwały w sprawie audytu krajobrazowego;

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

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

Nie podejmuje się ustaleń w zakresie zmiany Studium.

3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Obsługa komunikacyjna terenów powinna nawiązywać do istniejącego układu podstawowego. Dostępność terenów do dróg publicznych (układu podstawowego) należy zapewnić poprzez układ dróg wewnętrznych. Dopuszcza się lokalizację innych połączeń komunikacyjnych: drogowych, rowerowych i pieszych, nie wskazanych na rysunku, których szczegółowy przebieg winien zostać wyznaczony na etapie sporządzenia planów miejscowych lub zezwoleń na realizację inwestycji drogowych.

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

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

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

3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
Na obszarze objętym zmianą Studium nie ustala się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

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

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

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

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

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

Celowe jest sporządzenie planów miejscowych dla wszystkich obszarów objętych zmianą Studium, w szczególności w miejscowości Gutowo Małe, gdzie konieczna będzie zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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

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

3.11. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

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

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

3.12. Na obszarze objętym zmianą nie występują:

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

4. UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września przyjęte uchwałą nr Rady Miejskiej we Wrześni nr XIV/108/99 z dnia 27 września 1999 r. siedmiokrotnie podlegało zmianom, zatwierdzonym uchwałami Rady Miejskiej we Wrześni: nr XI/99/03 z dnia 9 lipca 2003 r., nr XIV/190/2008 z dnia 15 maja 2008 r., nr XXXII/382/2014 z dnia 22 maja 2014 r., nr V/38/2015 z dnia 19 lutego 2015 r., nr XVI/229/2016 z dnia 30 maja 2016 r., nr XXIV/321/2017 z dnia 21 kwietnia 2017 r. oraz nr XXV/335/2017 z dnia 21 czerwca 2017 r.

Działania planistyczne związane z przedmiotową zmianą Studium stanowią wypełnienie celów strategicznych Gminy, a w konsekwencji zapewnią podniesienie jakości życia mieszkańców, tworząc nowe możliwości zagospodarowania.

W związku z powyższym, na podstawie uchwały Rady Miejskiej we Wrześni nr XXI/270/2013 z dnia 16 maja 2013 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września, dla terenów w miejscowości Września, Obłaczkowo, Gutowo Małe oraz Węgierki.

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

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

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

OPRACOWANIE:



ZESPÓŁ AUTORSKI:

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

WRZEŚNIA 2017

1. ZAKRES, PRZEDMIOT i PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA

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

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

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

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

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

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

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

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

2. UWARUNKOWANIA

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

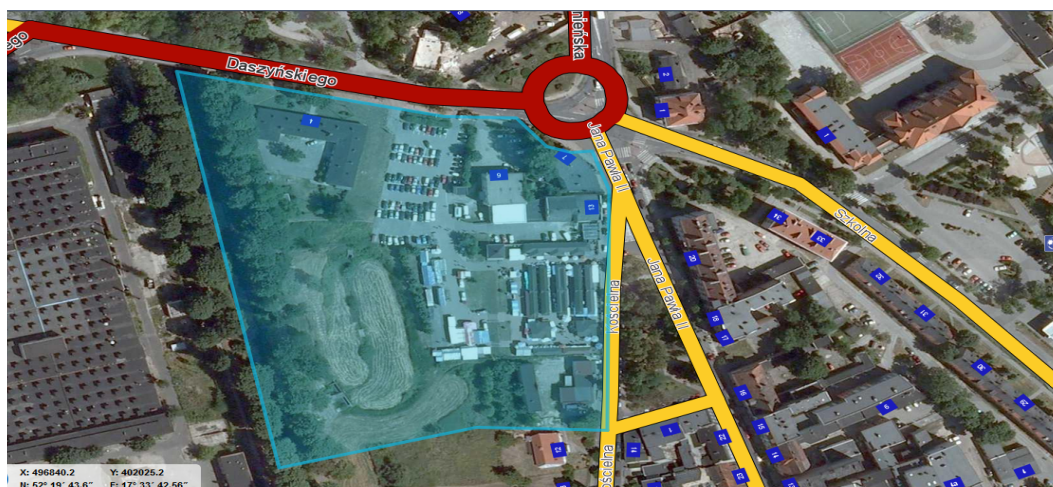
Charakterystyka obecnego zainwestowania poszczególnych obszarów:

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



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

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



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

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

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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



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

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

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

Zgodnie z oceną jednolitych części wód za rok 2015, przeprowadzonej przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony środowiska w Poznaniu, stan rzeki Wrześnicy (kod PLRW60001718389, kod punktu pomiarowego PL02S0501_0915) został uznany za zły, przy umiarkowanym potencjalnie ekologicznym oraz średnim stanie chemicznym.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

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

2.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

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

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

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

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

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

Z *Bilansu* wynika, że zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową oraz zabudowę produkcyjną, składy i magazyny na terenie gminy wynosi odpowiednio 343 783 m² oraz 6 702 353 m² powierzchni użytkowej zabudowy, co przy chłonności obszarów na terenie gminy dla zabudowy usługowej w wysokości 56 489 m² powierzchni użytkowej zabudowy oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów w wysokości 2 011 961 m² powierzchni użytkowej zabudowy oznacza faktyczny niedobór terenów usługowy i produkcyjnych.

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

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

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

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

Z *Bilansu* wynika, że zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową oraz zabudowę mieszkaniową na terenie miasta wynosi odpowiednio 322 534 m² powierzchni użytkowej zabudowy oraz 248 875 m² powierzchni użytkowej zabudowy, co przy identycznej chłonności obszarów dla tych funkcji zabudowy na terenie miasta oraz przyjęciu Miasta Września jako jednostki o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oznacza możliwość uzupełniania zabudowy miasta o ww. funkcje zabudowy.

2.9. Stan prawny gruntów.

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

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

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

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

2.11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

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

2.12. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód

podziemnych.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.

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

2.13. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

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

- ciąg pieszo-jezdny – ulicę Wrzosową.

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

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

2.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

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

2.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

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

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

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

3. KIERUNKI

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

Przedmiotem opracowania jest dokonanie w ustaleniach Studium na terenach objętych

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

Podstawowymi celami niniejszej zmiany są:

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

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

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

Z *Bilansu* wynika, że zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową oraz zabudowę produkcyjną, składy i magazyny na terenie gminy wynosi odpowiednio 343 783 m² oraz 6 702 353 m², co przy chłonności obszarów na terenie gminy dla zabudowy usługowej w wysokości 56 489 m² oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów w wysokości 2 011 961 m² oznacza faktyczny niedobór terenów usługowy i produkcyjnych.

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

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

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

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

Z *Bilansu* wynika, że zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową oraz zabudowę mieszkaniową na terenie miasta wynosi odpowiednio 322 534 m² oraz 248 875 m², co przy identycznej chłonności obszarów dla tych funkcji zabudowy na terenie miasta oraz przyjęciu Miasta Września jako jednostki o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oznacza możliwość uzupełniania zabudowy miasta o ww. funkcje zabudowy.

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

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

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

Zakres przedmiotowej zmiany Studium obejmuje tereny w miejscowościach:

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

P – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 5000 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 50 m, z dopuszczeniem dominant i przewyższeń budowli do 100 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 90%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 10%.

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

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

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

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

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

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

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

- minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki: 1000 m²,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Zaopatrzenie w wodę realizować z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej na terenie Miasta i Gminy sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci dopuszcza się pobór wody z ujęć własnych;
- W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zmniejszenie obciążeń i wyeliminowanie zrzutów ścieków bytowych do wód powierzchniowych i podziemnych. Obowiązek minimalizacji negatywnego oddziaływania na środowisko poprzez odpowiednie rozwiązanie gospodarki wodno - ściekowej w nawiązaniu do planowanych rozwiązań w tej części gminy, w tym z wykorzystaniem istniejącej sieci wodno-kanalizacyjnej, z dopuszczeniem możliwości odprowadzania do bezodpływowych zbiorników na ścieki;
- Należy stosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody;
- Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, traktowanych jako czyste do gruntu poprzez zastosowanie nawierzchni przepuszczających wodę, do studni chłonnych lub otwartych rowów lub innych cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi bez naruszania interesów osób trzecich. Szczegółowe rozwiązania w zakresie odprowadzania wód roztopowych i opadowych zostaną ustalone w planie miejscowym;
- Należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń np. poprzez stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz wykorzystanie alternatywnych źródeł energii;
- Miejscowy plan powinien też ustalać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak obowiązek gromadzenia, segregacji oraz zagospodarowania odpadów na zasadach określonych w regulaminie utrzymania porządku i czystości na terenie gminy i przepisach odrębnych;
- Teren oznaczony w Studium symbolem P7 w Chociczy Wielkiej i Białężycach został

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

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

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

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

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

3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Obsługa komunikacyjna terenów powinna nawiązywać do istniejącego układu podstawowego.

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

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

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

określony na etapie sporządzania planu miejscowego.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan

zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

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

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

3.11. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

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

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

3.12. Na obszarze objętym zmianą nie występują:

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

4. UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

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

2017 r.

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

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

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

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

**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 wycięciem 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.

Najbliżej 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 pole 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, składki i magazyny na terenie gminy wynosi odpowiednio 343 783 m² oraz 6 702 353 m² powierzchni użytkowej zabudowy, co przy chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę na terenie gminy dla zabudowy usługowej w wysokości 56 489 m² powierzchni użytkowej oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów w wysokości 2 011 961 m² 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 m³/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 obszar 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 m² oraz 6 702 353 m² powierzchni użytkowej zabudowy, co przy chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod

zabudowę na terenie gminy dla zabudowy usługowej w wysokości 56 489 m² powierzchni użytkowej oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów w wysokości 2 011 961 m² 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 m² oraz 6 702 353 m² powierzchni użytkowej zabudowy, co przy chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę na terenie gminy dla zabudowy usługowej w wysokości 56 489 m² powierzchni użytkowej oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów w wysokości 2 011 961 m² 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 m²,
- 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 m²,
- 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.

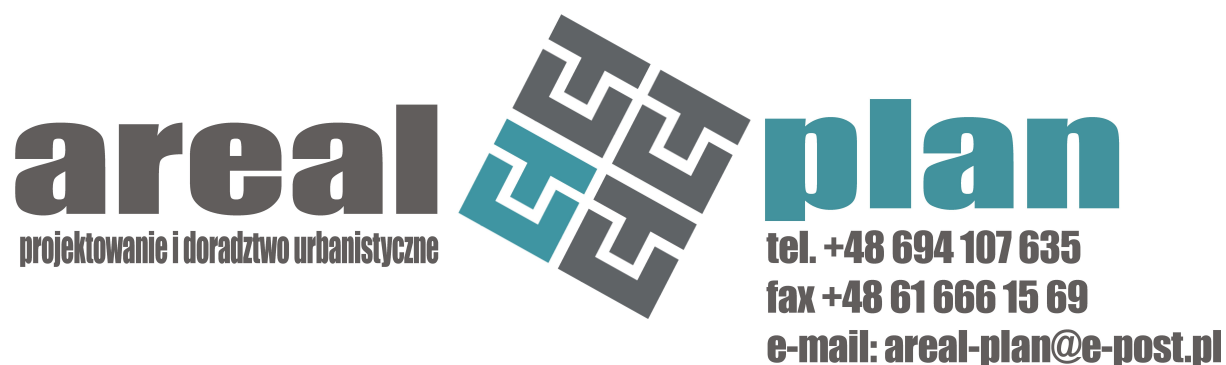
W związku z powyższym, na podstawie uchwały Rady Miejskiej we Wrześni nr XXI/270/2013 z dnia 16 maja 2013 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września. Przedmiotem zmiany Studium nr VI są tereny w miejscowościach Żerniki, 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.

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

**Załącznik nr 2 do uchwały nr XVI/229/2016
Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 30 maja 2016 r.**

OPRACOWANIE:



ZESPÓŁ AUTORSKI:

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

WRZEŚNIA 2016

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 V*”, obejmuje zmiany o następującym zasięgu:

- 1) Chwalibogowo (dz. nr 124/2, obr. Chwalibogowo, gm. Września), oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr V* symbolem „P5”;
- 2) Grzymysławice (dz. nr 41/17, obr. Grzymysławice, gm. Września), oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr V* symbolem „P5”;
- 3) Bierzplin (dz. nr 1/2, 1/1, 1/3, 2, 3/2, 3/4, 3/1, 3/3, obr. Bierzplin, gm. Września), oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr V* symbolem „NO5”;
- 4) Bierzplin (dz. nr 375/153, 139/73, 139/75, obr. Bierzplin), oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr V* symbolem „MU5”;
- 5) Sokołowo (dz. nr 214, obr. Sokołowo) oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr V* symbolem „UO5”.

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), co umożliwi bardziej racjonalne gospodarowanie przestrzenią przy uwzględnieniu aktualnych potrzeb rozwojowych Miasta i Gminy Września.

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

- 1) Chwalibogowo – wprowadzenie funkcji produkcyjnej, składów i magazynów (P5) w miejsce dotychczasowych kierunków zagospodarowania przestrzennego, obejmujących realizację inwestycji infrastrukturalnych służących wykonaniu zadań własnych w zakresie kanalizacji (T1) i terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, z zachowaniem terenu pod fragment elektroenergetycznej linii przesyłowej 2x220 kV (docelowo 2x400 kV) relacji Plewiska – Konin (docelowo Kromolice – Pątnów, ww. linia została zrealizowana);
- 2) Grzymysławice - wprowadzenie funkcji produkcyjnej, składów i magazynów (P5)

w miejsce dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego, obejmującego tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, z zachowaniem terenu pod fragment elektroenergetycznej linii przesyłowej 2x220 kV (docelowo 2x400 kV) relacji Plewiska – Konin (docelowo Kromolice – Pątnów, ww. linia została zrealizowana);

3) Bierzplin – wprowadzenie inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych gminy w zakresie usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych w miejsce dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego, obejmującego tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

4) Bierzplin – wprowadzenie kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w miejsce dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego, obejmującego tereny zabudowy usługowej na dz. nr 375/153, 139/73 oraz tereny zabudowy usługowej i tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej na dz. 139/75;

5) Sokołowo – wprowadzenie funkcji usług użyteczności publicznej z zakresu edukacji publicznej w miejsce dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego, obejmującego tereny zabudowy mieszkaniowej.

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

W zakresie nie omówionym w poszczególnych punktach niniejszej zmiany *Studium nr V* 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-IV.

2. UWARUNKOWANIA

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Charakterystyka obecnego zainwestowania poszczególnych obszarów:

- 1) Obszar położony w miejscowości Chwalibogowo, dz. nr 124/2, jest obecnie niezainwestowany, użytkowany rolniczo (grunty rolne klasy IIIb i IVa). Położony jest przy drodze gminnej, łączącej się z drogą wojewódzką nr 432 Września – Środa Wlkp. Przez teren przebiega fragment napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 2 x 400 kV relacji Kromolice – Pątnów. W obecnie obowiązującym studium jest to teren określony jako teren inwestycji infrastrukturalnych służących wykonaniu zadań własnych w zakresie kanalizacji (T1), tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz teren pod projektowaną linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 400 kV relacji Kromolice – Pątnów. Dla terenu ww. linii elektroenergetycznej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla inwestycji celu publicznego w zakresie lokalizacji dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Kromolice – Pątnów na odcinku położonym w Gminie Września, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Września nr XXI/271/2009 z dnia 19 lutego 2009 r.
- 2) Obszar położony w miejscowości Grzymysławice, dz. nr 41/17 jest obecnie niezainwestowany, użytkowany rolniczo (grunty rolne klasy Iva), położony przy drodze wojewódzkiej nr 432 Września – Środa Wlkp. Przez teren przebiega fragment napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 2 x 400 kV relacji Kromolice – Pątnów. W obecnie obowiązującym studium jest to teren określony jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz teren pod projektowaną linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 400 kV relacji Kromolice – Pątnów. Dla terenu ww. linii elektroenergetycznej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla inwestycji celu publicznego w zakresie lokalizacji dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Kromolice – Pątnów na odcinku położonym w Gminie Września, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Września nr XXI/271/2009 z dnia 19 lutego 2009 r.
- 3) Obszar położony w miejscowości Bierzglin, dz. nr 1/2, 1/1, 1/3, 2, 3/2, 3/4, 3/1, 3/3, jest obecnie niezainwestowany, użytkowany rolniczo (grunty rolne klasy V, dz. nr 2 stanowi rów melioracyjny), położony częściowo przy drodze gminnej (dz. nr 95/1). W obecnie obowiązującym Studium są to tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

- 4) Obszar położony w miejscowości Bierzglinek, dz. nr 375/153, 139/73, 139/75 (grunty rolne klas IIIb, IVa, V) jest obecnie niezabudowany, użytkowany rolniczo. Teren położony jest przy drogach gminnych: ul. Wiązowej (od południa), ul. Klonowej (od północy) oraz przy drodze powiatowej nr 2948 (od wschodu). W obecnie obowiązującym studium obszar ten oznaczony jest jako teren zabudowy usługowej oraz teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
- 5) Obszar położony w miejscowości Sokołowo, dz. 214 jest obecnie zabudowany budynkiem mieszkalnym, z pełnym dostępem do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (za wyjątkiem sieci kanalizacji sanitarnej). Położony jest przy drodze gminnej, ul. Szlacheckiej. W obecnie obowiązującym studium jest to teren zabudowy mieszkaniowej.

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 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 – na zasadzie tzw. „dobrego sąsiedztwa”.

Mając na uwadze fakt, że ww. problemami dotknięte są także przedmiotowe obszary – podstawowym wymogiem ochrony ładu przestrzennego staje się wyznaczenie, wyłącznie w szczegółowo wskazanych miejscach, nowych zwartych terenów przeznaczonych docelowo pod dalszy rozwój zabudowy produkcyjnej (Chwalibogowo, Grzymysławice), kontynuację zabudowy mieszkaniowo - usługowej (Bierzglinek), wskazanie terenów pod *inwestycje infrastrukturalne służące wykonywaniu zadań własnych gminy w zakresie usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych (Bierzglin) oraz uzupełnienie oferty usług użyteczności publicznej w zakresie edukacji publicznej (Sokołowo)* - z maksymalnym wykorzystaniem istniejącego potencjału przestrzennego oraz przy zapewnieniu ochrony obszarów peryferyjnych, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Podstawowym warunkiem

realizacji takiego kierunku winno być jednakże objęcie obszaru opracowania miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, uszczegóławiającymi rozwiązania przyjęte w niniejszej zmianie studium na poziomie prawa miejscowego.

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

Zgodnie z podziałem Polski na regiony fizycznogeograficzne wg Kondrackiego, gmina Września położona jest w mezoregionie Równina Wrzesińska, wchodzącym w skład makroregionu Pojezierza Wielkopolskiego, podprowincji Pojezierze Południowobałtyckie

Przez tereny objęte zmianą *Studium nr V* nie przepływa żaden naturalny ciek. Na terenie dz. nr 2 w Bierzglinie znajduje się rów melioracyjny.

Na terenie Chwalibogowa, Grzymysławic, Bierzglina i Bierzglinka występują grunty zbudowane z gliny i pyłów o przepuszczalności słabej oraz zbudowane z piasków o przepuszczalności średniej. Wody gruntowe zalegają na głębokości ok. 1 do 2 m p.p.t.

Na terenie położonym w Sokołowie występują grunty antropogeniczne o przepuszczalności zróżnicowanej, a wody gruntowe zalegają na głębokości ok. 2 m p.p.t.

Tereny objęte zmianą *Studium nr V* 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 m. Wrześni”, zatwierdzonej przez Prezesa Centralnego Urzędu Geologii decyzją znak: KDH/013/4760/W/74 z dnia 30 marca 1974 r.

Tereny w Sokołowie i Bierzglinie położone są na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143.

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

Gmina Września położona jest w Średzko-Wrzesińskim regionie glebowo-rolniczym i należy do gmin o charakterze rolniczym – 82% obszaru gminy zajmują grunty rolne. Na obszarze zmiany *Studium nr V* występują grunty rolne klas:

- 1) Chwalibogowo - IIIb i IVa;
- 2) Grzymysławice –IVa;
- 3) Bierzglin –V;

- 4) Bierzglinek - IIIb, IVa, V;
- 5) Sokołowo – nie występują grunty rolne.

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

Na terenach objętych zmianą *Studium nr V* nie znajdują się obiekty zabytkowe ujęte w *Rejestrze zabytków województwa Wielkopolskiego*.

Tereny objęte zmianą Studium nr V nie stanowią terenów znajdujących się w strefie występowania stanowisk archeologicznych.

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

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

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

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

Najbliżej zlokalizowanym źródłem hałasu komunikacyjnego są: drogi krajowe nr 15 oraz droga wojewódzka nr 432, położone w bezpośrednim sąsiedztwie części terenów objętych zmianą studium.

2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

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

Przebiegająca przez tereny w miejscowości Grzymysławice i Chwalibogowo przesyłowa linia elektroenergetyczna 2x400kV stanowi inwestycję oddziaływującą na środowisko, poprzez wytwarzanie pola elektromagnetycznego. Stąd istotne jest przestrzeganie zakazu lokalizacji zabudowy w pasie technologicznym linii wynoszącym po 35 m w każdą stronę od skrajnego przewodu. Szczegółowe ustalenia dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w tzw. pasie technologicznym linii elektroenergetycznej zostały zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla inwestycji celu publicznego w zakresie lokalizacji dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Kromolice – Pątnów na odcinku położonym w Gminie Września, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej Września nr XXI/271/2009 z dnia 19 lutego 2009 r.

2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

Postępujący rozwój społeczno – gospodarczy obserwowany na terenie Miasta i Gminy Września znajduje odzwierciedlenie w zwiększonym zapotrzebowaniu na tereny przeznaczone pod zabudowę – zarówno mieszkaniową, jak i związaną z różnymi formami aktywizacji gospodarczej. Z uwagi na fakt, że jednym z kluczowych kierunków rozwoju Gminy jest rozwój przedsiębiorczości, a w szczególności małych i średnich przedsiębiorstw, poprzez tworzenie różnorodnych instrumentów stymulujących rozwój przedsiębiorczości i w rezultacie tworzenie nowych miejsc pracy, celowe jest wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych, w tym terenów w Chwalibogowie, Grzymysławicach i Bierzglińku. Poza tym w Gminie istnieje duża potrzeba rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Aby umożliwić jego kontrolowany rozwój konieczne jest wyznaczenie terenów ukierunkowanych na lokalizację zabudowy mieszkaniowej (Bierzglinek) oraz związaną z nimi infrastrukturą techniczną (Bierzglin) i społeczną (Sokołowo).

Powyższe działania planistyczne stanowią wypełnienie celów strategicznych, określonych w *Strategii*, tj. zwiększenie liczby podmiotów gospodarczych, stworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz rozwój infrastruktury proekologicznej, których wypełnienie zapewni podniesienie jakości życia mieszkańców, tworząc przez to nową społeczność i pobudzając postęp gospodarczy.

Zgodnie z „*Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września*”

opracowanym w roku 2016 (zwanego dalej „bilansem”), 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 mieszkaniową, usługową oraz zabudowę produkcyjną, składy i magazyny na terenie gminy wynosi odpowiednio 1 227 130 m² (zabudowa mieszkaniowa), 343 783 m² (usługi) oraz 6 702 353 m² (produkcja), co przy chłonności obszarów na terenie gminy dla zabudowy mieszkaniowej w wysokości 273 557 m², zabudowy usługowej w wysokości 56 489 m² oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów w wysokości 2 011 961 m² oznacza faktyczny niedobór terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej na terenie gminy.

2.8. Stan prawny gruntów.

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

- 1) Chwalibogowo dz. nr 124/2 – osoby fizyczne,
- 2) Grzymysławice dz. nr 41/17 - osoby fizyczne,
- 3) Bierzplin dz. nr 1/2, 1/1, 1/3, 3/2, 3/4, 3/1, 3/3 – właściciel: Skarb Państwa, dysponent: Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Poznaniu,
- 4) Bierzplin dz. nr 2 – właściciel Gmina Września,
- 5) Bierzplin dz. nr 375/153, 139/73, 139/75 - właściciel Powiat Wrzesiński,
- 6) Sokołowo dz. nr 214 – właściciel: Skarb Państwa, dysponent: Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Poznaniu.

2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

Na terenach objętych zmianą *Studium nr V* nie występują obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem gruntów rolnych klasy IIIb,

chronionych przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Chwalibogowo, Bierzglinek).

2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

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

2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Omawiane tereny objęte zmianą studium, położone są w granicach obszaru zasobowego ujęcia komunalnego Września, który został wyznaczony w „Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcie wody podziemnej z utworów trzeciorzędowych-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 – miocenowy, zalegający na głębokości około 94,0 m p.p.t. Poziom ten jest w sposób naturalny chroniony, przed bezpośrednim dopływem ewentualnych zanieczyszczeń, przez nakład gliny zwałowej i ilów o łącznej miąższości około 94,0m. Ww. nakład gliny i ilu pełni rolę absorpcyjną i spowalniającą dopływ ewentualnych zanieczyszczeń infiltrujących z powierzchni terenu.

Ponadto część omawianego terenu 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 m³/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.

2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarze objętym zmianą studium 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 omawianego obszaru z układem zewnętrznym składają się przede wszystkim drogi gminne, zapewniające połączenia przedmiotowych terenów z drogą wojewódzką nr 432 (Chwalibogowo, Grzymysławice), drogą krajową nr 15 (Sokołowo) oraz drogą powiatową nr 2948 (Bierzglinek).

Tereny objęte opracowaniem znajdują się w sąsiedztwie centrów poszczególnych wsi (odpowiednio Grzymysławice, Chwalibogowo, Bierzglinek, Bierzglin, Sokołowo) zaopatrzonych w sieć wodociągową oraz 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”. Ponadto zgodnie ze zmianą przepisów w zakresie prowadzenia gospodarki odpadami od 1 stycznia 2012 r., na szczeblu gminnym obowiązuje wojewódzki plan gospodarki odpadami.

Ponadto przez tereny w Chwalibogowie oraz Grzymysławicach przebiega linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Kromolice – Pątnów krajowej sieci przesyłowej, której właścicielem jest PSE-Zachód S.A.

Na terenie Bierzgliny (dz. nr 2) znajduje się rów melioracyjny odprowadzający wody drenarskie.

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

2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Zadanie służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych stanowi linia elektroenergetyczna 400kV relacji Kromolice - Pątnów krajowej sieci przesyłowej. Dla terenu ww. linii elektroenergetycznej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla inwestycji celu publicznego w zakresie lokalizacji dwutorowej linii

elektroenergetycznej 400 kV Kromolice – Pątnów na odcinku położonym w Gminie Września, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Września nr XXI/271/2009 z dnia 19 lutego 2009 r.

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 przedmiotowego obszaru jako szczególnie zagrożonego powodzią.

3. KIERUNKI

3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Głównym celem niniejszej zmiany jest wprowadzenie do ustaleń studium na wyznaczonych terenach nowych funkcji oraz korekta zasięgów funkcji dotychczas istniejących, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb budownictwa mieszkaniowego, inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, terenów usług oświaty publicznej oraz terenów aktywizacji gospodarczej.

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.

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

Zakres przedmiotowej zmiany Studium obejmuje tereny w miejscowościach:

1) Chwalibogowo (dz. nr 124/2, obr. Chwalibogowo, gm. Września), oznaczony symbolem „P5” na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr V*, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

P5 – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m²,

- maksymalna wysokość zabudowy: 50 m, z dopuszczeniem dominant i przewyższeń budowli do 100 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 90%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 10%.

Ustala się realizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę, z uwzględnieniem przebiegu linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Kromolice - Pątnów wraz z ograniczeniami w zabudowie, wynikającymi z jej lokalizacji, które winny zostać ściśle określone na etapie sporządzania 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.

2) Grzymysławice (dz. nr 41/17, obr. Grzymysławice, gm. Września), oznaczony symbolem „P5” na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr V*, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

P5 – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 50 m, z dopuszczeniem dominant i przewyższeń budowli do 100 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 90%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 10%.

Ustala się realizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę, z uwzględnieniem przebiegu linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Kromolice - Pątnów wraz z ograniczeniami w zabudowie, wynikającymi z jej lokalizacji, które winny zostać ściśle określone na etapie sporządzania 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.

3) Bierzplin (dz. nr 1/2, 1/1, 1/3, 2, 3/2, 3/4, 3/1, 3/3, obr. Bierzplin, gm. Września), oznaczony symbolem „NO5” na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr V*, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

NO5 – teren realizacji inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych.

Ustala się realizację obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną w zakresie kanalizacji oraz usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną;

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 50%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 20%.

4) Bierzlinek (dz. nr 375/153, 139/73, 139/75, obr. Bierzlinek) oznaczony symbolem „MU5” na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr V*, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

MU5 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i nieuciążliwych usług (tj. niezaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko); teren osadniczy o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami, w szczególności z zakresu handlu, edukacji, ochrony zdrowia, kultury, administracji, sportu i rekreacji wraz z towarzyszącą, niezbędną dla funkcjonowania tej zabudowy, infrastrukturą techniczną:

- minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki: 100 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 17 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 50%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 25%.

5) Sokołowo (dz. nr 214, obr. Sokołowo) oznaczony symbolem „UO5” na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr V*, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

UO5 - teren usług oświaty - edukacji publicznej;

- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 40%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 30%.

Zgodnie z „*Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i 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 mieszkaniową, usługową oraz zabudowę produkcyjną, składy i magazyny na terenie gminy wynosi odpowiednio 1 227 130 m² (zabudowa mieszkaniowa), 343 783 m² (usługi) oraz 6 702 353 m² (produkcja), co przy chłonności obszarów na terenie gminy dla zabudowy mieszkaniowej w wysokości 273 557 m², zabudowy usługowej w wysokości 56 489 m² oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów w wysokości 2 011 961 m² oznacza faktyczny niedobór terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej na terenie gminy.

Niniejsza zmiana Studium stanowi odpowiedź na zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną na terenie gminy Września, określoną w *Bilansie*. Wprawdzie wytyczne dotyczące lokalizacji nowej zabudowy na terenie gminy Września zamieszczone w *Bilansie* wskazują na potrzebę lokalizowania nowej zabudowy w pierwszej

kolejności na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, jednakże z uwagi na znaczne zapotrzebowanie na zabudowę (mieszkaniową oraz produkcyjną) wyrażone w *Bilansie* niniejsza zmiana Studium wprowadzająca tereny zabudowy poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jest uzasadniona i dopuszczalna.

W wyniku przyjętych zmian funkcji zabudowy, wynikających z niniejszej zmiany Studium, przy założeniu przyszłej zabudowy na poziomie 50% dopuszczalnej powierzchni terenu objętego zmianą, zgodnie z ustalonym kierunkiem zagospodarowania terenu - suma powierzchni użytkowej na danym terenie wyniesie odpowiednio:

- 1) 21 800 m² powierzchni użytkowej na terenach zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów w Chwalibogowie;
- 2) 14 800 m² powierzchni użytkowej na terenach zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów w Grzymysławicach;
- 3) 58 000 m² powierzchni użytkowej na terenach inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych w Bierzglinie;
- 4) 51 600 m² powierzchni użytkowej na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w Bierzglunku;
- 5) 140 m² powierzchni użytkowej na terenach zabudowy usług oświaty – edukacji publicznej w Sokołowie.

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

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

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.

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

3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 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-miocenskich 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 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. Planowane inwestycje nie powinny negatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo-wodne.
- 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.
- Zakazuje się likwidacji istniejących urządzeń melioracji podstawowej i szczegółowej, z dopuszczeniem ich przebudowy wyłącznie na warunkach i w uzgodnieniu z ich zarządcą;
- Wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac w obrębie terenu oraz ich usuwanie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- Należy zachować, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla tych terenów, dla których zachowanie odpowiedniego komfortu akustycznego wymagane jest przepisami odrębnymi, z uszczegółowieniem na etapie opracowania planów miejscowych;
- Do celów grzewczych należy stosować paliwa niskoemisyjne, takie jak: gaz ziemny, energia elektryczna, olej opałowy lekki, paliwa odnawialne, alternatywne źródła energii;
- Przed lokalizacją zabudowy zaleca się przeprowadzanie odpowiednich badań geotechnicznych lub geologiczno – inżynierskich;
- Należy uwzględnić uwarunkowania i ograniczenia wynikające z przebiegu przez przedmiotowy obszar sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności napowietrznej linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz stanowiskami właściwych zarządców tych sieci;

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

Na terenach objętych zmianą *Studium nr V* nie występują obiekty objęte ochroną na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Na terenie objętym zmianą *Studium nr V* nie planuje się nowych połączeń komunikacyjnych.

Obsługa komunikacyjna terenów powinna nawiązywać do istniejącego układu podstawowego.

Dostępność terenów do drogi wojewódzkiej powinno się zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii.

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

W odniesieniu do infrastruktury technicznej, na nowych terenach wyznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, jak i różne formy aktywizacji gospodarczej, dążyć należy do systematycznej i następującej wraz z realizacją inwestycji dalszej rozbudowy sieci wodociągowych oraz zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej wraz z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni.

Tereny objęte zmianą *Studium nr V* w części położone są w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143, wymagającego szczególnej ochrony – w związku z czym, 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.

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

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

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

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

Na obszarze objętym zmianą *Studium* ustala się lokalizację inwestycji celu

publicznego o znaczeniu lokalnym na terenach **UO5** oraz **NO5**.

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

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

Na terenach objętych zmianą Studium nr V, znajdujących się w Chwalibogowie i Grzymysławicach przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia relacji Kromolice - Pątnów 400kV, która stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i została wyznaczona 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.

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

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

W związku z wyznaczeniem na terenach objętych niniejszą zmianą terenów pod produkcję, składy i magazyny, pod inwestycje służące realizacji celów publicznych oraz innych celów inwestycyjnych oraz w związku z rolniczym użytkowaniem terenów objętych zmianą (za wyjątkiem Sokołowa) celowe jest sporządzenie dla wszystkich terenów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę uwarunkowania prawne aktualne w okresie sporządzania niniejszej zmiany, na etapie opracowania planów miejscowych konieczne będzie uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia części istniejących gruntów rolnych klasy III, na terenie Chwalibogowa oraz Bierzglinka.

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

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

3.11. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027 ze zm.) terenami zamkniętymi są tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów.

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

3.12. Na obszarze objętym zmianą nie występują:

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

4. UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września przyjęte uchwałą nr Rady Miejskiej we Wrześni nr XIV/108/99 z dnia 27 września 1999 r. czterokrotnie 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. oraz nr V/38/2015 z dnia 19 lutego 2015 r.

Z uwagi na głębokie i istotne zmiany, jakie zachodzą na terenie Gminy, w tym m.in. uruchomienie terenów inwestycyjnych pod fabrykę Volkswagena, jak również przez wzgląd na konieczność wygenerowania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę – zarówno mieszkaniową, jak i związaną z różnymi formami aktywizacji gospodarczej i w rezultacie tworzenie nowych miejsc pracy, celowe jest wyznaczanie nowych terenów inwestycyjnych, w tym terenów w Chwalibogowie, Grzymysławicach i Bierzglińku. Ponadto,

w myśl idei zrównoważonego rozwoju, postępujące zainwestowanie terenów Gminy niesie za sobą konieczność realizacji inwestycji celu publicznego, w tym inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych oraz usług publicznych związanych z oświatą i szeroko rozumianą obsługą mieszkańców (Bierzglin, Bierzglinek i Sokołowo).

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

W związku z powyższym, na podstawie uchwały Rady Miejskiej we Wrześni nr XXI/270/2013 z dnia 16 maja 2013 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września, dla terenów w miejscowościach Chwalibogowo, Grzymysławice, Bierzglin, Bierzglinek i Sokołowo.

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

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 2015 r., poz. 199 ze zm.) zostały wprowadzone w niniejszym opracowaniu na ww. terenach.

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 Wilkp. 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 iłów 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 m³/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 iłów 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 złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG S.A. w Warszawie:

- Kórnik – Środa nr 32/96/p z dnia 19.07.1996r. – ważna do dnia 19.07.2015r.,
- Pyzdry nr 18/99/p z dnia 07.07.1999r. – ważna do dnia 07.07.2022r.
- 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 m² 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, teatry, 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 m² 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 m² 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.

CZEŚĆ III

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

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZMIANY STUDIUM:

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

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

Obszar opracowania stanowi przede wszystkim teren niezainwestowany, użytkowany rolniczo lub leżący odłogiem. Zabudowa na terenie opracowania zlokalizowana jest jedynie w części zachodniej w Chociczy Małej. W granice opracowania wchodzi założenie dworsko parkowe z zabytkowym zespołem parkowym oraz kolonia mieszkalna. Układ komunikacyjny tej części gminy Września oparty jest o drogę wojewódzką nr 432 oraz o drogę powiatową i drogi gminne.

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

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

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

2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

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

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

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

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

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

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

- obiekty objęte ochroną konserwatorską tj.: park krajobrazowy w zespole dworskim z końca XIXw. w Chociczy Małej posiadający wpis do rejestru zabytków pod nr 2061/A z 01.1986 r.;
- obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
 - dwór z oficyną mur. , 3Ćw. XIX, od. Dom nr 21, w założeniu dworskim,
 - budynki gospodarcze , k. XIX w. w założeniu dworskim,
 - kolonia mieszkalna, mur., k. XIX., ob. domy nr 2, 12, 23, 24,
 - dom w zagrodzie nr 3,
 - budynki gospodarcze w zagrodzie nr 3,
 - dom nr 4,
 - dom nr 6,
 - dom w zagrodzie nr 9,
 - stodoła w zagrodzie nr 9.

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

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

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

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

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

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

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

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

8. Stan prawny gruntów.

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

9. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

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

ramach którego występuje się o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi jest obecnie w opracowaniu.

10. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

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

11. Udokumentowane złoża kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują złoża kopalin.

Teren objęty zmianą studium położony jest w zasięgu obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 Inowrocław – Gniezno. Jest to subzbiornik wód trzeciorzędowych, a średnia głębokość zalegania wody wynosi 120 m. Szacunkowe zasoby wodne tego zbiornika wynoszą 96,0 m³/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 iłów górnego miocenu. Ciągłość serii izolacyjnej bywa także przerwana w głębokich rynnach erozyjnych powodując łączność hydrauliczną wodonośnych utworów trzeciorzędu i czwartorzędu.

12. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na obszarze opracowania znajdują się rowy melioracyjne odprowadzające wody drenarskie.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

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

USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZMIANY STUDIUM:

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

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

- P - tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów;
- parki dworskie i miejskie;
- tereny gruntów leśnych;
- tereny zalesień;

- tereny torfowisk, bagien i oczek wodnych;
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Zmiana dotyczy wprowadzenia na teren opracowania:

— terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- P3 – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

— tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania

- ZP – tereny zieleni urządzonej – parki.

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

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

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

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

Na terenach oznaczonych symbolami:

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

ZP – ustala się realizację zieleni urządzonej parkowej oraz wszelkich urządzeń i obiektów w tym obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnych do funkcjonowania parku. W ramach wyznaczonych terenów ZP – parków znajdują się istniejące zabudowania do

zachowania. W ramach tych budynków można wprowadzać funkcje uzupełniające – usługi nieuciążliwe lub mieszkaniowe, które będą współgrały z otoczeniem parkowym. Zakres uzupełniającej funkcji należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

Na terenach oznaczonych symbolami:

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

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

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

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

W zakresie normatywu parkingowego dla nowych i rozbudowywanych obiektów, na terenach objętych zmianą Studium, należy zapewnić nie mniej niż: 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych.

W planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego należy umieścić zapis, że budowle o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n.p.t. należy każdorazowo

uzgadniać z szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej

Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

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

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

1. w pasie technologicznym linii:

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

2. Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii.
3. Zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów.
4. Lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii.

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

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

Zasady ochrony zasobów środowiska

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

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

W zakresie zagospodarowania mas ziemnych warunki zgody na zmianę ukształtowania terenu lub jej zakaz należy dokładnie określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przy czym dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi na działce inwestorskiej, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z możliwością usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

Na omawianych terenach nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

Należy wprowadzić zapisy na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiające przebudowę, rozbudowę i likwidację

urządzeń wodnych i sieci 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

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

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

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

Zasady ochrony zabytków archeologicznych

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

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

- przy/lub w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów ujętych w ewidencji konserwatorskiej,
- na terenie układów urbanistycznych, założeń pałacowo -parkowych, cmentarzy wpisanych do rejestru zabytków

- na terenie zespołów budowlanych, parków, cmentarzy ujętych w ewidencji konserwatorskiej

należy prowadzić badania archeologiczne. Inwestor winien uzyskać pozwolenie WWKZ na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Strefy ochrony stanowisk archeologicznych

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

Dobra kultury współczesnej.

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

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Infrastruktura techniczna

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

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

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

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

Przewiduje się że ścieki przemysłowe odprowadzane będą do projektowanej kanalizacji sanitarnej lub przydomowych i przyzakładowych oczyszczalni. Ścieki przemysłowe, które będą oczyszczane w przyzakładowych oczyszczalniach ścieków, które spełniają wymagania określone w przepisach odrębnych mogą być odprowadzane do rowów melioracyjnych. Przy czym dla lepszego efektu ekologicznego powinny być w miarę możliwości i potrzeb wykorzystywane ponownie w procesie technologicznym danego

zakładu. Natomiast odpady powstałe po oczyszczeniu ścieków przemysłowych powinny być zagospodarowywane zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie Września oraz wojewódzkim planem gospodarki odpadami o ile również nie mogą być wykorzystane w zakładzie np. do produkcji energii.

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

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

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

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

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

Dopuszcza się stosowanie i wykorzystywanie źródeł odnawialnych.

System komunikacji

Przez teren opracowania przebiega droga wojewódzka nr 432 Leszno - Krzywiń – Śrem – Środa Wlkp. (G)- zaliczana do klasy drogi G – głównej. Droga ta uleganie likwidacji.

Na rysunku studium zaznaczono odcinek drogi wojewódzkiej nr 432 do likwidacji oraz nowy jej przebieg poza terenem opracowania zmiany studium.

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

Obsługa komunikacyjna:

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

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

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

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

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

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

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się terenów, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

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

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

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

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

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

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

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej we Wrześni
/-/ Waldemar Grześkowiak

**ZMIANA
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Miasta i Gminy Września
2008**

CZĘŚĆ II

Września, 2008 r.

Zespół autorski zmiany studium 2008 rok:

AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA
PAWEŁ SZUMIGAŁA

60-325 POZNAŃ, UL. TRYBUNALSKA 40

Projektant prowadzący: dr inż. arch. Paweł Szumigała
członek ZOIU nr Z- 432

USTALENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WRZEŚNIA.....	5
1. Tereny objęte analizą przeznaczenia z wyróżnionymi obszarami zmian z uwzględnieniem nowych uwarunkowań rozwoju miasta i gminy :...	5
1-9,9a,10-14,14a,15-26,26a-26e,27-28 TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH SKŁADÓW I MAGAZYNÓW - P	6
29,30,30a,31-39,39a,40-45,45a-45b,46-58,58a,59- 65,65a,66-69,69a,70-79 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - M	6
80,80a-80e TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - U	7
81 TERENY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 m ² - U	7
82-83,83a,84-89,89a,90,91 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ - M/U	8
92-94 TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH SKŁADÓW I MAGAZYNÓW I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - P/M	9
95-100 TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH SKŁADÓW I MAGAZYNÓW I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ – P/M/U	10
101 TERENY ROLNICZE - R	10
102 TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYKA - E	11
103,103a TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ - ZP i ZALESIENIA,	12
104,104a,104b TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI – US	13
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy	13
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	17
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	20
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym :	35
5.1. Układ komunikacyjny miasta i gminy Września.....	35
5.2. Zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie i oczyszczanie ścieków	40
5.3. Zaopatrzenie w gaz i ropę.....	42
5.4. Elektroenergetyka i ciepłownictwo.....	42
5.5. Odbiór i unieszkodliwianie odpadów	44
5.6. System telekomunikacyjny	44

6. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	45
7. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów zawierające zadania rządowe	45
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² oraz obszary przestrzeni publicznej	46
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	46
10. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	46
11. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych	46
12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji ..	46
13. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	46
14. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w mieście i gminie Września	51

USTALENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY

Przedmiotem zmiany studium są obszary i problemy określone przez Burmistrza Miasta i Gminy Września, które ujęto w grupy tematyczne, przy równoczesnym uwzględnieniu występujących uwarunkowań, które określa między innymi art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza Zmiana Studium wprowadza elementy nowej polityki rozwoju przestrzennego zgodnie z art. 10 ust. 2 w/w ustawy.

1. Tereny objęte analizą przeznaczenia z wyróżnionymi obszarami zmian z uwzględnieniem nowych uwarunkowań rozwoju miasta i gminy.

Obszary objęte Zmianą Studium -

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy oraz w przeznaczeniu terenów na następujących obszarach:

**1-9,9a,10-14,14a,15-26,26a-26e,27-28 TERENY OBIEKTÓW
PRODUKCYJNYCH SKŁADÓW I MAGAZYNÓW - P**

Uwarunkowania rozwoju

Dotychczasowe przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września z 1999r. i zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września z 2003r.

- Tereny użytkowane rolniczo zlokalizowane w sąsiedztwie obszarów już przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą oraz rezerwy terenowe z przeznaczeniem pod tereny aktywizacji gospodarczej – stanowiące kontynuację przestrzenną w zakresie przeznaczenia i funkcji.

Ustalenia wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Ustalenia mpzp w rejonie i sąsiedztwie obszarów zmian przewidują przeznaczenie obszarów na tereny aktywizacji gospodarczej i tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Inne uwarunkowania zagospodarowania:

- tereny w większości nie posiadają sieci wodociągowej ani kanalizacji sanitarnej,

- obszary zmian stanowią powiększenia i kontynuację stref aktywności gospodarczej,
- sąsiedztwo komunikacji ponadlokalnej – autostrada na kierunku wschód-zachód i planowanego wschodniego obejścia komunikacyjnego miasta Września w ciągu drogi krajowej nr 15 ,
- na części obszarów gleby najwyższych klas bonitacyjnych I-III i IV.
- strefy występowania materiałów archeologicznych,

Kierunki zagospodarowania

Przewidywane przeznaczenie i uzbrojenie terenu

- Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- Obsługa komunikacyjna poprzez tereny komunikacji publicznej – istniejące i nowo projektowane drogi ,
- Zaopatrzenie w media poprzez modernizacje i rozbudowę terenów i sieci infrastruktury technicznej w układzie istniejących i nowo projektowanych dróg.

29, 30, 30a, 31-39, 39a, 40-45, 45a-45b, 46-58, 58a, 59-65, 65a, 66-69, 69a, 70-79 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - M

Dotychczasowe przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września z 1999r. i zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września z 2003r.

- Tereny użytkowane rolniczo zlokalizowane w sąsiedztwie obszarów już przeznaczonych pod tereny mieszkaniowe – stanowiące kontynuację przestrzenną w zakresie przeznaczenia i funkcji.

Ustalenia wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Ustalenia mpzp w rejonie i sąsiedztwie obszarów zmian przewidują przeznaczenie obszarów na tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe.

Uwarunkowania zagospodarowania:

- sąsiedztwo terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, usługowych oraz działalności gospodarczej,
- obszary zmian stanowią powiększenia i kontynuację stref terenów mieszkaniowych
- powiązania funkcjonalne z obszarami mieszkaniowymi, usługowymi, i terenami zieleni,
- tereny w większości nie posiadają sieci wodociągowej ani kanalizacji sanitarnej,
- na części obszarów gleby najwyższych klas bonitacyjnych I-III i IV.
- strefy występowania materiałów archeologicznych,

Kierunki zagospodarowania

Przewidywane przeznaczenie i uzbrojenie terenu

- Tereny zabudowy mieszkaniowej.
- Obsługa komunikacyjna poprzez tereny komunikacji publicznej - istniejące i projektowane drogi dojazdowe.
- Zaopatrzenie w media poprzez modernizacje i rozbudowę terenów i sieci infrastruktury technicznej w układzie istniejących i nowo projektowanych dróg.

80,80a-80e TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - U

Dotychczasowe przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września z 1999r. i zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września z 2003r.

- Tereny rolnicze – Rot, przemysłu oraz dla terenu 80e -tereny mieszkaniowe

Ustalenia wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- ---

Uwarunkowania zagospodarowania:

- obszar zlokalizowany w strukturze przestrzennej: 80 - wsi Gulczewo przy drodze krajowej nr 15, sąsiedztwo terenów działalności gospodarczej, 80a-80c obszary w sąsiedztwie węzłów komunikacyjnych, 80d – kontynuacja istniejących terenów usług W Biezglinku, 80e – obszary rozlokowane w strukturze miasta Września
- powiązania funkcjonalne z istniejącą strukturą przestrzenną i funkcjonalna wsi,

Kierunki zagospodarowania

Przewidywane przeznaczenie i uzbrojenie terenu

- Tereny zabudowy usługowej.
- Obsługa komunikacyjna z głównego układu ulic – poprzez istniejące i projektowane drogi dojazdowe.
- Zaopatrzenie w media poprzez modernizacje i rozbudowę terenów i sieci infrastruktury technicznej w układzie istniejących i nowo projektowanych dróg.

81 TERENY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI

SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 m² - U

Powierzchnia ok. 5,5 ha,

Dotychczasowe przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta i gminy Września z 1999r. i zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września z 2003r.

- Tereny przemysłowe i usługowe

Ustalenia wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- ---

Uwarunkowania zagospodarowania:

- obszar zlokalizowany w strukturze przestrzennej miasta Września, stanowiące tereny po zakładach produkcyjnych „Tonsil”,
- sąsiedztwo terenów działalności gospodarczej, zabudowy mieszkalno-usługowej i komunikacji publicznej – dworzec autobusowy,
- powiązania funkcjonalne z istniejącą strukturą przestrzenną i funkcjonalną miasta,

Kierunki zagospodarowania

Przewidywane przeznaczenie i uzbrojenie terenu

- Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
- Obsługa komunikacyjna z głównego układu ulic miasta – poprzez istniejące i projektowane drogi dojazdowe.
- Zaopatrzenie w media poprzez modernizacje i rozbudowę terenów i sieci infrastruktury technicznej w układzie istniejących i nowo projektowanych dróg.

82-83,83a,84-89,89a,90,91 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ - M/U

Dotychczasowe przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września z 1999r. i zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września z 2003r.:

- Tereny użytkowane rolniczo zlokalizowane w sąsiedztwie obszarów przeznaczonych na tereny mieszkaniowe, usługowe i tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny przemysłowe.

Ustalenia wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- ---

Uwarunkowania zagospodarowania:

- sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, usługowych i terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- obszary dawnych terenów przemysłowe dla których występuje potrzeba zmiany funkcji,
- powiązania funkcjonalne z obszarami funkcjonalnymi terenów mieszkaniowych,

- usługowych i zieleni,
- strefa występowania materiałów archeologicznych,

Kierunki zagospodarowania

Przewidywane przeznaczenie i uzbrojenie terenu

- Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
- Obsługa komunikacyjna z głównego układu dróg – poprzez istniejące i projektowane drogi dojazdowe.
- Zaopatrzenie w media poprzez modernizacje i rozbudowę terenów i sieci infrastruktury technicznej w układzie istniejących i nowo projektowanych dróg.

92-94 TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH SKŁADÓW I MAGAZYNÓW I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - P/M

Uwarunkowania rozwoju

Dotychczasowe przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września z 1999r. i zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września z 2003r.

- Tereny użytkowane rolniczo zlokalizowane w sąsiedztwie obszarów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą oraz tereny mieszkaniowe – stanowiące kontynuację przestrzenną w zakresie przeznaczenia i funkcji.

Ustalenia wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- ---

Inne uwarunkowania zagospodarowania:

- obszary zmian stanowią powiązanie funkcjonalno-przestrzenne istniejących terenów mieszkaniowych i produkcyjnych,,
- na części obszarów gleby najwyższych klas bonitacyjnych I-III i IV.
- strefy występowania materiałów archeologicznych,

Kierunki zagospodarowania

Przewidywane przeznaczenie i uzbrojenie terenu

- Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy mieszkaniowej,
- Obsługa komunikacyjna poprzez tereny komunikacji publicznej – istniejące i nowo projektowane drogi ,

- Zaopatrzenie w media poprzez modernizacje i rozbudowę terenów i sieci infrastruktury technicznej w układzie istniejących i nowo projektowanych dróg.

95-100 TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH SKŁADÓW I MAGAZYNÓW I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ – P/M/U

Uwarunkowania rozwoju

Dotychczasowe przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września z 1999r. i zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września z 2003r.

- Tereny użytkowane rolniczo zlokalizowane w sąsiedztwie obszarów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą oraz tereny mieszkaniowe – stanowiące kontynuację przestrzenną w zakresie przeznaczenia i funkcji.

Ustalenia wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- ---

Inne uwarunkowania zagospodarowania:

- obszary zmian stanowią powiązanie funkcjonalno-przestrzenne istniejących terenów mieszkaniowych i produkcyjnych,,
- na części obszarów gleby najwyższych klas bonitacyjnych I-III i IV.
- strefy występowania materiałów archeologicznych,

Kierunki zagospodarowania

Przewidywane przeznaczenie i uzbrojenie terenu

- Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- Obsługa komunikacyjna poprzez tereny komunikacji publicznej – istniejące i nowo projektowane drogi ,
- Zaopatrzenie w media poprzez modernizacje i rozbudowę terenów i sieci infrastruktury technicznej w układzie istniejących i nowo projektowanych dróg.

101 - TERENY ROLNICZE - R

Uwarunkowania rozwoju

Powierzchnia ok.7,6 ha,

Dotychczasowe przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta i gminy Września z 1999r. i zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września z 2003r.

- Tereny użytkowane rolniczo przeznaczone pod zalesienia,

Ustalenia wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- ---

Ustalenia wynikające z istniejącego przeznaczenia terenów:

- Tereny użytkowane rolniczo,

Uwarunkowania zagospodarowania:

- obszar zmiany zlokalizowany wzdłuż drogi we wsi Radomice,

Kierunki zagospodarowania

Przewidywane przeznaczenie i uzbrojenie terenu

- Tereny rolnicze,
- Obsługa komunikacyjna poprzez tereny komunikacji publicznej – istniejące drogi ,

102 – TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – ELEKTROENERGETYKA -E

Uwarunkowania rozwoju

Dotychczasowe przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września z 1999r. i zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września z 2003r.

- Tereny aktywizacji gospodarczej w strefie oddziaływania obiektu – linii elektroenergetycznej 110KV,

Ustalenia wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- ---

Uwarunkowania zagospodarowania:

- obszar zmiany zlokalizowany wzdłuż drogi na terenie aktywizacji gospodarczej w strefie oddziaływania obiektu – linii elektroenergetycznej 110KV, we wsi Gutowo Małe,

Kierunki zagospodarowania

Przewidywane przeznaczenie i uzbrojenie terenu

- Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – stacja GPZ,
- Obsługa komunikacyjna poprzez tereny komunikacji publicznej – istniejące i nowo projektowane drogi ,

103 – TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ - ZP

Uwarunkowania rozwoju

Dotychczasowe przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września z 1999r. i zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września z 2003r.

- Tereny zieleni przywodnej i łąk,

Ustalenia wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- ---

Uwarunkowania zagospodarowania:

- obszar zmiany zlokalizowany w centrum miasta Września w bezpośrednim sąsiedztwie terenów ogrodów działkowych i stawu przy ul. Szosa Wrzesińska,
- teren stanowi kontynuację przestrzenną i funkcjonalną istniejących terenów zieleni,

Kierunki zagospodarowania

Przewidywane przeznaczenie i uzbrojenie terenu

- Tereny zieleni publicznej,
- Obsługa komunikacyjna poprzez tereny komunikacji publicznej – istniejące drogi ,

103a – ZALESIENIA

Uwarunkowania rozwoju

Powierzchnia ok.3,0 ha,

Dotychczasowe przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września z 1999r. i zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września z 2003r.

- Tereny zieleni przywodnej i łąk,

Ustalenia wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- ---

Uwarunkowania zagospodarowania:

- obszar zmiany zlokalizowany w obrębie Oblaczkowo w sąsiedztwie planowanej linii 400 kV.
- teren stanowi kolejny element systemu planowanych zalesień,

Kierunki zagospodarowania**Przewidywane przeznaczenie**

- Planowane zalesienia,

104,104a,104b – TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI - US**Uwarunkowania rozwoju**

Dotychczasowe przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września z 1999r. i zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września z 2003r.

- Tereny planowanych zalesień,

Ustalenia wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- ---

Uwarunkowania zagospodarowania:

- obszar zmiany :104 zlokalizowany w Obłóczkowie w bezpośrednim sąsiedztwie łąk i zieleni przywodnej oraz drogi nr 15., 104a w Psarach Wielkich -teren usług oświaty, 104b zlokalizowany w Grzybowie w sąsiedztwie grodziska przy drodze gminnej.,
- teren stanowi kontynuację przestrzenną i funkcjonalną istniejących terenów zieleni,

Kierunki zagospodarowania**Przewidywane przeznaczenie i uzbrojenie terenu**

- Tereny usług sportu i rekreacji zieleni publicznej,
- Obsługa komunikacyjna poprzez tereny komunikacji publicznej – istniejące i projektowane drogi ,

2. Kierunki i wskaźniki dot. zagospodarowania i użytkowania terenu w tym tereny wyłączone spod zabudowy**TERENY OBJĘTE ZMIANĄ STUDIUM**

Zmiana studium wprowadza nowe formy użytkowania terenu gminy, w przeważającej większości kosztem terenów rolnych.

Największe tereny objęte zmianami znajdują się w zachodniej części miasta Września i gminy:

- tereny lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej,
- tereny rolnicze,

Dla wyznaczonych form użytkowania terenu przewiduje się zróżnicowane wskaźniki zagospodarowania.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

W obszarach wyznaczonych przewiduje się realizację zróżnicowanych form zabudowy mieszkaniowej a mianowicie:

- zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną,
- zabudowę rezydencjonalną
- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną z usługami.

Budownictwo mieszkaniowe będzie mogło się rozwijać poprzez realizację w systemie indywidualnym jak również w systemie zorganizowanym. O rodzaju zabudowy, jej intensywności, standardach przestrzennych i standardach wyposażenia technicznego zadecydują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w których należy uwzględnić poniższe orientacyjne wielkości, dla projektowanej - nowej zabudowy:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalne powierzchnie działek:
 1. w zabudowie wolnostojącej – 600 m² powierzchni terenu,
 2. w zabudowie bliźniaczej – 500 m² powierzchni terenu,
 3. w zabudowie szeregowej – 450 m² powierzchni terenu;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej minimalne powierzchnie działek:

nie mniej niż 1500 m² powierzchni terenu
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
 - nie mniej niż 800 m² powierzchni terenu,
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ustala się maksymalną wysokość budynków do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym,
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy dążyć do wprowadzania 70% powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych
- 6) dla budynków mieszkalnych i obiektów zaleca się stosowanie dachów skośnych
- 7) formy architektoniczne budynków i ich wysokości należy wkomponowywać w krajobraz tak, by harmonizowały z otoczeniem
- 8) w zagospodarowaniu działek należy wprowadzać zieleni izolacyjną, ozdobną i krajobrazową.

Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów, magazynów i baz

W wyznaczonych terenach przewiduje się zróżnicowaną działalność produkcyjną i wytwórczą na działkach nie mniej niż 1000 m² powierzchni terenu.

Dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących w znaczący sposób oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest obligatoryjne opracowanie raportu oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcia o dopuszczeniu do realizacji danej inwestycji należy dokonać na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na działkach inwestorskich przewiduje się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%.

Z uwagi na położenie w strefie podmiejskiej zaleca się szczególną dbałość o estetykę zagospodarowania i walory architektoniczne.

Należy przestrzegać następujących warunków zagospodarowania:

- można lokalizować tylko nieuciążliwe obiekty działalności gospodarczej
- nie mogą być lokalizowane obiekty mogące w znaczący sposób oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest obligatoryjne opracowanie raportu na temat oddziaływania na środowisko; oraz obiektów mogących w znaczący sposób oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane opracowanie raportu na temat oddziaływania na środowisko
- należy zachować wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce – min. 30%
- zaleca się obsadzenie zadrzewieniami granic działek od strony terenów o innym przeznaczeniu
- uciążliwość obiektów nie może przenikać na nieruchomości stanowiące własność osób trzecich
- uciążliwość skoncentrowania funkcji działalności gospodarczej należy eliminować przy pomocy metod techniczno-technologicznych, w tym pełnego uzbrojenia terenów oraz metod estetyczno-ochronnych (zieleni)
- każdy z projektowanych zakładów, który będzie posiadał ścieki o parametrach innych niż bytowo-gospodarcze musi posiadać własne podczyszczalnie ścieków
- należy dążyć do wyprzedzającego wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną zwłaszcza w zakresie odprowadzania ścieków.

Tereny wyłączone spod zabudowy -

- strefy ochronne i strefy oddziaływania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Ograniczenia w zabudowie:

Gazociągi

Dla gazociągów obowiązują odległości – strefy oddziaływania obiektu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Górnictwa z dnia 18 sierpnia 1978r „ w sprawie warunków technicznych jakim powinny

odpowiadać sieci gazowe” (Dz.U. Nr 21, poz. 94 z 1978r) oraz normami branżowymi BN-80/8976-31”Odległości poziome gazociągów wysokiego ciśnienia od obiektów terenowych” i Rozporządzeniem Ministra Przemysłu z dnia 24 czerwca 1989r „ w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe” (Dz.U. Nr 45, poz. 686 z 1989r) oraz Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. „w sprawie warunków technicznych , jakim powinny odpowiadać sieci gazowe”

Dla nowo projektowanych sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia obowiązują strefy kontrolowane o szerokości liczonej poziomo od osi gazociągu 0.5 m w obie strony.

Ropociagi

Na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi dalekosiężne służące do transportu ropy i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 243, póź.2063), określa się:

- dla rurociągów naftowych należy zachować strefę bezpieczeństwa o szerokości nie mniejszej niż 20m z każdej ich strony.
- w/w strefa bezpieczeństwa dla zabudowy luźnej musi być użytkowana według pierwotnego bezpieczeństwa, lecz wewnątrz tej strefy nie dopuszcza się wznoszenia żadnych budowli oraz składowania materiałów łatwopalnych.
- strefa powinna być wolna np: szop, altanek, garaży, ogrodzeń itp.
- nie należy sadzić drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5m od rurociągów naftowych i kabla światłowodowego.
- teren strefy wykorzystać na uprawy rolne.
- tereny działek budowlanych powinny znajdować się poza strefą bezpieczeństwa - rurociągów naftowych.
- planowane budynki lokalizować od rurociągów naftowych odpowiednio jak najdalej, uwzględniając bezpieczeństwo ludzi i mienia na wypadek awarii naszej instalacji podziemnej. W przypadku niekorzystnej konfiguracji terenu, rurociągi są na rzędnych wyższych niż planowane obiekty, odległość budynków od rurociągów powinna być odpowiednio większa, a tereny budowlane działek zabezpieczone.
- miasta i osiedla, zakłady przemysłowe, obiekty użyteczności publicznej, oraz budynki o zabudowie zwartej powinny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 100m.

Elektroenergetyka

Na terenie gminy znajdują się fragmenty dwóch elektroenergetycznych linii o napięciu 220 kV relacji: Plewiska - Konin oraz Czerwonak - Pątnów, oraz odcinki linii energetycznych 110kV, 15kV i 0,4kV, wzdłuż których nadal należy uwzględniać strefy oddziaływania obiektu - pasy technologiczne szerokości liczonej poziomo od skrajnego przewodu w obie strony: WN-220kV – 35m, WN-110kV – 14,5 m, SN-15kV-7,5 m, nn-0,4kV – 3m, dla których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu.

Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia:

- nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,
- należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
- nie należy sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości od osi linii po 16,5 metra w obu kierunkach,
- teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii,
- wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego bezpośrednim sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,
- zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii,
- lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowe, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz konstrukcji wysokich w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnienia z właścicielem linii."

Strefy ochronne lotniska wojskowego w Powidzu:

Na północnych obszarach gminy leżących w strefie ochronnej lotniska wojskowego w Powidzu występują ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25.06.2003r. (Dz.U.z 2003r. Nr 130, poz. 1192 i 1193 z późn. zm.)

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

Ochrona środowiska w mieście Września postrzegana jest od lat jako nierozłączne części procesów rozwojowych miasta.

Stan środowiska i jego przyszłość determinowana jest rozwojem zainwestowania miejskiego, systemu transportowego oraz rozwojem przemysłu, rolnictwa oraz działalności rekreacyjnej.

Poniżej przedstawione są propozycje celów i priorytetów środowiskowych, stanowiące w znacznej mierze kontynuację i rozwinięcie dotychczasowych kierunków działań proekologicznych realizowanych w mieście Września.

Ochrona powierzchni ziemi

- rekultywacje terenów zdegradowanych
- zachowanie powierzchni biologicznie czynnych

Ochrona gleb

- upowszechnienie zasad dobrej praktyki rolniczej
- ochrona gleb najwartościowszych
- zachowanie mozaiki krajobrazów rolniczych
- na obszarze gminy wyodrębnionych zostało 7 obszarów w ramach obszarów o

- niekorzystnych warunkach gospodarowania ONW:
- ONW nizinne – strefa I, obręby ewidencyjne: Chociczka, Osowo, Przyborki i Strzyżewo
- ONW nizinne - strefa II, obręby ewidencyjne: Noskowo, Psary Małe i Psary Wielkie.

Ochrona przez powodzią

- kontrola stanu urządzeń wodnych
- renaturyzacja małych cieków wodnych

Dbłość o dobrą jakość powietrza

- powszechnie stosowanie kotłowni gazowych i olejowych
- termorenowacja budynków
- stosowanie nowych technologii w zakładach przemysłowych
- działania proekologiczne w transporcie
- rozwój monitoringu powietrza

Strefa przemysłowa

- wdrażanie najlepszych dostępnych technik (BAT)
- wdrażanie i systemów zarządzania środowiskowego (ISO 14000)
- promowanie odnawialnych źródeł energii (słonecznej, wodnej, energii ziemi),

Hałas komunikacyjny

- wprowadzanie „cichych” nawierzchni drogowych, budowa ekranów akustycznych,
- ograniczenie prędkości,
- ograniczenie ruchu pojazdów ciężkich,
- wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej,

Zieleń, rekreacja

- wykorzystanie istniejących obszarów leśnych, łąkowych jako miejsc wypoczynku, rekreacji i sportu,
- tworzenie nowych obszarów zieleni urządzonej – parki, skwery, zieleń osiedlowa, przyuliczna, towarzysząca usługom i obiektom przemysłowym,
- wykorzystanie obszarów wokół Zalewu na rzece Wrześnica i występujących wzdłuż cieków wodnych w sposób zgodny z wymogami ochrony środowiska i przyrody,
- tworzenie rozwiązań umożliwiających bezkolizyjną migrację zwierząt.

W zakresie ochrony przyrody najważniejszym zadaniem jest utrzymanie i wzbogacenie różnorodności biologicznej oraz optymalne funkcjonowanie systemu obszarów chronionych. Głównym problemem jest rozdrobnienie struktury własnościowej terenów przyrodocennych, powiązanie „wysp ekologicznych” o obniżonej odporności na antropopresję.

Cel ten powinien być realizowany w ramach Systemu Obszarów Chronionego Krajobrazu.

Niezbędne jest dążenie do wykształcenia zwartego systemu zieleni, który tworzą lasy, projektowane zalesienia, zielen wzdłuż strumieni, dróg, zielen towarzysząca usługom oraz zieleni przydomowej. Należy podejmować działania na rzecz zwiększenia lesistości, poprzez sukcesywne zalesianie gleb klas V, VI i VIz.

Na obszarze gminy zarejestrowanych jest 5 pomników przyrody, w tym:

Platan wschodni – nr ewid. 770/204 – w Parku im. Dzieci Wrzesińskich ul. Opieszyn we Wrześni,
 Głaz narzutowy – nr ewid. – 771/205 – w Parku im. Józefa Piłsudskiego ul. Paderewskiego,
 Lipa drobnolistna – nr ewid 492 – w Parku w Kawęczynie,
 Dąb szypułkowy – nr ewid. 525 – ul. 3 Maja we Wrześni,
 Lipa drobnolistna – nr ewid. 524 – park Stanisławowo.

W zagospodarowaniu przestrzeni należy stosować następujące zasady ochrony środowiska:

- ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutu ścieków i stosowanie zamkniętych obiegów wody
- objęcie wszystkich terenów zurbanizowanych gminy, zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków
- zaleca się stosowanie paliw ekologicznych do ogrzewania obiektów z zaleceniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii
- należy respektować ograniczenia w formie wykorzystania terenu położonego w strefie Zalewu Wrzesińskiego.

Strefa ochronna ujęcia wody dla miasta Września.

Strefy ochronne dla ujęć wody głębinowej dla miasta Września i wynikające z tego faktu ograniczenia zagospodarowania przestrzennego, które zostały ustanowione Decyzjami Wojewody Poznańskiego.

W strefie ochronnej wyszczególniono tereny:

A – tereny ochrony bezpośredniej,

B – tereny ochrony pośredniej, który podzielono na:

1. Teren wewnętrzny ochrony pośredniej,
2. Teren zewnętrzny ochrony pośredniej,

1. Września - ujęcia głębinowe - studnie 18 szt.: 1b, 2d, 2e, 3c, 4c, 5a, 6b, 7c,-7e, 7f, 8b, 8c,

9a, 10a, 11a, 12, 13 i 14 mają wyznaczoną strefę ochronną bezpośrednią. Po analizie warunków hydrogeologicznych strefa pośrednia dla ujęć została ograniczona do terenu strefy bezpośredniej 8 - 10 m dla każdej studni z osobna. (Decyzja nr OŚ-IY-6210-56-1/96 wydana przez Wojewodę Poznańskiego 20.05.1996 r. ważna do 31.12.2010 r.).

a) Na terenie strefy bezpośredniej wprowadzono zasady gospodarowania;

- nie stosowania środków ochrony roślin, owadobójczych, nawozów naturalnych i sztucznych;
- nie gromadzenia ścieków w ziemi, ani też odpadów stałych;
- zapewnienie odprowadzenia wód opadowych, aby nie przedostawały się do obudowy studni.

b) W pobliżu funkcjonującej strefy decyzja wprowadza zakazy:

- mycia pojazdów mechanicznych;
- urządzania parkingów i obozowisk;
- grzebania zwierząt i zużytych środków chemicznych;
- lokalizowania magazynów i stacji paliw płynnych.

Cztery strefy ochronne ujęć wymagają poszerzenia aktualnej strefy tj. ujęcia nr 7c i 7e (usytuowane na dz. nr 785/1, odwierty na jednej strefie); ujęcie nr 9a (ogrodzone, usytuowane na dz. nr 739/21 przyległej do dz. nr 739/3 objętej strefą ochronną); ujęcie nr 10a (usytuowane na dz. nr 739/49, przyległej do dz. nr 739/3 objętej strefą ochronną) oraz ujęcie nr 1 la (usytuowane na dz. nr 822/2)

Ponadto rezerwacji pod przyszłą rozbudowę ujęć wymagają tereny:

- dz. nr 800 po zlikwidowanym ujęciu - własność PWiK Września Sp. z o.o.;
- teren przyległy do dz. nr 739/1.

2. Bardo - ujęcia głębinowe - studnie 2 szt.: nr 1 i 2 - strefą ochronną bezpośrednią w granicach części działki nr 164/3 wygrodzonej dla potrzeb ujęcia tj. SUW o wymiarach 37,5 x 53,5 m (decyzja nr OS.IY-6210-14-56-7/97 wydana przez Wojewodę Poznańskiego 30.12.1997 r. ważna do 31.12.2007 r.).

3. Gozdowo - ujęcia głębinowe - studnie 2 szt., strefą ochronną bezpośrednią (decyzja nr CR-6210-24/99 wydana przez Starostę Wrzesińskiego 29.12.1999 r. ważna do 31.12.2010 r.) studnia nr 1-wygrodzony teren o powierzchni 516 m², studnia nr 2 - wygrodzony teren o powierzchni 2806 m².

4. Grzybowo - ujęcia głębinowe - studnie 2 szt. (nr 2 i 3), strefą ochronną bezpośrednią stanowi ogrodzony teren SUW o powierzchni 0,3519 ha (dz. nr 96/1), (decyzja nr OS-VIII-63— 56-8/98 wydana przez Wojewodę Poznańskiego 03.12.1998 r. ważna do 31.12.2005 r.).

5. Gutowo Małe - ujęcia głębinowe - studnie 2 szt. (nr 2 i 3), strefą ochronną bezpośrednią stanowi ogrodzony teren SUW o powierzchni 1349 m², (decyzja nr OS-VIII-6210-61-56-32/98 wydana przez Wojewodę Poznańskiego 03.12.1998 r. ważna do 31.12.2005 r.).

6. Kaczanowo - ujęcia głębinowe - studnie 2 szt. (nr 1 i 2), strefą ochronną bezpośrednią stanowi ogrodzony teren SUW o powierzchni 0,24 ha (decyzja nr OS.Vin-6210-17-56-21/98 wydana przez Wojewodę Poznańskiego 15.07.1998 r. ważna do 31.12.2008 r.).

7. Nowy Folwark - ujęcia głębinowe - studnie 2 szt. (nr 2 i 3), strefą ochronną bezpośrednią stanowi ogrodzony teren SUW o powierzchni 0,39 ha (decyzja nr OS-VIII-6210-62-56-25/98 wydana przez Wojewodę Poznańskiego 26.07.1994 r. ważna do 31.12.2014 r.).

8. Otoczna - ujęcia głębinowe - studnie 2 szt. (nr 2 i 3), strefą ochrony bezpośredniej dla studni nr 3 stanowi wygrodzona działka wodociągowa o powierzchni 0,73 ha i wygrodzony obszar wokół studni nr 2 o powierzchni 0,06 ha (decyzja nr OS-VIII-6210-r6-56-11/98 wydana przez Wojewodę Poznańskiego 15.07.1998 r. ważna do 31.12.2008 r.).

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

Ochroną na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na terenie gminy objęte są:

Miasto Września: strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej miasta, wpisanej do rejestru Zabytków decyzją z dnia 19 kwietnia 2006 r. pod numerem 295/Wlkp/A,

Miasto Września i gmina: obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, zabytkowe parki i cmentarze:

- Wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, remontowe, a także nadbudowy, przebudowy oraz nowe inwestycje na terenie strefy wpisanej do rejestru zabytków oraz przy obiektach wpisanych indywidualną decyzją do rejestru zabytków wymagają pozwolenia WWKZ.
- Obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków na terenie gminy, które podlegają ochronie konserwatorskiej i prace przy w/w obiektach należy uzgadniać z WWKZ.
- Prace podejmowane na terenie zabytkowych parków (wycinki, nowe nasadzenia, prace pielęgnacyjne - porządkowe, podziały geodezyjne, lokalizacje nowych budynków, ogrodzenia) oraz prace na terenie zabytkowych cmentarzy winny być konsultowane z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i poprzedzone pozwoleniem.
- w strefie tej ochronie podlegają pradziejowe oraz średniowieczne nawarstwienia kulturowe. Inwestycje podejmowane przy w/w strefie oraz obiektach lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie, a wymagające prac ziemnych należy prowadzić w obecności archeologa. Zakres niezbędnych badań archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, określi WWKZ

Strefa ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

Obszar gminy Września został rozpoznany archeologicznie. Najstarsze ślady osadnictwa pochodzą z epoki kamienia - z mezolitu i neolitu, rozwój następuje w epoce brązu i wczesnej epoce żelaza, w czasach kultury przeworskiej i kultury łużyckiej. Intensywne osadnictwo ma miejsce też we wczesnym średniowieczu. Na terenie gminy znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, które grupują się w kilku partiach omawianego obszaru.

Zasięg poszczególnych stanowisk wyznaczony na mapach na podstawie badań powierzchniowych nie może odpowiadać dokładnie zasięgowi występowania pozostałości pradziejowego osadnictwa pod ziemią. Dlatego też, należy traktować go zawsze orientacyjnie, może bowiem okazać się że, obiekty archeologiczne zalegają także w sąsiedztwie wyznaczonego na podstawie obserwacji powierzchniowej zasięgu stanowiska. Stąd w przypadku koncentracji stanowisk archeologicznych operuje się pojęciem strefy ochrony stanowisk archeologicznych. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, inwestycje związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu a wymagające prac ziemnych, należy prowadzić w obecności archeologa. Tylko on stwierdza występowanie obiektów archeologicznych oraz podejmuje odpowiednie działania w celu ich zadokumentowania oraz zabezpieczenia. Inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę winien wyznaczyć uprawnionego archeologa lub jednostkę archeologiczną i wspólnie z nią złożyć wniosek na badania archeologiczne, na które WWKZ wydaje stosowne pozwolenie zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt. 5 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. Dz.U. Nr 162, póź. 1568 ze zmianami.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

„Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek uzgadniania z Wydziałem Archeologicznym WUOZ w Poznaniu, inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu a wymagających prac ziemnych, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.”

Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

Na terenie gminy znajduje się stanowisko archeologiczne – grodzisko wczesnośredniowieczne w Grzybowie, wpisane do rejestru zabytków pod nr 17467/A decyzją z dnia 05. 03.1976 r. Objęte ono jest ścisłą ochroną konserwatorską zgodnie z art. 7, ust. L, Ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r., Dz. U nr 162, póź. 1568. Dla jego ochrony istnieje konieczność zakazu prowadzenia wszelkich robót budowlanych oraz przemysłowych na terenie w/w stanowiska, a prace porządkowe prowadzone w jego obrębie wymagają uzgodnienia z WWKZ.

Zadania inwestycyjne związane z szerokopłaszczyznowymi pracami ziemnymi (m.in. drogi, kopalnie, odkrywki, eksploatacja złóż)

W przypadku podejmowania szeroko płaszczyznowych prac ziemnych, inwestor może przystąpić do inwestycji dopiero po uzyskaniu wytycznych konserwatorskich i określenia przez WWKZ niezbędnego zakresu badań archeologicznych.

Niezbędna jest weryfikacja posiadanych informacji na temat zasobów archeologicznych. Aby prawidłowo rozpoznać teren istnieje konieczność przeprowadzenia rozpoznawczych badań powierzchniowo – sondażowych, przeprowadzonych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu, które pozwolą ustalić faktyczną ilość stanowisk archeologicznych znajdujących się w kolizji z planowaną inwestycją, rozpoznać ich powierzchnię oraz głębokość zalegania obiektów archeologicznych.

Po zatwierdzeniu przez tutejszy urząd konserwatorski sprawozdania z powyższych badań, wymagane jest przeprowadzenie, na wytypowanych stanowiskach archeologicznych, wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań wykopaliskowych.

Konieczne jest także prowadzenie nadzorów archeologicznych na całym terenie podczas trwania prac ziemnych związanych z odhumusowywaniem terenu. W przypadku odkrycia w trakcie nadzorów nowych stanowisk archeologicznych, nie ujawnionych podczas badań powierzchniowych, konieczne będzie przeprowadzenie na tych stanowiskach ratowniczych badań wykopaliskowych.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się w obrębie szerokopłaszczyznowego zadania inwestycyjnego, obowiązek przeprowadzenia:

- rozpoznawczych badań powierzchniowo – sondażowych,
- ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycję na wytypowanych stanowiskach archeologicznych,
- badań archeologicznych na nowych obiektach archeologicznych
- stałego nadzoru archeologicznego podczas odhumusowywania terenu.

Wszystkie prace archeologiczne muszą być uzgodnione pozwoleniem WUOZ w Poznaniu, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Wykaz obiektów objętych ochroną konserwatorską:

MIASTO I GMINA WRZEŚNIA

WRZEŚNIA

UKŁAD URBANISTYCZNY XIII - XIX.

KOŚCIÓŁ PAR. P.W. WNIEBOWZIĘCIA N. P. MARI I ŚW. STANISŁAWA, mur., ok. pół. XV, wieża k. XV, odbud. 1672, przebud. przez Jana Bindora z Kórnika 1792, restauracja 1881 - 87 przez arch. Zygmunta Gorgolewskiego.

KAPLICA P.W. ŚW. KRZYŻA, na Lipówce, drewn., 1664, restaurowany w k. XVIII, odbud. 1850.

KAPLICA CMENTARNA przy ul. Gnieźnieńskiej, mur., l. 20 XX.

KOŚCIÓŁ EWANGELICKI, ob. rzym. - kat., par. p.w. św. Ducha, ul. Kościuszki 27, mur., 1894.

ZESPÓŁ KOSZAR, ul. Kościuszki/ul. Koszarowa, wł. UMiG, Cenos Września, Przedsiębiorstwo Meramont:

- a. kasyno, ul. Koszarowa 1, wł. Zespół Szkół Zawodowych, mur., 1900 - 1910,
- b. dom oficerski, ul. Koszarowa 3, mur., 1900 - 1910,
- c. komendantura i areszt, ul. Koszarowa 4, mur., 1900 - 1910,
- d. dom oficerski, ul. Koszarowa 7, mur., 1900 - 1910,
- e. hala ćwiczeń, ob. pływalnia, ul. Koszarowa 8, mur., 1900 - 1910,
- f. dom oficerski, ul. Koszarowa 9, mur., 1900 - 1910,
- g. blok żołnierski, ul. Koszarowa 12, mur., 1900 - 1910,
- h. dom oficerski, ul. Koszarowa 13, mur., 1900 - 1910,
- i. dom oficerski, ul. Koszarowa 15, mur., 1900 - 1910,
- j. blok żołnierski, ul. Kościuszki 14, mur., 1900 - 1910,
- k. magazyn mundurowy, ul. Kościuszki 14, mur., 1900 - 1910,
- l. dom mieszkalny oficerów, ul. Kościuszki 15, mur. - szach., pocz. XX,
- l. dom mieszkalny oficerów, ul. Kościuszki 16, mur., p. XX,
- m. dom mieszkalny oficerów, ul. Kościuszki 17, mur., pocz. XX,
- n. dom mieszkalny oficerów, ul. Kościuszki 18, mur. - szach., pocz. XX,
- o. dom mieszkalny oficerów, ul. Kościuszki 19, mur. - szach., pocz. XX.

RATUSZ, ul. Poznańska I, mur., pocz. XX.

ZESPÓŁ LANDRATURY, ul. Chopina 9 i 10:

- a. landratura, ob. Urząd Miasta i Gminy, mur., XIX/XX,
- b. willa landrata, ob. Urząd Stanu Cywilnego, mur., 1901 - 03, proj. arch. Paulus i Lilloe.
- c. budynek mieszkalno - gospodarczy przy landraturze, mur., k. XIX.

DOM URZĘDNIKÓW PAŃSTWOWYCH, ob. Policja, ul. Szkolna 23, Staszica 12, mur., 1925.

SĄD, ul. Poznańska 10, mur., 1906.

WIEZIENIE, ul. Sądowa I, mur., 4 ów. XIX.

SZPITAL POWIATOWY, ul. Warszawska 20, mur., 1925 - 29.

DOM STARCÓW I PRZYCHODNIA PRZECIWGRUŻLICZA, ob. Dom Pomocy Społecznej, ul. Szkolna 25, mur., 1928.

WYŻSZA SZKOŁA MIEJSKA DLA CHŁOPCÓW I DZIEWCZĄT, ob. Lieum Ogólnokształcące, ul. Witkowskiego I, mur., 1911.

SZKOŁA ELEMENTARNA "DZIECI WRZESIŃSKICH", ul. Dzieci Wrzesińskich 13, ob. Muzeum i Biblioteka, mur., 2 pół. XVIII i 1837 - 40.

SZKOŁA LUDOWA, ob. podstawowa, ul. Szkolna I, mur., pocz. XX.

SZKOŁA MLECZARSKA, ul. Gnieźnieńska 29, mur., 1928.

URZĄD CELNY, ob. Poradnia Psychologiczno - Pedagogiczna, ul. 3 Maja 8, mur., ok. 1805.

POCZTA, ul. Warszawska 34, mur., pocz. XX.

ZESPÓŁ DWORCA PKP, ul. Dworcowa:

- a. dworzec kolejowy nr 1, mur., 1887.
- b. wieża ciśnień - kolejowa, mur., 1907.
- c. dom nr 1, mur., 1900-1910.
- d. dom nr 2, mur., 1900-1910.
- e. budynek gospodarczy przy domu nr 2, mur. pocz. XX.
- f. dom nr 3, pocz. XX.
- g. dom nr 4, mur., pocz. XX.
- h. dom nr 5, mur., 1900-1910.
- i. budynek gospodarczy przy domu nr 5, mur. pocz. XX.
- j. dom, ul. Paderewskiego I, mur., 1900 - 1910

- k. dom, ul. Paderewskiego 3, mur., 1900 - 1910
- l. dom, ul. Paderewskiego 5, mur., 1900 - 1910
- l. dom, ul. Paderewskiego b. n., mur. pocz. XX.
- m. dom, ul. Świętokrzyska 5, mur., 1900-1910
- n. budynek gospodarczy przy domu nr 5, mur. pocz. XX.
- o. dom, ul. Świętokrzyska b.n., mur., pocz. XX.
- p. dom družnika, ul. Czerniejewska, mur. pocz. XX

ZESPÓŁ PAŁACOWY:

- a. pałac, wł. prywatna, mur., ok. 1830 i 1850, k. XIX, przebud. po 1945,
- b. dom administracji dominalnej, ul. Harcerska 6, mur., ok. pół. XIX.
- c. dom administracji dominalnej, ul. Harcerska 7, mur., ok. pół. XIX.
- d. dom mieszkalny służby, ul. Opieszyn 5, mur., k. XIX.
- e. dom służby i pralnia przy pałacu, mur., 1830 - 40
- f. budynek gospodarczy przy pralni pałacowej, mur., k. XIX.
- c. park krajobrazowy z częścią regularną, pocz. XIX.

ZESPÓŁ FOLWARCZNY, ul. Opieszyn:

- a. gorzelnia, mur., k. XIX.
- b. stodoła, mur., XIX/XX., przebud.
- c. obora, ob. dom, mur., k. XIX., przebud.

ul. Chopina

- DOM NR 2, mur., XIX/XX.
- DOM NR 3, mur., XIX/XX.
- DOM NR 5, mur., pocz. XX.
- DOM NR 6, mur., pocz. XX.
- DOM NR 7, mur., pocz. XX.
- DOM NR 8 Z OFICYNA, mur., 1911.
- WILLA NR 9, mur., 4 ów. XIX.

ul. Czerniejewska

- DOM b.n. (przy torach kolejowych), mur., pocz. XX.

ul. Daszyńskiego

- DOM NR 7, mur., 1923.

u l. Dzieci Wrzesińskich

- DOM NR 1, mur., pocz. XX
- DOM NR 2, mur., pocz. XX.
- DOM NR 3, mur., pocz. XX.
- DOM NR 4, mur., 4 ów. XIX.
- DOM NR 6, mur., pocz. XX.
- DOM NR 7, mur., pocz. XX.
- DOM NR8, mur., pocz. XX.
- DOM NR 10 /11, mur., k. XIX.
- DOM NR 14, mur., pocz. XX.
- DOM b.n. (obok nr 14), mur. pocz. XX.

ul. Fabryczna

- DOM NR 3, mur., pocz. XX.
- DOM NR 18, mur., pocz. XX.
- DOM NR 19, mur., pocz. XX.
- DOM NR 27 Z OFICYNA, mur., 1 ów. XX.
- DOM NR 28, mur., l. 20 XX.
- DOM NR 29, mur., pocz. XX.
- DOM NR 32, mur., pocz. XX.
- DOM NR 33, mur., pocz. XX.
- DOM NR 37, mur., pocz. XX.
- DOM NR 36, mur., 1 ów. XX.
- DOM NR 38, mur, k. XIX.
- DOM NR 41, mur, 1904.
- DOM NR 41a, mur., pocz. XX.
- DOM NR 44, mur., pocz. XX.

ul. Gnieźnieńska

DOM NR 1, mur, l. 20 XX.

DOM NR 2, mur, k. XIX.

DOM NR 5, mur, k. XIX.

DOM NR 6, mur, l. 30 XX.

DOM NR 7, mur, 1907.

DOM NR 10, mur, 1898.

DOM NR 11, mur, l. 20 XX.

DOM NR 12, mur., l. 30 XX.

ZESPÓŁ DOMU NR 17:

a. dom, mur., 4 ów. XIX.

b. budynek gospodarczy, ob. mieszkalny, mur. - szach.

c. budynek gospodarczy, mur. - szach., k. XIX.

DOM ŚĘDZIEGO, nr 30, mur, pocz. XX.

DOM NR 32, mur, l. 20 XX.

ul. Harcerska

DOM NR 1, mur., pocz. XX.

DOM NR 2, mur., pocz. XX.

DOM NR 3, mur., k. XIX w.

DOM NR 4, mur., ok. pół., XIX.

DOM NR 5, mur., k. XIX.

DOM NR 6, mur., k. XIX.

DOM NR 7, mur., ok. pół. XIX.

DOM NR 8, mur., 2 pół. XIX.

DOM NR 9, mur. ok. pół. XIX.

DOM NR 10, mur., k. XIX.

DOM NR 11, mur., 1 ów. XX.

DOM NR 12, mur., 1 ów. XX.

DOM NR 14, mur., 2 pół. XIX w.

DOM NR 17, mur., 1 ów. XX.

DOM NR 18, mur., 1 ów. XX.

DOM NR 19, mur., pocz. XX.

ul. Jana Pawła II

DOM NR 3, mur., pocz. XX.

DOM NR 4, mur., 1 ów. XX.

DOM NR 5, mur., pocz. XX.

DOM NR 6, mur, 1904.

DOM NR 7, mur, 4 ów. XIX.

DOM NR 8, mur., 2 pół. XIX.

DOM NR 9, mur., 2 pół. XIX.

DOM NR 12, mur., pocz. XX.

DOM NR 13, mur, 1910.

DOM NR 14, mur., 2 pół. XIX.

DOM NR 15, mur, 1907.

DOM NR 16, mur., 4 ów. XIX.

DOM NR 17, mur., 2 pół., XIX.

DOM NR 20, mur., pocz. XX.

DOM NR 21, mur., pocz. XX.

DOM NR 22, mur., pocz. XX.

DOM NR 23, mur, 1830.

DOM NR 24, mur, 1909.

DOM NR 25, mur, pocz. XX.

DOM NR 26, mur, 4 ów. XIX.

DOM NR 27, mur., pocz. XX.

DOM NR 28, mur, k. XIX.

DOM NR 29, mur, 1908.

DOM NR 30, mur., pocz. XX.

DOM NR 32, mur, pocz. XX.

DOM NR 33, mur., pocz. XX.

ul. Kilińskiego

DOM NR 3, mur. - szach., pocz. XX.

ul. Kosynierów

DOM NR 5, mur., 1. 30 XX.

DOM NR 7, mur., 1. 30 XX.

DOM NR 9, mur., 1. 20 XX.

ul. Kościelna

DOM NR 1/2, mur., pocz. XX.

DOM NR 3, mur., k. XIX

DOM NR 6, mur., 1905.

DOM NR 7, mur., 1. 20 XX.

DOM NR 8, mur., 1906.

DOM NR 9, mur., 1896.

DOM NR 12, mur., k. XIX.

BUDYNEK GOSP. PRZY NR 12, mur., k. XIX

DOM NR 13, mur., pocz. XX.

DOM NR 14, mur., k. XIX.

DOM NR 17, mur., 4 ów. XIX.

DOM NR 18, mur., 3 ów. XIX.

DOM NR 20, mur., 1 ów. XX.

ul. Kościuszki

DOM URZĘDNIKA NR 4, mur., pocz. XX.

BUDYNEK GOSPODARCZY PRZ DOMU N1

DOM URZĘDNIKA NR 5, mur., pocz. XX.

DOM URZĘDNIKA NR 6, mur., pocz. XX.

DOM NR 8, mur., pocz. XX.

DOM NR 9/10, mur., pocz. XX.

WILLA nr 11, mur., 1. 20 XX.

WILLA HRABIEGO nr 23, mur., ok. 1910.

ul. Laskowskiego

DOM NR 2, mur., pocz. XX.

ul. Legii Wrzesińskiej

DOM NR 2, mur., 1 ów. XX.

DOM NR 3, mur., 1 ów. XX.

DOM NR 4, mur., 1. 20 XX.

DOM NR 8, mur., 1. 30 XX.

DOM NR 12, mur., 1. 30 XX.

DOM NR 14, mur. 1. 20 XX.

DOM NR 18, mur., 1. 20 XX.

ul. 3 Maja

DOM NR 1, mur., 1889.

DOM NR 2, mur., 3 ów. XIX.

DOM NR 3, mur., 1 ów. XX.

BUDYNEK GOSPODARCZY PRZY NR 3, mur., pocz. XX.

DOM NR 11, mur., 1 pół. XIX.

ZESPÓŁ BUDYNKÓW b.n, mur. pocz. XX.:

a. 2 domy mieszkalne

b. 2 budynki gosp.

c. brama

ul. Mickiewicza

DOM NR 1/2, mur., 4 ów. XIX.

DOM NR 4, mur., 4 ów. XIX.

OFICYNA DOMU NR 4, mur., 4 ów. XX.

DOM NR 5, mur. 1 ów. XX.

DOM NR 7, mur., 3 ów. XX.

DOM NR 8, mur., 3 ów. XIX.

DOM NR 9, mur., 1904.

DOM NR 10, mur., pocz. XX.

DOM NR 19, mur., pocz. XX.

ul. Miłosławska

DOM NR 1, mur., 4 ów. XIX.
 DOM NR 2, mur., 4 ów. XIX.
 DOM NR 3, mur., 1906.
 DOM NR 4, mur, pocz. XX.
 DOM NR 5, mur., pocz. XX.
 DOM NR 6, mur., l. 30 XX.
 DOM NR 7, mur., pocz. XX.
 DOM NR 9, mur., l. 30 XX.
 DOM NR 15, k. XIX.
 DOM NR 16, mur., pocz. XX.
 DOM NR 21, mur., pocz. XX.

ul. P a d e r e w s k i e g o

DOM NR 7, mur., l. 30 XX.
 DOM NR 27, mur., l. 20 XX.
 DOM NR 28, mur., 1933.
 DOM NR 31, mur., l. 30 XX.
 DOM NR 36, mur., 1932.
 DOM NR 39, mur., l. 30 XX.
 DOM NR 43, mur., l. 30 XX.
 DOM NR 45, mur., l. 30 XX.
 DOM NR 46, mur., l. 30 XX.

ul. Parkowa

DOM NR L, mur., 30 XX.
 DOM NR 3, mur., l. 30 XX.

Rynek

DOM NR 1, mur., 4 ćw. XIX.
 DOM NR 2, mur., pół. XIX.
 DOM NR 3, mur., pocz. XX.
 DOM NR 6, mur., 1912.
 DOM NR 7, mur., pocz. XX.
 DOM NR 9, mur., 2 pół. XIX.
 DOM NR 10, mur, k. XIX.
 DOM NR 11, mur., 1910.
 DOM NR 12, mur, pocz. XX.
 DOM NR 13, mur., pocz. XX.
 DOM NR 14, mur., 2 pół. XIX.
 DOM NR 15/16, mur., l pół. XIX.
 DOM NR 17, mur, l pół. XIX.
 DOM NR 18, mur., pocz. XX.
 DOM NR 19, mur, k. XIX.
 DOM NR 20, mur., 4 ów. XIX.
 DOM NR 21, mur., XIX/XX.
 DOM NR 22, mur., pocz. XX.
 DOM NR 23, mur., pocz. XX.
 DOM NR 24, mur., pół. XIX.
 DOM NR 25, mur., pocz. XX.

ul. Rzeczna

DOM NR 1, mur., pocz. XX.
 DOM NR 5, mur., pocz. XX.
 DOM NR 7, ok. pol. XIX.
 DOM NR 9, mur, k. XIX.

ul. Sienkiewicza

DOM NR 1, mur, l ćw. XX.
 DOM NR 3, mur., pocz. XX.
 DOM NR 4, mur., pocz. XX.
 DOM NR 5 / 6, mur., pocz. XX.
 DOM NR 7, mur., k. XIX.
 DOM NR 8, mur, 1907.

DOM NR 9, mur., l. 20 XX.
 DOM NR 10, mur., ok. pół. XIX.
 DOM NR 11, mur., 2 pół. XIX.
 DOM NR 12, mur., l. 30 XX.
 DOM NR 13, mur., 2 pół. XIX.
 DOM NR 14, mur., pocz. XX.
 DOM NR 15 /16, mur., pocz. XX.
 DOM NR 17, mur., pocz. XX.
 DOM NR 18 /19, mur., pocz. XX.
 DOM NR 20, mur., pocz. XX.
 DOM NR 21, mur., k. XIX.

ul. Słowian 5

DOM NR 5, mur., l. 20 XX.
 DOM NR 23, mur., l. 20 XX.

pl. św. Stanisława

DOM NR 1, mur., pocz. XX.

ul. Staś z i c a

DOM NR 1, mur., pocz. XX.
 DOM NR 5, mur., l ów. XX.
 DOM NR 13, mur., l. 30 XX.
 DOM NR 14, mur. l. 20 XX.
 DOM NR 15, mur., l ów. XX.

ul. Szkolna

PRZEDSZKOLE NR 2, ul. Szkolna 12, mur., k. XIX.
 DOM NR 17, mur., pocz. XX.
 DOM NR 18, mur., pocz. XX.
 DOM NR 20, mur., k. XIX.
 DOM NR 21, mur., k. XIX.

ul. Warszawska

DOM NR 2, mur., 1913.
 DOM NR 3, mur., pocz. XX.
 DOM NR 4, mur., 4 ćw. XIX.
 DOM NR 5, mur., 1905, „
 DOM NR 6, mur., 1904.
 DOM NR 7, mur., pocz. XX.
 DOM NR 8, mur., pocz. XX.
 DOM NR 9, mur., pocz. XX.
 DOM NR 10, mur., 2 ów. XIX.
 DOM NR 11, /ul. 3 Maja I/mur., 1889.
 DOM NR 12, mur., 1905.
 DOM NR 13, mur., pocz. XX.
 DOM NR 15, mur., pocz. XIX.
 DOM NR 16, mur., 1908.
 DOM NR 17, mur., 1931.
 DOM NR 18, mur., 2 ów. XIX w.
 BUDYNEK GOSP. PRZY DOMU NR 8, mur., 4 ów. XIX.
 DOM NR 21, mur., pocz. XX.
 DOM NR 22, mur., k. XIX.
 DOM NR 23, mur.- szach., pocz. XX.
 DOM NR 24, mur., pocz. XX.
 DOM NR 25, mur., 4 ów. XIX.
 DOM NR 26, mur., 1909.
 DOM NR 27, mur., 1906.
 DOM NR 28, mur., pocz. XX.
 DOM NR 29, mur., pocz. XX.
 DOM NR 30, mur., 4 ów. XIX.
 DOM NR 31, mur., 2 ćw. XIX.
 DOM NR 32, mur., 4 ów. XIX.
 DOM NR 33, mur., pocz. XX.

DOM NR 35, mur., 4 ćw. XIX.
 DOM NR 36, mur., pocz. XX.
 DOM NR 38, mur., 4 ów. XIX.
 DOM NR 39, mur., pocz. XX.
 DOM NR 40, mur., pocz. XX.

ul. Wiewiórkowskiego
 DOM NR 2, mur., l. 20 XX.

ul. Witkowska
 DOM NR 7, mur., pocz. XX.
 DOM NR 8, mur., 1 ów. XX.
 DOM NR 10, mur., 1 ćw. XX.
 WIEŻA CIŚNIENI, ul. Witkowska, mur., pocz. XX.
 STACJA POMP, ul. Miłosławska 8, mur., po 1912.
 ZESPÓŁ BROWARU, ul. Warszawska 27a, mur., 1874.:
 a. budynek produkcyjny, mur.
 b. dom przy browarze, ul. Warszawska 27, mur., l'
 c. sala „Odeon”, mur., pocz. XX.
 ZESPÓŁ RZEŹNI MIEJSKIEJ, ul. Witkowska 11, mur., poć;
 a. dom mieszkalno - biurowy, ul. Witkowska 7
 b. 2 budynki produkcyjne
 c. kotłownia
 d. magazyn i sklep firmowy, ul. Witkowska 7.
 POZOSTAŁOŚCI D. CUKROWNI, ul. Kolejowa, mur., k. XIX.
 a. 4 budynki produkcyjno - magazynowe
 b. kotłownia
 ZESPÓŁ MŁYNA, ul. Czemiejska 4a, mur., l. 20 XX.
 a. willa przy młynie, mur.
 b. młyn
 c. budynek gospodarczy
 d. budynek gospodarczy, pocz. XX.

BARDO

150. KOŚCIÓŁ PAR. P.W. ŚW. MIKOŁAJA, mur., 1783, pocz. XIX.
 151. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. Agencja Wt. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Bieganowo:
 a. dwór, ob. szkoła i mieszkania, mur., 1 pól. XIX, XIX/XX,
 b. magazyn zbożowy, mur., ok. 1910,
 c. wozownia, ob. bud. magazynowo - garażowy, mur., ok. 1910,
 d. 2 bramy, mur., pól. XIX,
 e. park krajobrazowy, pocz. XIX, przekształcenia pocz. XX.
 152. DOM NR 23, wł. Piechoccy, mur., 1902.

BIAŁEŻYCE

153. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. Agencja Wł. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Bieganowo
 a. dwór, mur., 1908,
 b. park krajobrazowy, 2 pól. XIX.

BIEZGLIN

154. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. Agencja Wł. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Sokółowo:
 a. dwór, mur., wł. H., Cz. Lubczyńscy, 1 ów. XX w.
 b. rzadcówka, mur. 1 ów. XX w.
 c. czworak, mur., ob. dom nr 23, wł. Rozalia Idziak, mur., pocz. XX w.
 d. stodoła-stajnia-ujeżdźalnia, mur., 4 ów. XIX.
 e. magazyn zbożowy, mur., 4 ćw. XIX w.
 155. DOM NR 21, mur., pocz. XX.
 156. DOM NR 23, wł. Rozalia Idziak, mur., pocz. XX.
 157. DOM NR 27, wł. Wacław Wolniewicz, mur., XIX/XX.

CHOCICZA MAŁA

158. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. AWRSP
 a. dwór, mur., 3 ćw. XIX,
 b. park krajobrazowy, 3 ćw. XIX.

c. budynki gospodarcze , k. XIX w.

CHOCICZA WIELKA

159. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. M.D. Obst

a. dwór, mur., XIX/XX,

b. park krajobrazowy, XIX/XX.

c. budynki gospodarcze , wł. R. Ignasiak

CHWALIBOGOWO

160. POCZTA I BANK, d. rządcówka, ob. poczta i przedszkole, mur., ok. 1880.

161. ZESPÓŁ PAŁACÓW - FOLWARCZNY, wł. Agencja Wł. Rolnej Skarbu Państwa:

a. pałac, mur., ok. 1890,

b. obora, mur., ok. 1880.

c. spichlerz, mur., ok. 1880,

d. obora II, mur., k. XIX w.

e. stajnia wyjazdowa - wozownia , mur., k. XIX w.

f. owczarnia , ob. stodoła, mur., k. XIX w.

g. wieża ciśnień , mur. , ok. 1905

h. kuźnia , mur., k. XIX w.

i. park krajobrazowy, 2 pól. XIX.

GONICE

162. KUŹNIA I DOM NR 14, wł. Stanisław Pauliński, mur., 1907.

GOZDOWO

163. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. JAKUBA:

a. kościół, mur., 1883,

b. ogrodzenie, mur., pocz. XX,

c. organistówka, mur., 1909,

d. trojak, mur.- glin., 2 ów. XIX,

e. obora, mur., pocz. XX.

164. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. Agencja Wł. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Bieganowo:

a. 3 czworaki, mur., 2 pól. XIX,

b. obora, ob. owczarnia, mur., k. XIX, pocz. XX,

c. magazyn zbożowy, mur., 1916,

d. kuźnia, ob. warsztat, mur., 1924,

e. park krajobrazowy, k. XIX, pocz. XX.

GOZDOWO - MŁYN

165. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. Agencja Wł. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Bieganowo:

a. owczarnia, mur., pocz. XX,

b. magazyn zbożowy, ob. owczarnia, mur., k. XIX.

c. stodoła , ob. owczarnia , mur., XIX / XX w.

d. obora , ob. owczarnia, mur., 2 pól. XIX w.

GRZYBOWO

166. KOŚCIÓŁ PAR. P.W. ŚW. MICHAŁA ARCHANIOŁA, drewn., 1757, wieża od strony zach. 1929/1930.

167. KAPLICA GROBOWA, mur, 1936.

168. SZKOŁA, mur., 1908.

169. ZESPÓŁ PAŁACOWY, wł. RSP Wódki:

a. pałac, ob. szkoła, mur., 1 pól. XIX, po 1918,

b. oficyna pałacowa, mur., k. XIX w.

c. brama, mur.- metal, pocz. XX,

d. park krajobrazowy, k. XIX.

170. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. RSP Wódki

a. stodoła , drewn., koń.

c. czworak, mur., k. XIX,

GRZYMISŁAWICE

171. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. Agencja Wł. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Bieganowo:

a. 3 czworaki, mur., k. XIX,

- b. ośmiorak, mur., 4 ćw. XIX,
- c. stajnia, ob. ośmiorak, mur., 4 ćw. XIX,
- d. brama, mur., k. XIX.
- e. park dworski, 3 ów. XIX w.

GULCZEWKO

172. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. R. Trawiński
- a. dwór, mur., 1910,
 - b. obora, ob. owczarnia, mur., 4 ćw. XIX,
 - c. brama, mur., k. XIX,
 - d. park krajobrazowy, pocz. XX.

GULCZEWO

173. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. Agencja Wł. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Sokołowo:
- a. dwór, mur., k. XIX,
 - b. bud. administracyjny, mur., 1900,
 - c. czworak, mur., 3 ćw. XIX,
 - d. 2 trojaki, mur., 1870-80,
 - e. dwojak, mur., 3 ćw. XIX,
 - f. obora, jałownik, mur., 1875,
 - g. stodoła, magazyn, mur., 2 pół. XIX,
 - h. magazyn zbożowy, mur., ok. 1880,
 - i. kurnik, ob. budynek gospodarczy, mur., k. XIX,
 - j. ogrodzenie, mur., 2 pół. XIX,
 - k. brama, mur., 2 pół. XIX,
 - l. park krajobrazowy, 1 pół. XIX, 1897, pocz. XX.

GUTOWO MAŁE

174. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. Kuratorium Oświaty i Wychowania:
- a. dwór, ob. szkoła podstawowa, mur., ok. 1895,
 - b. magazyn zbożowy, mur., 4 ćw. XIX,
 - c. park krajobrazowy, k. XIX. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. Z. B akowski, Iwopol
 - a. magazyn pasz, mur., k. XIX w.
 - b. magazyn pasz, mur., k. XIX w.
 - c. stajnia, mur., k. XIX w.

GUTOWO WIELKIE

175. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. UMiG Września:
- a. dwór (stary), mur., 1850 - 1868,
 - b. dwór (nowy), mur., 4 ów. XIX w., 1913,
 - c. park krajobrazowy, k. XIX.

KACZANOWO

176. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. MARCINA:
- a. kościół, drewn., 1763 - 65, odnowiony 1958,
 - b. plebania, mur., 4 ów. XIX.
177. SZKOŁA, mur., 4 ćw. XIX.
178. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. UMiG Września:
- a. dwór, mur., 1912,
 - b. park, k. XIX, pocz. XX.
179. WIATRAK KOZŁAK, drewn., 1879.

KAWĘCZYN

180. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. Agencja Wł. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Sokołowo:
- a. dwór, mur., k. XIX,
 - b. park krajobrazowy, k. XIX.
- DOM NR 4, wł. Michalak, mur., l. 20 XX w.
181. DOM NR 8, wł. Henryk Bednarek, mur., 1900 - 1910.
182. DOM NR 13, wł. Wojciech Szymański, mur., 1900 - 1910.
183. DOM NR 16, wł. Jan Siedlecki, mur., 1924. **MARZENIN**
184. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. MIKOŁAJA:
- a. kościół, mur., 1846- 1848,
 - b. ogrodzenie, kamień, p. XIX,

- c. brama, mur. - metal, pocz. XIX,
 - d. plebania, mur., 1847,
 - e. organistówka, nr 80, mur., pół. XIX.
185. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. Agencja Wł. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Sokółowo, Zakład Kawęczyn:
- a. dwór, ob. szkoła podstawowa, mur., 1896,
 - b. dom, mur., k. XIX,
 - c. obora, ob. owczarnia, mur., 4 ów. XIX,
 - d. chlew, mur., 4 ów. XIX,
 - e. park krajobrazowy, k. XIX.
186. DOM NR 12, wł. Kazimierz Janecki, mur., 1892.
 187. DOM NR 71, ob. sklep, wł. GS, mur., 1910.
 188. DOM NR 73, wł. Dariusz Kosmała, mur., 1847.
 189. DOM NR 76, wł. Tadeusz Trzciński, mur., pół. XIX.

NERYNGOWO

190. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. RSP Neryngowo:
- a. oficyna, mur., pocz. XX,
 - b. 2 czworaki, mur., pocz. XX,
 - c. obora, ob. magazyn, mur., 1927,
 - d. spichlerz, mur., 1906
 - e. wozownia - kuźnia - stajnia, mur., 1925,
 - f. 2 bramy, mur., pocz. XX,
 - g. park krajobrazowy, k. XVIII, XIX.

NOSKOWO

191. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. Agencja Wł. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Sokółowo:
- a. obora, ob. owczarnia, mur., 4 ów. XIX,
 - b. brama, mur., k. XIX.
192. GORZELNIA, mur., k. XIX.

NOWA WIEŚ KRÓLEWSKA

193. KOŚCIÓŁ PAR. P.W. ŚW. ANDRZEJA, drewn., XVI?/?,
 194. PLEBANIA, mur., 4 ów. XIX.

OSTROWO SZLACHECKIE

195. ZESPÓŁ PAŁACOWY, wł. POLSIBO sp. z o.o.
 Rolny Sokółowo:
- a. pałac, mur., 1910, powiększony 1919,
 - b. ogrodzenie, mur., 1 ów. XX,
 - c. park krajobrazowy, XIX.
196. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. Agencja Wł. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Sokółowo:
- a. 3 czworaki, mur., ok. 1916,
 - b. trojak, mur., pocz. XX,
 - c. stajnia, mur., ok. 1916,
 - d. obora, mur., 1916,
 - e. chlew, mur., 1916,
 - f. magazyn zbożowy, mur., ok. 1860,
 - g. stodoła, mur., ok. 1916,
 - h. kurnik, mur., ok. 1916,
 - i. wozownia, mur., 1916,
 - j. elektrownia, mur., ok. 1916,
 - k. pompa wodna, mur., ok. 1909,

OTOCZNA

197. ZESPÓŁ DWORSKO - FOLWARCZNY, wł. AWRSP
- a. dwór, mur. k. XIX w.
 - b. dom mieszkalny - czworak, mur, 1912.
 - c. obora I - magazyn, mur., pocz. XX w.
 - d. obora II, mur., 1902
 - e. obora II - jałownik, mur., pocz. XX w.
 - f. stodoła, drewn., 1934.

- g. magazyn gosp., mur., 1906.
- h. ogrodzenie i brama wjazdowa , XIX / XX w.
- i. park krajobrazowy , k. XIX w.

PSARY POLSKIE

- 198. KAPLICA FIL. P.W; MB KRÓLOWEJ ŚWIATA, mur., k. XIX, przeniesiona w roku 1970 z Zawodzia.
- 199. DOM NR 91, wł. W. Poselska, mur., pocz. XX.
- 200. DOM NR 92, wł. Jan Izydorek, mur., 1908.
- 201. DOM NR 98, wł. Helena Obalska, mur., k. XIX.
- 202. DOM NR 124, wł. Władysław Rogoz, mur., 1908.
- 203. DOM NR 125, wł. Roman Styza, mur., 3 ów. XIX.
- 204. DOM NR 126, wt. Bolesław Tabaka, mur., 1899.

RADOMICE

- 205. ZESPÓŁ DWORSKO - FOLWARCZNY , wł. AWRSP
 - a. dwór, mur., 1840 - 60 , rozbud. 1900
 - b. świniamia , ob. magazyn , mur., 2 pół. XIX w., przebud. l. 60 / 70 XX w.
 - c. obora , mur. , 2 pół. XIX w. przebud. l. 60 , 70 XX w.

SŁOMOWO

- 206. DOM NR 20, wł. Jan Dembicki, mur., 1908.

SOKOŁOWO

- 207. ZESPÓŁ DWORSKO - FOLWARCZNY , wł. AWRSP
 - a. dwór, mur., 1909
 - b. czworak nr 42 , mur. 1911
 - c. wozownia i garaż , mur., k. XIXw.
 - d. obora , mur., k. Xix w.
 - e. stodoła , mur., k. XIX w.
 - f. magazyn paszowy , mur., 3 ów. XIX w.

SOŁECZNO

- 208. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. Agencja Wł. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Sokolowo:
 - a. obora, ob. owczarnia, mur., 4 ów. XIX,
 - b. magazyn, mur., 4 ów. XIX,
 - c. park krajobrazowy, 4 ów. XIX.
- 209. DOM NR 9, wł. Franciszka Górską, mur., 1900.

SOKOŁOWO

- 210. KAPLICA, mur., k. XIX.

STANISŁAWOWO

- 211. SZKOŁA, mur., k. XIX.
- 212. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. Agencja Wł. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Sokolowo:
 - a. obora, mur., ok. 1910 - 1915,
 - b. stodoła, mur., ok. 1882,
 - c. magazyn zbożowy, mur., ok. 1938,
 - d. ogrodzenie, mur., k. XIX, pocz. XX,
 - e. brama, mur., k. XIX,
 - f. park krajobrazowy, k. XIX.

WĘGIERKI

- 213. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA EWANGELICKIEGO, ob. rzym. - kat., par. p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa;
 - a. kościół, mur., 1907 - 11,
 - b. plebania, mur., pocz. XX.
- 214. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. Zespół Szkół Ekonomiczno – Administracyjnych we Wrześni:
 - a. dwór, ob. szkoła, mur., 3 ćw. XIX w., 1950 - remont,
 - b. park krajobrazowy, pół. XIX.
- 215. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. RSP Wódki:
 - a. kaplica cmentarna Cegielskich, mu
 - b. dwór, mur., ok. pół. XIX, l. 20 XX
 - c. czworak nr 17, mur., k. XIX,

- d. dom ogrodnika, mur., k. XIX,
 e. obora, mur., k. XIX,
 f. stajnia - wozownia - obora, mur., 4 ćw. XIX,
 g. spichlerz, mur., 1897,
 h. stodoła, mur., pocz. XX,
 i. ogrodzenie, mur., k. XIX,
 j. 3 bramy, mur., k. XIX, pocz. XX,
 k. park krajobrazowy, 2 pól. XIX.

ŻERNIKI

216. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. AWRSP

- a. czworak nr 2, mur., k. XIX w.
 b. trojak nr 1, mur. k. XIX w.
 c. stodoła, mur., 4 ów. XIX w.
 d. obora, mur., 4 ów. XIX w.
 e. pozostałości ogrodzenia, mur. 4 ćw. XIX w.

CMENTARZE

Miejscowość	Gmina	Wyznanie	Czas powstania	Stan zachowania	Użytkowanie	Właściciel
Bardo	Września	rzy m. - kat.	XVI 11 w.	dobry	czynny	parafia p.w. św. Mikołaja
Bierzglin	Września	ewangelicki	II poł. XIX w.	zaniedbany	zamknięty	Urząd Gminy
Gozdowo	Września	rzy m. - kat.	II poł. XIX w.	dobry	czynny	parafia p.w. św. Filipa i Jakuba
Gozdowo	Września	rzym. - kat.	XIX/XX w.	dobry	zamknięty	parafia p.w. św. Filipa i Jakuba
Grzybowe	Września	ewangelicki	XIX/XX w.	zaniedbany	zamknięty	Urząd Gminy
Grzybowe	Września	rzym. - kat.	II poł. XIX w.	dobry	czynny	parafia p.w. św. Michała
Grzybowe	Września	rzym. - kat.	II poł. XIX w.	dobry	zamknięty	parafia p.w. św. Michała
Grzybowe	Września	rzym. - kat.	XX w.	dobry	czynny	parafia p.w. św. Mikołaja
Kaczanowo	Września	rzym. - kat.	XX w.	dobry	czynny	parafia p.w. św. Marcina
Marzenin	Września	rzym. - kat.	I poł. XIX w.	dobry	czynny	parafia p.w. św. Mikołaja
Nowawieś Król.	Września	rzym. - kat.	II poł. XIX w.	dobry	czynny	parafia p.w. św. Andrzeja
Otoczna	Września	bezwyznaniowy	XX w.	dobry	MPN	Urząd Gminy
Otoczna	Września	żydowski	XIX w.	miejsce pocmentarne	zamknięty	Urząd Gminy
Psary Wielkie	Września	ewangelicki	XIX w.	zaniedbany	zamknięty	Urząd Gminy
Sędziwojowo	Września	ewangelicki	II poł. XIX w.	zaniedbany	zamknięty	Urząd Gminy
Sobiesiermie	Września	ewangelicki	XIX/XX w.	zły	zamknięty	Urząd Gminy
Sokolowo	Września	bezwyznaniowy	XX w.	dobry	MPN	Urząd Gminy
Sokolowo	Września	bezwyznaniowy	1848 r.	średni	zamknięty	AWRSP Agropol Sokolowo
Węgierki	Września	rzym. - kat.	XX w.	bardzo dobry	czynny	parafia p.w. Serca Pana Jezusa
Września	Września	komunalny	XX w.	dobry	czynny	Urząd Gminy
Września	Września	rzym. - kat.	XVIII/XIX w.	dobry	zamknięty	parafia p.w. Wniebowz. NMP
Gorazdowo	Września [^]	rodowy	p. XIX w.	zaniedbany	zamknięty	AWRSP

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

5.1. Układ komunikacyjny gminy Września stanowią następujące drogi:

- a) drogi krajowe:
autostrada A-2 relacji Berlin – Świecko – Poznań – Konin – Warszawa długości 18,2 km ze zjazdem i węzłem autostradowym we Wrześni
nr 15 Gniezno-Września-Miłosław Miąskowo o długości 16 km (G)
nr 92 Września -Konin (GP)
- b) drogi wojewódzkie:
nr 432 Leszno - Krzywiń – Śrem – Środa Wlkp (G) dochodząca do drogi krajowej Gniezno – Jarocin nr 15;
nr 442 Września - Kalisz (G), o dł. 7,8 km, rozpoczynająca się od ulicy Bukowej w Bierzglińku,
- c) drogi powiatowe, na terenie gminy przebiega 25 dróg powiatowych o łącznej długości 113 km
- d) drogi gminne, 56,67 km na terenie miasta i 132 poza miastem,
- e) w ciągu autostrady A-2 znajduje się Drogowy Odcinek Lotniskowy – Września.

Ponadto przez teren Gminy przebiegają:

- Po stronie północnej miasta Września linia kolejowa międzynarodowa E 20 (Berlin-Moskwa),
- Linia kolejowa relacji Gniezno-Jarocin na kierunku północ-południe.

Połączenia planowane:

Przewiduje propozycje projektowe obejścia komunikacyjnego po wschodniej stronie miasta Września w ciągu drogi krajowej nr 15 (G)
Obwodnica m. Września oraz podłączenie ronda w Obłaczkowie do ulicy Gen. Sikorskiego we Wrześni w ciągu drogi krajowej nr 15 projektowane są na klasę GP – drogę główną ruchu przyspieszonego.

Linie kolejowe:

Po południowej stronie miasta Września rezerwuje się pasy terenu dla kolei dużych szybkości 300km/h.

Układ komunikacyjny Miasta Września

System zewnętrznych powiązań drogowych

System zewnętrznych powiązań drogowych miasta Września realizowany jest obecnie głównie za pomocą dróg wojewódzkich i krajowych oraz autostradę A-2 z możliwością zjazdu do miasta Września poprzez węzły autostradowe.

Uliczna sieć drogowa w mieście

Komunikacja miasta Września oparta jest na systemie dróg gminnych, powiatowych i wojewódzkich i krajowych.

W planach projektowych przewidziana jest realizacja obwodnicy wschodniej miasta w ciągu drogi krajowej nr 15 relacji Gniezno-Września -Trzebnica. Realizację obwodnicy przewidziano etapami.

Projektowane połączenia komunikacyjne:

Planowane są nowe połączenia komunikacyjne w postaci dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych na nowych terenach obiektów przemysłowych, składów i magazynów oraz zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

Zasady zagospodarowania terenów komunikacji drogowej.

Drogi krajowe:

1. Przez teren gminy Września przebiegają drogi krajowe :
autostrada A-2
nr 92 zaliczana do klasy drogi GP – głównej ruchu przyspieszonego,
nr 15 zaliczana do klasy drogi G – głównej,
2. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z autostradą A2, drogą krajową nr 92, i nr. 15 uwzględnić należy strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenie dla upraw, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego. Odległości (od zewnętrznej krawędzi jezdni) negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym, zgodnie z Wytycznymi Projektowania Dróg do zarządzenia Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 31 marca 1995r.) oraz w art. 43 Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych - wynoszą

dla autostrad:

obiekty budowlane z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi - 150m dla obiektów jednokondygnacyjnych i 120m dla wielokondygnacyjnych, obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt ludzi – 50m.

dla dróg klasy GP (głównej ruchu przyspieszonego):

obiekty budowlane z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi - 50m dla obiektów jednokondygnacyjnych i 70m dla wielokondygnacyjnych, obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt ludzi - 25 m

dla dróg klasy G (głównej):

obiekty budowlane z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi - 30m dla obiektów jednokondygnacyjnych i 40m dla wielokondygnacyjnych, obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt ludzi - 25 m lub należy je określić na podstawie opracowanej dla potrzeb studium prognozy oddziaływania na środowisko z uwzględnieniem istnienia dróg krajowych autostrady A2, 92, 15.

3. Dojazd do obszarów zmiany studium należy zapewnić wyłącznie poprzez drogi lokalne i zbiorcze z włączeniem do dróg krajowych na istniejących skrzyżowaniach oraz do autostrady na wyznaczonych węzłach. Wyklucza się możliwość bezpośredniej obsługi komunikacyjnej od strony dróg krajowych.
4. Dla prowadzenia infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi zarezerwować należy teren poza pasem dróg krajowych.
5. W planach miejscowych powiązania komunikacyjne należy projektować zgodnie z „Warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie” zgodnie z Rozporządzeniem M.T. i G.M. z dnia 2 marca 1999r. (Dz. U. Nr 43 z 1999r) dla klasy dróg G, GP oraz A.
6. Dla drogi krajowej nr 15 należy uwzględnić przebieg obwodnicy m. Wrześni zgodnie z koncepcją opracowaną przez Zakład Projektowania „DROMOST”, ul. Limanowskiego 4/1 60-743 Poznań.
7. Dla drogi krajowej nr 92 należy przewidzieć realizację podłączenia po nowym terenie od ronda w Oblączkowie na drodze nr 15 do ul. Gen. W. Sikorskiego we Wrześni.
8. Przy modernizacji i budowie dróg, szczególnie wyższych klas, należy uwzględnić również normy i standardy NATO dotyczące tych zagadnień.

Drogi wojewódzkie

Przez teren gminy Września przebiegają drogi wojewódzkie:

nr 432 Leszno - Krzywiń – Srem – Sroda Wlkp (G)- zaliczana do klasy drogi G – głównej,
nr 442 Września - Kalisz (G) - zaliczana do klasy drogi G – głównej,

1. Dla drogi wojewódzkiej należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy G,- zgodne z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. nr 43 póź.430 z 1999r.). Zwiększa to wymogi dotyczące zjazdów poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów zgodnie z cytowanym rozporządzeniem.
Regulacja granic pasa drogowego będzie następowała zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi.
2. Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości drogi (jak; hałas, drgania i wibracja, zanieczyszczenie powietrza), określonej w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska lub w jej zasięgu, pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych wznoszonych obiektów zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach - zgodnie z ustawą z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. nr 62 póź.627 z 2001 r. ze zmianami) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75 poz.690 z 2002r. Ze zmianami).
3. Pozostawić teren wolny od zabudowy kubaturowej wzdłuż drogi wojewódzkiej w odległości co najmniej 20m, licząc odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni, przyjmując szerokość jezdni = 7,00 m zgodnie z art. 35 Ustawy o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. nr 204 póź. 2086 z 2004r. ze zmianami). Obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować przy drodze wojewódzkiej w odległości od jej zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z wymogami art. 42 i 43 w/w ustawy.
4. Połączenie komunikacyjne do terenów położonych przy drodze wojewódzkiej zapewnić poprzez drogi niższej kategorii i ich włączenia do drogi wojewódzkiej. Uwzględnić rezerwację terenu na rozbudowę tych skrzyżowań.
5. Nie wyraża się zgody na lokalizację parkingów w pasie drogowym drogi wojewódzkiej.
6. Podziały geodezyjne działek winny spełniać wyżej wymienione warunki i nie generować bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką.
7. Ustalić linie rozgraniczające wzdłuż drogi wojewódzkiej poza jej pasem drogowym na prowadzenie infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi (jak: kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.). Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w istniejącym pasie drogowym jedynie na odcinkach o przekroju ulicznym lecz poza jezdnią, W obrębie jezdni można projektować lokalizację celem przejścia poprzecznego, a w pasie drogowym celem wykonania przyłącza do istniejących urządzeń.

Drogi powiatowe

W rozbudowie sieci dróg powiatowych i zagospodarowaniu terenów otaczających należy stosować następujące wytyczne:

Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenie sąsiadującym z drogami powiatowymi należy uzgodnić strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenie dla upraw i budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego.

Dla dróg powiatowych przeznaczonych do przenoszenia małego natężenia ruchu obiekty budowlane zgodnie z art. 43 Ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (tekst

jedn. Z dnia 24.08.2004r. (Dz. U. 2004 Nr 204 poz.2086). ze zmianami) winny być zlokalizowane w odległości:

- 1) minimum 8 m od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy miast i wsi
- 2) minimum 20 m od krawędzi jezdni – poza terenem zabudowy.

Przy lokalizacji zjazdów z drogi powiatowej należy uwzględnić zapewnienie wymaganego pola widoczności oraz prawidłowe odwodnienie korpusu drogi.

Drogi powiatowe przeznaczone są do przenoszenia obciążenia max 80 kN/os pojedynczą.

Zgodnie z ustawą o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r., art. 16: „Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia”. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa

w ust. 1, określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

Intencją ZDP jest zabezpieczenie wzdłuż istniejących pasów drogowych terenu niezbędnego dla celów budowy i modernizacji dróg (zgodnie z art. 35 Ustawy o drogach publicznych). Natomiast opracowywany projekt studium nie może przesądzać w chwili obecnej o poszerzeniu pasów dróg powiatowych.

Ponadto konieczne jest uwzględnienie szczegółowych postanowień, określonych przez gestora dróg powiatowych:

1. rezerwację wzdłuż istniejących pasów drogowych terenu niezbędnego dla celów modernizacji dróg o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem (zgodnie z art. 35 ustawy o drogach publicznych), ponadto ze względu na niekorzystne ukształtowanie terenu (m. in. łuki drogowe) ochronę drogi należy realizować także poprzez umieszczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości min. 20 m od krawędzi jezdni;
2. urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować poza pasem drogowym (zgodnie z art. 39 Ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych); proponujemy rezerwację pasa terenu wzdłuż pasa drogi powiatowej na lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej (m. in. planowanej przez gminę kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, sieci gazowej, energii elektrycznej),
3. obsługę komunikacyjną terenów w pobliżu dróg powiatowych należy, zapewnić poprzez sieć dróg gminnych lub wewnętrznych;
4. włączenia nowych dróg do dróg powiatowych powinny być zaprojektowane pod kątem prostym, w miarę możliwości należy zapewnić także korekty skrzyżowań istniejących i zarezerwować grunt na ten cel;
5. zakaz bezpośredniego zjazdu z działek narożnych na drogę powiatową – zjazdy należy zlokalizować od strony drogi gminnej lub wewnętrznej;
6. w obrębie skrzyżowań drogi powiatowej z drogami gminnymi i wewnętrznymi należy zapewnić wolne od przeszkód pola widoczności zgodnie z Rozporządzeniem MTiGM w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 14 maja 1999 r.);
7. zakaz stosowania ogrodzenia pełnego w obrębie skrzyżowań z drogą powiatową;
8. na działkach należy zapewnić wystarczającą ilość miejsc parkingowych dla samochodów, samochodów nie można parkować na drodze powiatowej;
9. należy zapewnić w miejscach planowanej zabudowy i obiektów generujących wzmożony ruch pieszych ciągów komunikacji pieszej wzdłuż drogi powiatowej (budowa lub remont chodników);
10. nad drogami powiatowymi powinna być zachowana wolna przestrzeń, zwana „skrajnią drogi” nie mniejsza niż 4,60 m, a słupy powinny znajdować się w odległości minimum 4,0 m od krawędzi jezdni;
11. warunki techniczne dla drogi powiatowej należy planować zgodnie z Rozporządzeniem MTiGM w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 14 maja 1999 r.)

- wszelkie zmiany w obrębie pasa drogowego dróg powiatowych, zjazdy z posesji, lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej inwestor powinien uzgodnić z Zarządem Dróg Powiatowych.

Drogi gminne

Zasady dotyczące projektowania dróg gminnych są następujące:

- parametry dla dróg gminnych przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430 z 1999 r.) jak dla dróg klasy lokalnej (L), dojazdowej (D) lub wyjątkowo klasy zbiorczej (Z) w zależności od potrzeb lokalnych,
- dla dróg gminnych o jednej jezdni klasy zbiorczej szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 20 m, a dla klasy lokalnej 15 m na terenie niezabudowanym i 12 m na terenie zabudowanym oraz dla klasy dojazdowej 15 m na terenie niezabudowanym i 10 m na terenie zabudowanym,
- w przypadku budowy dróg publicznych jako obejść miejscowości w ciągu dróg powiatowych należy przyjmować parametry jak dla dróg klasy zbiorczej, ponieważ drogi te mogą zostać uznane jako powiatowe,
- obiekty budowlane przy drogach gminnych powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, co najmniej 6 m na terenie zabudowy miast i wsi i 15 m poza terenem zabudowy,
- w obrębie skrzyżowań dróg należy zapewnić wolne od przeszkód pola widoczności zgodnie z rozporządzeniem MTiGM w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
- przy lokalizacji zjazdów z drogi powiatowej należy uwzględnić zapewnienie wymaganego pola widoczności oraz prawidłowe odwodnienie korpusu drogi,
- w miejscach zabudowy mieszkaniowej zapewnić ciągi komunikacji pieszej,
- ewentualne ścieżki rowerowe lokalizować przy drogach gminnych poza pasem drogowym, w pasie ścieżki można lokalizować infrastrukturę techniczną,
- dla dróg gminnych skrajnia wynosi 4,50 m (wolna przestrzeń nad jezdnią z poszerzeniem 0,5 m poza jezdnię z każdej strony).

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

Drogi rowerowe

Drogi rowerowe przebiegające w kierunku północnym łączą się w okolicy Gniezna z Europejską Drogą Rowerową (EDR) Frankfurt – Poznań – Gniezno (Szlak Piastowski). W układzie komunikacyjnym miasta nie występuje wydzielony system ścieżek rowerowych oprócz odcinka ścieżki na ulicy Słowackiego. Przy dużym udziale ruchu rowerowego w ruchu miejskim (12 do 16%) jest to ilość niewystarczająca.

Planowane jest przedłużenie istniejącego w mieście Września ciągu rekreacyjnego pieszo-rowerowego na północny-zachód wzdłuż zalewu do kompleksu leśnego w kierunku miejscowości Noskowo oraz w kierunku południowo-wschodnim do miejscowości

Gozdowo.

Planowany ciąg przebiega wzdłuż rzeki i zalewu Wrześnicy i łączy największe kompleksy leśne na północy gminy, Park Miejski na wschodzie m. Września i planowany zbiornik w miejscowości Gozdowo.

5.2. Kierunki rozwoju zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i oczyszczania ścieków

Zaopatrzenie w wodę

Na terenach wiejskich istnieją wodociągi komunalne oraz zakładowe. Cała gmina jest zwodociągowana, jedynie pojedyncze gospodarstwa oddalone od skupisk zaopatrują się w wodę indywidualnie. Na terenie gminy działa siedem wodociągów grupowych, których ujęcia znajdują się w miejscowościach: Nowy Folwark, Bardo, Kaczanowo, Otoczna, Gutowo Małe, Grzybowo i Gozdowo. Tereny wiejskie zaopatrują też wodociągi zakładowe, które znajdują się we wsiach: Marzenin, Bierzplin, Gulczewo, Kawęczyn i Sokołowo. Dzięki współpracy wodociągów grupowych nie występują niedobory wody. Zaopatrzenie w wodę miasta Września odbywa się z ujęcia komunalnego oraz ujęć własnych zakładów przemysłowych („TONSIL”, zakłady na terenie byłego „STOKBET-u”, Wrzesińska Spółdzielnia Mleczarska). Ujęcie komunalne składa się z 18 studni, które pobierają wody z poziomu miocenińskiego. Zdolność produkcyjna stacji wodociągowej wynosi 280 m³/h. Na stacji wodociągowej prowadzone są stale modernizacje poprawiające jakość i ilość dostarczanej wody.

Kierunki zagospodarowania:

Na terenie gminy planowana jest rozbudowa sieci wodociągowej doprowadzającej wodę do nowych terenów inwestycyjnych, oraz sukcesywna wymiana sieci i modernizacja stacji wodociągowej.

Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

Kanalizacja sanitarna:

Wraz z postępem w zakresie wodociągowania gminy wystąpiła potrzeba budowy sieci kanalizacyjnej dla odprowadzania ścieków komunalnych, bytowych i technologicznych. Miasto Września jest w dużym stopniu skanalizowane. Na pozostałym obszarze gminy tylko w miejscowości Sokołowo funkcjonowała kanalizacja ogólnospławna, która obecnie jest modernizowana, a wraz z nią jednocześnie budowana jest nowa kanalizacja rozdzielcza na terenie osiedla domków jednorodzinnych. Prowadzone są też prace projektowe nad uzbrojeniem miejscowości znajdujących się na obrzeżach Wrześni: Przyborki, Nowy Folwark, Psary Polskie, Psary Małe, Psary Wielkie i Słomowo. Na terenie miasta Września sieć sanitarna stanowi jednolity układ kanałów połączonych dwoma kolektorami, które doprowadzają ścieki do przepompowni głównej przy ul. Miłosławskiej. Stamtąd, po wstępnym oczyszczeniu na kratkach i piaskownikach, trzema rurociągami tłocznymi ścieki odpływają do oczyszczalni ścieków mieszczącej się przy ul. Sikorskiego. Obecnie na oczyszczalni dopływa średnio 6500 m³/d. Przepustowość oczyszczalni wynosi 10000 m³/d. Jest to oczyszczalnia typu mechaniczno-biologicznego. Efektem jej funkcjonowania jest powstawanie osadu wstępnego – gromadzącego się w osadnikach wstępnym oraz osadu nadmiernego – powstającego w reaktorze biologicznym. Głównymi odbiornikami oczyszczonych w ten sposób ścieków jest Wrześnica oraz Struga Rudnik. Na terenie gminy nieczystości ciekłe gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych. Są one dowożone do punktu zlewczego za pomocą wozów asenizacyjnych. Jedynie nieliczne gospodarstwa domowe wyposażone są w przydomowe oczyszczalnie ścieków.

Kierunki zagospodarowania

Z uwagi na ochronę podziemnych zasobów wodonośnych, wymagane jest prowadzenie prawidłowej gospodarki ściekowej poprzez odbiór, transport i neutralizację wszystkich ścieków przed wprowadzeniem ich do gruntu lub wody. W związku z tym docelowo należy rozbudować istniejącą sieć kanalizacyjną.

Z uwagi na bardzo intensywny rozwój planowanych terenów mieszkaniowych i aktywizacji gospodarczej, priorytetowym zadaniem staje się budowa grupowych mechaniczno-biologicznych oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na nowych terenach rozwojowych.

W przypadku lokalizacji zakładów odprowadzających ścieki o produkcyjne o zanieczyszczeniach przekraczających dopuszczalne normy dla ścieków komunalnych należy na terenie działki inwestora pobudować podczyszczalnię ścieków przemysłowych.

Kanalizacja deszczowa i melioracja

Miasto Września posiada w części sieć kanalizacji deszczowej.

Na terenie gminy Września znajdują się urządzenia drenarskie, rowy melioracji szczegółowej i podstawowej oraz rurociągi melioracyjne. Wszelkie prace związane z przebudową należy uzgodnić z administratorem urządzeń melioracyjnych.

K i e r u n k i z a g o s p o d a r o w a n i a :

Docelowo, dla odwodnienia ulic i placów umocnionych na terenie intensywnej zabudowy miejskiej, należy przewidzieć sieć kanalizacji deszczowej. Dla ulic położonych na obrzeżu miasta, ciągów pieszo rowerowych, ulic niepublicznych, czy małych ulic dojazdowych należy przewidzieć odwodnienie w sposób niekonwencjonalny tj. Poprzez budowę nawierzchni przepuszczalnych, rowów żwirowych lub odkrytych, czy rynsztoków przykrawężnikowych stosownie do podłoża, zagospodarowania terenu i stosunków gruntowo-wodnych.

Odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rezydencjonalnej należy przewidzieć poprzez zagospodarowanie na terenie własnej działki z dopuszczeniem możliwości odprowadzenia do kanalizacji deszczowej.

Na terenach produkcyjnych, składów i magazynów o dużych połaciach dachowych i powierzchniach umocnionych, ścieki deszczowe winny być zagospodarowane we własnym zakresie na terenie działek, lub należy przewidzieć lokalizację obiektów spowalniających odpływ ścieków do sieci kanalizacyjnej np. zbiorników retencyjnych czy rowów lub studni chłonnych.

Na terenach z których mogą spływać ścieki deszczowe zanieczyszczone związkami ropopochodnymi, lub detergentami (stacje benzynowe, myjnie itp.) przed wprowadzeniem ich do sieci kanalizacji lub do gruntu, należy lokalizować podczyszczalnię ścieków deszczowych.

W planach realizacji na lata 2008-2013 przewiduje się:

- odbudowę kanału Biechowskiego „A” wraz z budowlami – na obszarach granicznych w gm. Września i gm. Miłosław;
- budowę zbiornika wodnego „Gozdowo” na rzece Wrześnica o pow. ok. 61.0 ha i pojemności 0,91 mln m³ –planowana realizacja 2012-2015,
- w dalszych planach rozwoju utrzymuje się nadal realizację zbiornika dolinowego - Węgiełki.

5. Kierunki rozwoju zaopatrzenia w gaz i ropę

Zaopatrzenie w gaz:

W miejscowości Września sieć gazowa rozprowadzona jest na długości 54,2 km dla 2728 odbiorców. Oprócz zgazyfikowanego w 40% miasta, gaz doprowadzono również do miejscowości Przyborki dla 48 mieszkańców.

W najbliższym czasie planuje się dalszą gazyfikację w obrębie miasta Września,

Kierunki zagospodarowania:

- planowana jest rozbudowa sieci gazowej i doprowadzenie gazu do nowych terenów inwestycyjnych,
- planowana jest rozbudowa sieci gazowej i doprowadzenie jej do następujących wsi : Bierzglinek, Kaczanowo, Obłaczkowo, Sokołowo,
- przewidziana jest zmiana podgrupy gazu ziemnego zaazotowanego na wysokometanowy.
- dla nowo projektowanych sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia obowiązują strefy kontrolowane o szerokości liczonej poziomo od osi gazociągu 0.5 m w obie strony.

5.4. Kierunki rozwoju elektroenergetyki i ciepłownictwa

Elektroenergetyczna sieć przesyłowa (obiekty o napięciu 220 kV, 400 kV i wyższym)

Uwarunkowania:

Obecnie na terenie gminy Września znajdują się fragmenty dwóch linii elektroenergetycznych o napięciu 220kV relacji: Plewiska -Konin oraz wonak – Pątnów, wzdłuż których należy nadal uwzględniać pas technologiczny o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia użytkowania tego terenu.

Linie te są ważnym elementem sieci przesyłowej krajowego systemu elektroenergetycznego i umożliwią przesył mocy z tego systemu do stacji elektroenergetycznych 220/110 kV. Ze stacji tych energia elektryczna dosyłana jest, poprzez sieć dystrybucyjną (obiekty o napięciu 110 kV i niższym, między innymi do odbiorców znajdujących się na terenie miasta i gminy Września.

Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia:

- nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,
- należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
- nie należy sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości od osi linii po 16,5 metra w obu kierunkach,
- teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii,
- wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego bezpośrednim sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,
- zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii,
- lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowe, stacji paliw i stref

zagrożonych wybuchem oraz konstrukcji wysokich w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnienia z właścicielem linii."

Kierunki zagospodarowania

Na terenie gminy planuje się budowę dwutorowej linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV lub wielotorowej, wielonapięciowej relacji: Plewiska (Kromolice) – Pątnów, Zgodnie z założeniami linia ta ma być realizowana po trasie istniejącej, przewidzianej do rozbiórki linii 220kV relacji Plewiska -Konin. Wzdłuż linii należy przestrzegać ograniczeń użytkowania terenu w obrębie pasa technologicznego o szerokości 70 m. Dopuszcza się zachowanie istniejących zabudowań z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi, leżących w strefie pasa technologicznego planowanej linii 2x400kV Kromolice-Pątnów, pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnych wartości pola elektromagnetycznego i hałasu wynikających z obowiązujących przepisów. Dopuszcza się nieznaczne odstępstwa od dotychczasowej trasy linii we fragmentach kolidujących z istniejącą zabudową. Planowana jest również stacją najwyższych napięć w rejonie m. Chwalibogowo.

Wszelkie budowle i elementy techniczne o wysokości 50 m npt i wyższe wymagają zgłoszenia do Dowództwa Sił Powietrznych – przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna (obiekty o napięciu 110 kV i niższym).

Uwarunkowania:

Na terenie gminy znajdują się sieć dystrybucyjna odcinki linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN-110 kV relacji: „Nekla-Września”, „Miłosław-Września” i „Września-Słupca” oraz GPZ-110/15kV. Zlokalizowane są również linie 15kV, nn-0.4kV oraz stacje transformatorowe SN/nn.

Kierunki zagospodarowania

Bieżące potrzeby w zakresie rozwoju sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej będą na bieżąco zaspokajane poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznych w miarę zabudowy nowych terenów.

Planowana jest budowa linii 110 kV łączącej istniejącą linię 110 kV w rejonie m.Bierzglin z projektowaną stacją najwyższych napięć w rejonie m. Chwalibogowo oraz budowa stacji WN/SN – GPZ w obrębie Gutowo Wielkie.

Dla linii energetycznych należy uwzględniać strefy oddziaływania o szerokości liczonej poziomo od skrajnego przewodu w obie strony: WN-110kV – 14,5 m, SN-15kV-7,5 m, nn-0,4kV - 3 m. Przy lokalizacji stacji transformatorowych na wydzielonych działkach o pow. 50-60m² uwzględniać należy równomierny rozkład obciążenia energetycznego. Realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi będącymi własnością ENEA S.A. na przedmiotowym terenie odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi odpowiednio na podstawie warunków przyłączenia albo usunięcia kolizji, które określi ENEA S.A. ,na wniosek zainteresowanych podmiotów.

Ciepłownictwo

Największy udział wśród producentów ciepła ma Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej dostarczające 2/3 ogólnej produkcji. Energetyka zawodowa oparta jest w 97% na węglu, a w 3% na gazie ziemnym. W większości, rozdrobnione obiekty położone na terenie gminy, posiadają ogrzewanie węglowe. Przeważają instalacje centralnego ogrzewania oparte o piece

węglowe starego typu oraz ogrzewania piecami kaflowymi. Ogólnie zapotrzebowanie gminy oszacowano na 31,0 MW.

Kierunki zagospodarowania

Należy dążyć do zmiany stosowanych tradycyjnych paliw i technologii w celu zmniejszenia i ograniczenia emisji szkodliwych substancji do atmosfery.

5.5. Odbiór i unieszkodliwianie odpadów

Odpady z terenu gminy Września (90%) i Miłosław (10%) składowane są na wspólnym składowisku w Bardzie, o powierzchni 1,55 ha. W 2002 r. selektywnej zbiórce poddano 111,46 Mg odpadów, co stanowi 0,96% ogólnej ilości składowanych odpadów. Planowana pojemność składowiska wynosi 112 500 m³. Składowisko wyposażone jest w kompaktor typu CL66D, spychacz DT-75, belownicę, 3 piezometry, brodzik i boksy na surowce wtórne. Na terenie miasta funkcjonuje 9 zakładów prowadzących działalność w zakresie odzysku odpadów. Dysponują one liniami do segregacji złomu metali kolorowych, aluminium, stali, szkła i makulatury, instalacjami do mielenia tworzyw sztucznych i odzysku energii ze spalania trocin.

Do największych producentów odpadów przemysłowych na terenie gminy należą:

TONSIL S. A. Września – 605 Mg,

Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej we Wrześni S.A. - 3 200 Mg,

Spółdzielnia Mleczarska we Wrześni – 62 Mg,

MASSIVE PRODUCTION Sp. z o.o. Września – 108 Mg,

Fabryka Wsporników EUR NEPA Sp. z o.o. Węgierki – 16 Mg,

Grupa Energetyczna ENEA S.A. Zakład Dystrybucji Energii – Rejon Dystrybucji Września – 166,8 Mg,

Wytwórnia Części Samochodowych MAR – MOT Września – 158,3 Mg. Najbliższe składowisko odpadów przemysłowych znajduje się w Pasiece. Najbliższa instalacja do unieszkodliwiania odpadów przemysłowych (spalarnia) znajduje się w Koninie.

Odpady medyczne unieszkodliwiane są przy Samodzielnym Publicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej znajdującym się przy ul. Słowackiego 2 we Wrześni. Spalanie następuje w utylizatorze WPS 1000B. Nominalna wydajność urządzenia wynosi 30 Mg/rok. Są to głównie odpady z terenu szpitala, gdzie dobrze funkcjonuje system zbiórki odpadów niebezpiecznych pochodzenia medycznego.

Kierunki zagospodarowania

- Zaleca się kontynuowanie realizacji przyjętego programu gospodarki odpadami, rozwiniecie go o zorganizowany odbiór odpadów oraz propagowanie idei segregowania odpadów.

- Jako podstawową zasadę usuwania odpadów komunalnych przyjmuje się system gromadzenia i wstępnego segregowania odpadów na terenie poszczególnych posesji, z wywożeniem odpadów na urządzone wysypisko w Bardzie.

- planowane jest rozbudowa składowiska odpadów w Bardzie o nowe kwatery.

5.6. System telekomunikacyjny

W ostatnich latach nastąpił rozwój nowych technik telekomunikacyjnych i rozwój sieci telefonii komórkowej. Elementem tej sieci są stacje bazowe telefonii komórkowej należące do Polskiej Telefonii Cyfrowej sp. z o.o., POLKOMTEL S.A. i Polskiej Telefonii

Komórkowej „CENTERTEL” sp. z o.o. Anteny nadawcze stacji bazowych lokalizowane są najczęściej na wolnostojących wieżach antenowych lub na masztach antenowych instalowanych na dachach budynków, a także na istniejących wieżach lub kominach. Na terenie gminy Września znajduje się sześć stacji bazowych telefonii cyfrowej:

Września ul. Piastów 15, na kominie PEC,
 Września ul. Kościuszki 2, budynek TP S.A.,
 Września ul. Czerniejewska 2a, 300 m od zabudowań,
 Chocicza Wielka, Gozdowo.

Ponadto na kominie PEC przy ul. Piastów 15 zamontowana jest trunkingowa stacja bazowa sieci radiowo-telefonicznej.

Kierunki zagospodarowania

Bieżące potrzeby w zakresie rozwoju sieci telekomunikacyjnej będą na bieżąco zaspokajane poprzez rozbudowę sieci telefonicznej w miarę zabudowy nowych terenów.

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

Nowe inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym mogą się znaleźć na wszystkich terenach oznaczonych w części graficznej jako tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowiące zadania własne miasta i gminy Września wyznacza się na wskazanych w części graficznej lokalizacjach.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów zadań krajowych

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta uwzględniono następujące, wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego propozycje zadań, służące realizacji publicznych celów ponadlokalnych.

Uwzględniono następujące propozycje zadań:

1. W zakresie komunikacji:
 - a) budowa obejścia komunikacyjnego po wschodniej stronie miasta Września w ciągu drogi krajowej nr 15.
 - b) podłączenie drogi krajowej nr 92 od ronda w Obłączkowie na drodze nr 15 do ul. Gen. W. Sikorskiego we Wrześni.
 - c) budowa nowej trasy szybkiej kolei dużej prędkości ca 300 km/h, łączącej Berlin z Warszawą przez Poznań, po południowej stronie miasta Września,
 - d) modernizacja istniejącej linii E-20 do prędkości eksploatacyjnej pociągów 160 km/h, mającej zasadnicze znaczenie dla powiązań międzynarodowych, relacji Kunowice – Poznań – Warszawa,
2. Inne:
 - a) gmina Września – położona w obszarze koncentracji procesów urbanistycznych - wg stref polityki zapisanych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego,
 - b) w obszarze węzła Września – strefy przyspieszonego rozwoju społecznego i gospodarczego
 - c) budowa zbiorników dolinowych – zalew Gozdowo planowana realizacja 2012-2015 i zalew Węgierki - realizacja wnioskowana przez samorząd lokalny.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej

Na podstawie planowanych kierunków rozwoju przestrzennego miasta i gminy w oparciu o wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się potrzeby opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- a) Wyznaczenie obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości nastąpi w zależności od potrzeb w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- b) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powinny zostać opracowane dla obszarów przestrzeni publicznych położonych na terenie miasta i gminy wg bieżących potrzeb, a zwłaszcza dla obszarów wyznaczonych niniejszą Zmianą Studium:
 - wybranych fragmentów terenów mieszkaniowych z usługami,
 - wybranych fragmentów terenów mieszkaniowych,
 - wybranych fragmentów terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych,
 - terenów rekultywacji.

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

Miasto i Gmina Września zamierza sporządzać sukcesywnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich terenów objętych Zmianą Studium.

Niezależnie od w/w terenów wskazanych do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, plany należy także opracować dla terenów rozwojowych wyznaczonych na gruntach rolnych, wymagających zgody Ministra Rolnictwa lub Wojewody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze.

10. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na terenie gminy Września nie zostały określone obszary powodzi i osuwania się mas ziemnych.

11. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na terenie miasta Września zlokalizowane są pomnik Dzieci Wrzesińskich przy ul. Harcerskiej, a na terenie gminy Pomnik Poległych Powstańców w Sokołowie.

12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na terenie gminy Września wymagają rekultywacji:
- tereny eksploatacji kruszywa.

13. Granice terenów zamkniętych i ich strefy ochronne

Na obszarze miasta i gminy Września znajdują się następujące działki wchodzące w skład terenów zamkniętych:

L.p.	Województwo	Powiat	Gmina	Obręb	Nr działki	Pow. [ha]
5929	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	151/5	0,1085
5930	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	153/110	0,216
5931	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	153/130	0,065
5932	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	153/5	0,0157
5933	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	153/6	0,0463
5934	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	153/8	0,0136
5935	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	153/9	0,0060
5936	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	154/2	0,1690

5937	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	154/3	0,0675
5938	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	154/5	0,0722
5939	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	155/5	0,1615
5940	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	155/6	0,0630
5941	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	155/8	0,0719
5942	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	156/2	0,0103
5943	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	156/3	0,0043
5944	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	156/5	0,0047
5945	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	157/11	0,0424
5946	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	157/13	0,0160
5947	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	157/4	0,1356
5948	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	157/5	0,0547
5949	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	157/8	0,0392
5949	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	157/9	0,1000
5950	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	159/2	0,1478
5951	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	159/7	0,5211
5952	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	159/8	0,2252
5953	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	161/1	0,0917
5954	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	161/3	0,1017
5955	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	162/1	0,0009
5956	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	180/3	0,4274
5957	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	194/2	0,0191
5958	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	199/1	0,1322
5959	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	211/3	0,7242
5960	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	211/4	0,2578
5961	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	211/6	0,3086
5962	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	218/7	0,5535
5963	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	218/8	1,2681
5964	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo	218/9	0,4364
5965	wielkopolskie	wrzesiński	Nekla	Zasutowo		
5966	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Bardo 104		0,3081
5967	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Białeżyce	133	1,0864
5968	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Chocicza Wielka	52	0,1308
5969	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Chocicza Wielka	53	0,1169
5970	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Chocicza Wielka	55	0,2117
5971	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Chocicza Wielka	169	0,1169
5972	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Chocicza Wielka	176	0,4215
5973	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Chocicza Wielka	177	0,0061
5974	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Chocicza Wielka	178	0,0756
5975	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Chocicza Wielka	179	0,0053
5976	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Chociczka	51	3,5700
5977	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Chwalibogowo	73/1	1,8145
5978	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Chwalibogowo	73/2	2,9762
5979	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Chwalibogowo	73/3	2,8470
5980	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Chwalibogowo	73/4	0,4492
5981	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gonice	40	2,3845
5982	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gonice	82	2,0434
5983	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gonice	18/5	0,2902
5984	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gonice	11/1	0,0114
5985	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gonice	12/1	0,1623
5986	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gonice	13/1	0,0986
5987	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gonice	18/3	0,0398
5988	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gonice	21/3	0,0522
5989	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gonice	21/5	0,2016
5990	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gonice	4/1	0,1687
5991	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gonice	5/1	0,2582
5992	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gulczewko	6	1,5096
5993	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gulczewko	30/1	2,5661
5994	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	73	0,6960
5995	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	115	0,5500
5996	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	115	0,4820
5997	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Małe	146	0,4676
5998	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Małe	172	1,7182
5999	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Małe	200	0,1173

6000	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Małe	117/1	0,2549
6001	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	117/1	0,0117
6002	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Małe	117/2	0,9600
6003	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	117/4	0,0751
6004	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	117/6	0,0115
6005	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	119/1	0,2972
6006	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	12/1	0,0857
6007	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	12/2	0,0686
6008	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	13/1	0,9237
6009	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	13/2	0,0316
6010	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	13/3	0,0540
6011	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	13/4	0,0793
6012	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Małe	133/3	0,0468
6013	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	203/1	0,1166
6014	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	203/2	0,0073
6015	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	203/3	0,0301
6016	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	29/1	1,8943
6017	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	29/2	0,0042
6018	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	29/3	0,0339
6019	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	29/4	0,2864
6020	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	63/3	0,0273
6021	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	63/4	0,0066
6022	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	63/5	0,0203
6023	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	63/6	1,0203
6024	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	67/1	0,0201
6025	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	69/1	0,1028
6026	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	7/1	0,6971
6027	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	70/3	0,0313
6028	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	70/4	0,2033
6029	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	71/1	0,1302
6030	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	72/1	0,2849
6031	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Gutowo Wielkie	74/1	0,0454
6032	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Kawętrzyn	30/1	0,3620
6033	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Kawętrzyn	30/2	0,3620
6034	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Marzenin	182	0,0638
6035	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Marzenin	183	0,0159
6036	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Maczenin	184	1,6212
6037	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Marzenin	185	0,0722
6038	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Marzenin	180/3	0,5335
6039	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Marzenin	180/4	1,6926
6040	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Marzenin	181/1	0,1690
6041	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Marzenin	181/2	0,1565
6042	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Nowy Folwark	113	1,1574
6043	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Obłaczkowo	38	1,0736
6044	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Obłaczkowo	45	0,0502
6045	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Obłaczkowo	46	0,0502
6046	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Obłaczkowo	47	0,3290
6047	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Obłaczkowo	48	0,0355
6048	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Obtaczkowo	51	0,3057
6049	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Obtaczkowo	104	0,3081
6050	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Obłaczkowo	105	0,4066
6051	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Obłaczkowo	106	0,3534
6052	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Obłaczkowo	114	0,0396
6053	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Obłaczkowo	115	0,0661
6054	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Obłaczkowo	119	0,3395
6055	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Otocz na	109	0,0175
6056	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Otoczna	115	0,3603
6057	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Otoczna	114/1	4,4547
6058	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Otoczna	114/2	5,4547
6059	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Otoczna	85/1	0,1338
6060	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Przyborki	118/1	0,0120
6061	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Przyborki	119/1	0,0011
6062	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Przyborki	35/1	0,0074

6063	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Przyborki	35/3	0,0179
6064	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Przy borki	36/10	0,2096
6065	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Przyborki	36/4	0,2047
6066	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Przyborki	36/5	0,0405
6067	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Przyborki	36/7	0,1957
6068	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Przyborki	39/1	0,0218
6069	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Przyborki	54/1	0,4188
6070	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Przyborki	62/3	0,1503
6071	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Przyborki	63/10	0,0303
6072	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Przyborki	63/12	0,0580
6073	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Przyborki	85/6	1,7056
6074	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Psary Małe	266	0,0864
6075	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Psary Małe	267	0,3964
6076	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Psary Małe	269	0,3292
6077	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Psary Małe	123/3	0,0052
6078	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Psary Małe	129/3	0,0661
6079	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Psary Małe	130/2	0,0721
6080	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Psary Małe	131/4	0,0243
6081	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Psary Małe	132/4	0,0054
6082	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Psary Małe	133/1	0,0465
6083	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Psary Małe	133/2	0,0324
6084	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Psary Małe	134/1	0,0675
6085	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Psary Małe	134/2	0,0130
6086	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Psary Małe	135/1	0,0356
6087	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Psary Małe	136/5	0,0242
6141	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Węgierki	159	0,0200
6142	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Węgierki	221	0,2539
6143	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Węgierki	229	0,0499
6144	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Węgierki	404	0,0400
6145	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Węgierki	210/1	0,0605
6146	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Węgierki	210/2	0,5324
6147	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Wrzesnia	1	0,0452
6148	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Wrzesnia	2	1,7220
6149	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Wrzesnia	4	1,8791
6150	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Wrzesnia	82	0,1660
6151	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Wrzesnia	243	1,5794
6152	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Wrzesnia	451	1,5352
6153	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Zerniki	6/1	1,9657
6154	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Zerniki	6/2	0,0210
6155	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Zerniki	6/3	0,3506
6156	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Zerniki	1/1	0,6768
6157	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Zerniki	1/2	0,0560
6158	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Zerniki	2/2	0,5896
6159	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia	Zerniki	5/1	0,2691
6160	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia M.	Wrzesnia	14	0,0271
6161	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia M.	Wrzesnia	18	1,8093
6162	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia M.	Wrzesnia	19	0,8230
6163	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia M.	Wrzesnia	432	0,8121
6164	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia M.	Wrzesnia	3735	0,7144
6165	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia M.	Wrzesnia	742	0,0247
6166	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia M.	Wrzesnia	3755	3,6745
6167	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia M.	Wrzesnia	3768	1,0012
6168	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia M.	Wrzesnia	3CZ	1,9942
6169	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia M.	Wrzesnia	929/3	0,0043
6170	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia M.	Wrzesnia	929/4	0,1127
6171	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia M.	Wrzesnia	929/6	0,1346
6172	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia M.	Wrzesnia	929/7	0,4831
6173	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia M.	Wrzesnia	929/10	0,1789
6174	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia M.	Wrzesnia	929/11	0,2260
6175	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia M.	Wrzesnia	929/12	0,3028
6176	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia M.	Wrzesnia	929/13	0,0146
6177	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia M.	Wrzesnia	929/15	0,0440
6178	wielkopolskie	wrzesiński	Wrzesnia M.	Wrzesnia	929/16	4,0104

6179	wielkopolskie	wrzesiński	Września M.	Września	929/18	0,7110
6180	wielkopolskie	wrzesiński	Września M.	Września	929/19	0,0018
6181	wielkopolskie	wrzesiński	Września M.	Września	929/20	0,0974
6182	wielkopolskie	wrzesiński	Września M.	Września	929/21	0,0013
6183	wielkopolskie	wrzesiński	Września M.	Września	929/23	0,1146
6184	wielkopolskie	wrzesiński	Września M.	Września	929/24	0,3158
6185	wielkopolskie	wrzesiński	Września M.	Września	929/25	9,5519
6186	wielkopolskie	wrzesiński	Września M.	Września	929/26	0,1423
6187	wielkopolskie	wrzesiński	Września M.	Września	929/27	0,1369
6188	wielkopolskie	wrzesiński	Września M.	Września	929/28	0,1011
6189	wielkopolskie	wrzesiński	Września M.	Września	929/29	0,5460
6190	wielkopolskie	wrzesiński	Września M.	Września	929/30	1,4383
6191	wielkopolskie	złotowski	Jastrowie	Jastrowie	41	4,3052
6192	wielkopolskie	złotowski	Jastrowie	Jastrowie	42	2,0641
6193	wielkopolskie	złotowski	Jastrowie	Jastrowie	68	0,0261
6088	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Małe	193/1	0,0207
6089	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Małe	43/3	0,0161
6090	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Małe	43/6	0,5787
6091	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Małe	46/8	0,0048
6092	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Małe	50/1	0,0554
6093	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Małe	53/1	0,0770
6094	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Małe	54/1	0,0070
6095	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Małe	95/3	0,0907
6096	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Polskie	5	1,1310
6097	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Polskie	404	0,2351
6098	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Polskie	198/3	0,2163
6099	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Polskie	199/3	0,0548
6100	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Polskie	200/110	0,0546
6101	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Polskie	200/120	0,0897
6102	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Polskie	198/4	0,0088
6103	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Polskie	200/160	0,1193
6104	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Polskie	200/190	0,0942
6105	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Polskie	200/200	0,0897
6106	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Polskie	200/9	0,0416
6107	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Polskie	202/8	0,0082
6108	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Polskie	33/1	0,0013
6109	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Polskie	34/1	0,2612
6110	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Polskie	35/1	0,0392
6111	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Polskie	36/1	0,0054
6112	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Polskie	38/1	0,0478
6113	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Polskie	39/1	0,0976
6114	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Psary Polskie	47/4	0,1036
6115	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Słomowo	35	0,7052
6116	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Słomowo	136	0,4397
6117	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Słomowo	36/2	0,2581
6118	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Sokołowo	19	0,0647
6119	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Sokołowo	125	0,2510
6120	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Sokołowo	126	0,3330
6121	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Sokotowo	127	0,1710
6122	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Sokołowo	34/1	0,2850
6123	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Sokołowo	35/1	0,0011
6124	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Sokołowo	35/2	0,0017
6125	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Sokotowo	36/1	0,7304
6126	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Sokołowo	37/1	1,1098
6127	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Sokotowo	37/2	0,0945
6128	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Sokotowo	37/3	0,4845
6129	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Sokołowo	39/1	2,6334
6130	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Sokołowo	39/4	2,5525
6131	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Węgierki	49	0,0233
6132	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Węgierki	50	0,1246
6133	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Węgierki	51	0,1063
6134	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Węgierki	52	0,1399
6135	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Węgierki	53	1,0200

			51			
6136	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Węgierki	136	0,1776
6137	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Węgierki	137	0,8937
6138	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Węgierki	156	0,1474
6139	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Węgierki	157	0,4242
6140	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Węgierki	158	0,3200

14. Wykaz obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Września - stan na dzień 01.08.2007r.

- 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, rejon ulicy Grunwaldzkiej, nr geod. dz. 1919/1 – częściowa zmiana miejscowego planu szczegółowego os. „Sławno”**
 Nr uchwały XXIII/171/96, data zatwierdzenia – 17.05.1996
 Ogłoszenie - DZ.URZ.W.P. Nr 18, poz. 187 z dnia 29.08.1996 r.
 Powierzchnia opracowania – 0,104 ha
 Przeznaczenie:
 - usługi sakralne
 Ustalenia planu zrealizowano
- 2. Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenu o funkcji usługowo – handlowej i produkcyjnej, rejon ul. Kościuszki i Gen. Sikorskiego – częściowa zmiana planu ogólnego miasta.**
 Nr uchwały – XXXIII/242/97, data zatwierdzenia – 18.04.1997
 Ogłoszenie - DZ.URZ.W.P. Nr 10, z dnia 19.05.1997 r.
 Powierzchnia opracowania - 4,4 ha
 Przeznaczenie:
 - zabudowa usługowo – handlowa
 Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji
- 3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Witkowskiej i Kosynierów**
 Nr uchwały – XLI/297/98, data zatwierdzenia – 23.01.1998
 Ogłoszenie - DZ.URZ.W.P. Nr 9, poz. 85 z dnia 13.05.1998 r.
 Powierzchnia opracowania – 3,8 ha
 Przeznaczenie:
 - zabudowa mieszkaniowa
 Ustalenia planu zrealizowano
- 4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. A. Chmielewskiego i J. Matejki we Wrześni**
 Nr uchwały – X/81/99, data zatwierdzenia – 24.05.1999
 Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 37, poz. 733 z dnia 12.06.1999 r.
 Powierzchnia opracowania – 3,9 ha
 Przeznaczenie:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej
 Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji
- 5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod szkołę podstawową w Kaczanowie – zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy Września**
 Nr uchwały – XXVII/182/00, data zatwierdzenia – 10.07.2000
 Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 51, poz. 623 z dnia 26.07.2000 r.
 Powierzchnia opracowania – 2,9 ha
 Przeznaczenie:
 - szkoła podstawowa
 Ustalenia planu zrealizowano

- 6. Aktualizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w rejonie ulic Paderewskiego i Słonecznej we Wrześni**
Nr uchwały – XXIX/208/00, data zatwierdzenia – 02.10.2000
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 68, poz. 917
Powierzchnia opracowania – 0,12 ha
Przeznaczenie:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Ustalenia planu zrealizowano
- 7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowo – usługowych w Białężycach gmina Września – działka nr ewid. 107/5**
Nr uchwały – XXIX/209/00, data zatwierdzenia – 02.10.2000
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 68, poz. 918
Powierzchnia opracowania – 0,53 ha
Przeznaczenie:
- zabudowa mieszkaniowo – usługowa
Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji
- 8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczzonego pod drogę gminną Września – Psary Małe**
Nr uchwały – XXXV/246/01, data zatwierdzenia – 29.01.2001
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 13, poz. 204 z dn. 23.02.2001 r.
Powierzchnia opracowania – 0,75 ha
Ustalenia planu zrealizowano
- 9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej w obrębie części nieruchomości oznaczonej nr geod. 23/8, położonej w Nowym Folwarku**
Nr uchwały – XLII/284/01, data zatwierdzenia – 29.06.2001
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 94, poz. 1834 z dn. 08.08.2001 r.
Powierzchnia opracowania – 0,8 ha
Przeznaczenie:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji
- 10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno – usługowej w rejonie ulic: Gronowej i Podmiejskiej w Przyborkach**
Nr uchwały – XLII/285/01, data zatwierdzenia – 29.06.2001
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 94, poz. 1835 z dn. 08.08.2001 r.
Powierzchnia opracowania – 3,5 ha
Przeznaczenie:
- tereny aktywizacji gospodarczej
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji
- 11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Obłaczkwowie, część działki nr ewid. 52/2**
Nr uchwały – XLVII/315/01, data zatwierdzenia – 22.11.2001
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 146, poz. 3006 z dn. 28.11.2001 r.
Powierzchnia opracowania – 1,25 ha
Przeznaczenie:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- zabudowa usługowa
Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji

- 12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej w Sokolowie, rejon ulicy Sportowej**
Nr uchwały – LVII/381/02, data zatwierdzenia – 12.07.2002
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 104, poz. 2615 z dn. 05.08.2002 r.
Powierzchnia opracowania – 0,7 ha
Przeznaczenie:
- tereny aktywizacji gospodarczej
Ustalania planu zrealizowano
- 13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno – usługowej w rejonie ul. Wrzosowej i Kościelnej we Wrześni**
Nr uchwały – LIX/387/02, data zatwierdzenia – 30.09.2002
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 138, poz. 3802 z dn. 15.11.2002 r.
Powierzchnia opracowania – 9,1 ha
Przeznaczenie:
- zabudowa mieszkalno – usługowa
- zabudowa usługowa
Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji
- 14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Słomowie, działka nr 103/4**
Nr uchwały – LIX/388/02, data zatwierdzenia – 30.09.2002
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 138, poz. 3803 z dn. 15.11.2002 r.
Powierzchnia opracowania – 0,65 ha
Przeznaczenie:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji
- 15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod realizację obwodnicy dla miasta Września w ciągu drogi krajowej nr 15**
Nr uchwały – III/13/02, data zatwierdzenia – 20.12.2002
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 15, poz. 270 z dn. 07.02.2003 r.
Powierzchnia opracowania – 23,75 ha
Przeznaczenie:
- tereny pod budowę obwodnicy
Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej i nabywanie terenów przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad
- 16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowo – handlowej we Wrześni, dz. nr ewid. 922/4, rejon ul. Daszyńskiego**
Nr uchwały – III/14/02, data zatwierdzenia – 20.12.2002
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 15 poz. 271 z dn. 07.02.2003 r.
Powierzchnia opracowania – 0,15 ha
Przeznaczenie:
- zabudowa usługowo - handlowa
Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji
- 17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego, część dz. nr ewid. 43/11 w Nowym Folwarku**
Nr uchwały – III/15/02, data zatwierdzenia – 20.12.2002
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 15 poz. 272 z dn. 07.02.2003 r.
Powierzchnia opracowania – 2,30 ha
Przeznaczenie:

-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji

- 18. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, działka nr ewid. 37/3 w Bierzulinie**
Nr uchwały – III/16/02, data zatwierdzenia – 20.12.2002
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 15 poz. 273 z dn. 07.02.2003 r.
Powierzchnia opracowania – 0,8 ha
Przeznaczenie:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji
- 19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowo – handlowej we Wrześni, rejon ulic Kościuszki i Sikorskiego**
Nr uchwały – VIII/70/03, data zatwierdzenia – 31.03.2003
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 70, poz. 1355 z dnia 06.05.2003
Powierzchnia opracowania – 1,2 ha
Przeznaczenie:
- zabudowa usługowo - handlowa
Ustalenia planu zrealizowano
- 20. Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy handlowej i produkcyjno – usługowej we Wrześni, rejon ulic Wrocławskiej i Przemysłowej**
Nr uchwały – VIII/71/03, data zatwierdzenia – 31.03.2003
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 70, poz. 1356 z dnia 06.05.2003
Powierzchnia opracowania – 2,58 ha
Przeznaczenie:
- tereny aktywizacji gospodarczej
Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji
- 21. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowo – mieszkaniowej w obrębie nieruchomości ozn. nr geod. 999, Września ul. Sądowa**
Nr uchwały – VIII/72/03, data zatwierdzenia – 31.03.2003
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 70, poz. 1357 z dnia 06.05.2003
Powierzchnia opracowania – 0,0388 ha
Przeznaczenie:
- zabudowa mieszkaniowo - usługowa
Ustaleń planu nie zrealizowano
- 22. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego , część dz. nr ewid. 272/2 w Psarach Polskich**
Nr uchwały – XI/100/03, data zatwierdzenia – 09.07.2003
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 157, poz. 2950 z dnia 06.10.2003
Powierzchnia opracowania – 0,8 ha
Przeznaczenie:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji
- 23. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej w obrębie nieruchomości ozn. nr geod. 106, położonej w Nowej Wsi Królewskiej**
Nr uchwały – XI/101/03, data zatwierdzenia – 09.07.2003
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 158, poz. 2974 z dnia 06.10.2003

Powierzchnia opracowania – 0,96 ha

Przeznaczenie:

- tereny aktywizacji gospodarczej

Ustalenia planu zrealizowano

24. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno – usługowej w rejonie ul. Koszarowej we Wrześni.

Nr uchwały – XII/117/03, data zatwierdzenia – 12.09.2003

Ogłoszenie - DZ.URZ. W.WLKP. Nr 171, poz.3199 z dnia 03.11.2003 r.

Powierzchnia opracowania - 8,0 ha

Przeznaczenie:

- zabudowa mieszkaniowa

- zabudowa usługowa

- tereny aktywizacji gospodarczej

- szkoła

- tereny zieleni

Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji

25. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej przy ul. Klonowej w Bierzglińku, część nieruchomości nr 139/59 i 139/74

Nr uchwały – XII/118/03, data zatwierdzenia – 12.09.2003

Ogłoszenie - DZ.URZ. W.WLKP. Nr 168, poz.3142 z dnia 29.10.2003 r.

Powierzchnia opracowania – 2,52 ha

Przeznaczenie:

-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

- zabudowa usługowa

Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji

26. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod stację paliw oraz miejsca postojowe w rejonie ulic Szkolnej i Kosynierów we Wrześni

Nr uchwały – XII/114/03, data zatwierdzenia – 12.09.2003

Ogłoszenie - DZ.URZ. W.WLKP. Nr 171, poz.3197z dnia 03.11.2003 r.

Powierzchnia opracowania - 0,55 ha

Przeznaczenie:

- stacja benzynowa

- miejsca postojowe

- tereny zieleni

Ustalenia planu zrealizowano

27. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod budownictwo mieszkaniowo – usługowo – rzemieślnicze w Bierzglińku, działki nr ewid. 274/3, 274/4

Nr uchwały – XII/116/03, data zatwierdzenia – 12.09.2003

Ogłoszenie - DZ.URZ. W.WLKP. Nr 171, poz.3198 z dnia 03.11.2003 r.

Powierzchnia opracowania – 1,3 ha

Przeznaczenie:

- zabudowa mieszkaniowo – usługowo – rzemieślnicza

Ustaleń planu nie zrealizowano

28. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej w Węgierkach, działka nr ewid. 299

Nr uchwały – XII/115/03, data zatwierdzenia – 12.09.2003

Ogłoszenie - DZ.URZ. W.WLKP. Nr 173, poz.3226 z dnia 07.11.2003 r.

Powierzchnia opracowania - 1,4 ha

Przeznaczenie:

- tereny aktywizacji gospodarczej
- zabudowa mieszkaniowa
- tereny rolnicze

Ustaleń planu nie zrealizowano

29. Miejscowy plan zagospodarowania terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w Kaczanowie, rejon ul. Gospodarskiej, dz. nr ewid. 227/7, 227/10

Nr uchwały – XII/119/03, data zatwierdzenia – 12.09.2003

Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 173, poz.3227 z dnia 07.11.2003 r.

Powierzchnia opracowania - 1,9241 ha

Przeznaczenie:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji

30. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowo – przemysłowej w obrębie nieruchomości ozn. nr geod. 129/5 położonej w Bierzglińku

Nr uchwały – XIII/137/03, data zatwierdzenia – 27.10.2003

Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 191, poz.3549 z dnia 11.12.2003 r.

Powierzchnia opracowania - 35,043 ha

Przeznaczenie:

- tereny aktywizacji gospodarczej

Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji

31. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w Psarach Polskich, dz. nr ewid. 270/1

Nr uchwały – XXVI/239/04, data zatwierdzenia – 29.11.2004

Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 4, poz.109 z dnia 21.11.2005 r.

Powierzchnia opracowania – 0,7 ha

Przeznaczenie:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji

32. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w rejonie drogi wojewódzkiej nr 432 oraz terenów PKP Września – Jarocin w miejscowościach Oblaczkowo – Białeżyce

Nr uchwały – XXVI/240/04, data zatwierdzenia – 29.11.2004

Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 4, poz 110 z dnia 21.01.2005 r.

Powierzchnia opracowania - 140 ha

Przeznaczenie:

- tereny aktywizacji gospodarczej
- tereny rolnicze

Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji

33. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Białeżyce

Nr uchwały – XXVII/260/04, data zatwierdzenia – 20.12.2004

Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 19, poz 452 z dnia 14.02.2005 r.

Powierzchnia opracowania - 35 ha

Przeznaczenie:

- działalność techniczno - produkcyjna

Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji

- 34. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Bierzglińku dla obszaru działek ozn. nr geod. 375/21, 139/56 i 139/67**
Nr uchwały –XXXII/306/05, data zatwierdzenia – 27.04.2005
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 105, poz 2923 z dnia 13.07.2005 r.
Powierzchnia opracowania – 18,64 ha
Przeznaczenie:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
- zabudowa usługowa
Ustaleń planu nie zrealizowano
- 35. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Żerniki na dz. nr geod. 5/3, wsi Chociczka na dz. nr geod. 4/2 i 3/4 oraz wsi Psary Małe na części działek nr geod. 174/2, 175/2, 127/5, 128/4, 129/4, 130/4, 131/5, 132/5, 134/5**
Nr uchwały –XXXII/307/05, data zatwierdzenia – 27.04.2005
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 105, poz 2924 z dnia 13.07.2005 r.
Powierzchnia opracowania – 9,79 ha
Przeznaczenie:
- tereny aktywizacji gospodarczej
Ustaleń planu nie zrealizowano
- 36. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej w obrębie nieruchomości ozn. nr geod. 51/3, położonej w Marzeninie, gmina Września**
Nr uchwały –XXXII/308/05, data zatwierdzenia – 27.04.2005
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 105, poz 2925 z dnia 13.07.2005 r.
Powierzchnia opracowania – 0,5527 ha
Przeznaczenie:
- tereny aktywizacji gospodarczej
Ustalenia planu zrealizowano
- 37. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gutowo Małe na terenie działek o nr ewid. 190, 189, 187/6, 187/5, 187/8, 187/9**
Nr uchwały –XXXII/309/05, data zatwierdzenia – 27.04.2005
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 123, poz 3345 z dnia 16.08.2005 r.
Powierzchnia opracowania – 2,89 ha
Przeznaczenie:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji
- 38. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Gutowo Małe przy ul. Ostrowskiej, obejmujący działkę o nr geod. 23/11**
Nr uchwały –XXXII/310/05, data zatwierdzenia – 27.04.2005
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 105, poz 2926 z dnia 13.07.2005 r.
Powierzchnia opracowania – 0,4811 ha
Przeznaczenie:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji
- 39. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Psary Polskie, obejmujący działki o nr geod. 291 i 337**
Nr uchwały –XXXII/311/05, data zatwierdzenia – 27.04.2005
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 105, poz 2927 z dnia 13.07.2005 r.

Powierzchnia opracowania – 1,36 ha
 Przeznaczenie:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 Ustaleń planu nie zrealizowano

- 40. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod budownictwo mieszkalno – usługowo – rzemieślnicze w Psarach Małych, działki o nr geod. 138/2 i 139/2**
 Nr uchwały – XXXII/312/05, data zatwierdzenia – 27.04.2005
 Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 96, poz 2775 z dnia 29.06.2005 r.
 Powierzchnia opracowania – 0,57 ha
 Przeznaczenie:
 - zabudowa usługowo – rzemieślnicza z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej
 Ustaleń planu nie zrealizowano
- 41. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej obejmującego obszar działki nr geod. 52/16 oraz część działki nr 247 i fragmenty dróg gminnych oznaczone numerami 40, 53, 243, 248, fragment drogi wojewódzkiej nr 435 i fragment drogi krajowej nr 15 w Oblaczkowie**
 Nr uchwały – XXXIII/323/05, data zatwierdzenia – 17.06.2005
 Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 123, poz 3353 z dnia 16.08.2005 r.
 Powierzchnia opracowania – 19,6 ha
 Przeznaczenie:
 - zabudowa techniczno - produkcyjna
 Ustaleń planu nie zrealizowano
- 42. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Paderewskiego we Wrześni**
 Nr uchwały – XXXII/324/05, data zatwierdzenia – 17.06.2005
 Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 120, poz 3258 z dnia 08.08.2005 r.
 Powierzchnia opracowania – 5,12 ha
 Przeznaczenie:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - zabudowa mieszkaniowo - usługowa
 Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji
- 43. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej we Wrześni w rejonie ulic Kaliskiej i gen. Sikorskiego**
 Nr uchwały – XXXV/343/05, data zatwierdzenia – 13.10.2005
 Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 164, poz 4400 z dnia 28.11.2005 r.
 Powierzchnia opracowania – 2,79 ha
 Przeznaczenie:
 - tereny aktywizacji gospodarczej
 Ustaleń planu niezrealizowano
- 44. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Białężycy i Oblaczkowo**
 Nr uchwały – XXXV/344/05, data zatwierdzenia – 13.10.2005
 Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 157, poz 4291 z dnia 16.11.2005 r.
 Powierzchnia opracowania – 5,9425 ha
 Przeznaczenie:
 - tereny aktywizacji gospodarczej
 Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji

45. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego aktywizacji gospodarczej we Wrześni w rejonie ul. Gen Sikorskiego

Nr uchwały –XXXVI/361/05, data zatwierdzenia – 24.11.2005
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 9, poz 185 z dnia 17.01.2006 r.
Powierzchnia opracowania – 25,49 ha
Przeznaczenie:
- tereny aktywizacji gospodarczej
Ustaleń planu nie zrealizowano

46. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod budownictwo mieszkaniowe w Psarach Małych obejmujący obszar ograniczony ulicami Rolną, Długą, Przylesie, Nekielską

Nr uchwały –XXXVIII/371/05, data zatwierdzenia – 28.12.2005
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 36, poz 998 z dnia 16.03.2006 r.
Powierzchnia opracowania – 5,37 ha
Przeznaczenie:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- zabudowa usługowo - rzemieślnicza
Wykorzystanie terenu zgodnie z zapisami planu w realizacji

47. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo – rzemieślniczych w Psarach Małych, w rejonie ul. Dojazdowej

Nr uchwały –XXXVIII/372/05, data zatwierdzenia – 28.12.2005
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 36, poz 999 z dnia 16.03.2006 r.
Powierzchnia opracowania – 1,02 ha
Przeznaczenie:
- zabudowa usługowo - rzemieślnicza
Ustaleń planu nie zrealizowano

48. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej obejmujący obszar dz. nr 46/6, położonej w Psarach Małych

Nr uchwały –XXXIX/381/06, data zatwierdzenia – 18.01.2006
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 38, poz 1027 z dnia 22.03.2006 r.
Powierzchnia opracowania – 0,43 ha
Przeznaczenie:
- tereny aktywizacji gospodarczej
Ustalenia planu zrealizowano

49. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych pod rozbudowę składowiska odpadów w Bardzie

Nr uchwały –XL/394/06, data zatwierdzenia – 27.02.2006
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 69, poz 1723 z dnia 11.05.2006 r.
Powierzchnia opracowania – 15,97 ha
Przeznaczenie:
- tereny pod rozbudowę składowiska odpadów
Ustaleń planu nie zrealizowano

50. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkalno – usługowego w obrębie nieruchomości ozn. nr 1295/7, 1295/8, 1295/9 i 1295/10 położonych we Wrześni w rejonie ulicy Słowackiego

Nr uchwały –XLI/414/06, data zatwierdzenia – 28.04.2006
Ogłoszenie - DZ.URZ.W.WLKP. Nr 122, poz 2999 z dnia 08.08.2006 r.
Powierzchnia opracowania – 18,97 ha

Przeznaczenie:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - tereny zabudowy usługowej i obiektów handlowych, produkcyjnych, składów i magazynów
- Ustaleń planu nie zrealizowano

51. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów na cele aktywizacji gospodarczej z zabudową mieszkaniową, obejmujący obszar działek ozn. nr geod. 130/8, 120/9, 120/7 i 122/4 położonych w Białężycach

Nr uchwały XXXIII/330/05, data przystąpienia do sporządzenia planu - 17.06.2005

Przeznaczenie

- tereny aktywizacji gospodarczej z zabudową mieszkaniową

52. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniom jednorodzinnej dla obszaru części działek ozn. numerami geod. 47/3 i 47/6, położonych Gutowie Małym

Nr uchwały XX/178/04, data przystąpienia do sporządzenia planu - 29.03.2004

Przeznaczenie

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

53. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie nieruchomości ozn. nr geod. 69/9 położonej w Oblaczkowie

Nr uchwały XI/123/03, data przystąpienia do sporządzenia planu - 12. 09.2003

Przeznaczenie

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

54. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w Psarach Małych, obejmujący obszar działek oznaczonych nr geod. 44/4, 43/8, 44/3

Nr uchwały XXXVIn/3 70/05, data przystąpienia do sporządzenia planu - 28.12.2005

Przeznaczenie

- tereny aktywizacji gospodarczej

Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania

- nie zaznaczono na rysunku zmiany studium

55. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Oblaczkowo

Nr uchwały XII/1 22/03, data przystąpienia do sporządzenia planu - 12. 09.2003

Przeznaczenie

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

56. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą w Gutowie Małym w rejonie ul. Jarzębinowej

Nr uchwały XVI/152/03, data przystąpienia do sporządzenia planu - 19.12.2003

Przeznaczenie

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą

57. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szosa Witkowska we Wrześni

Nr uchwały XXI/189/04, data przystąpienia do sporządzenia planu - 29.04.2004

Przeznaczenie

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług

58. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum II” we Wrześni obejmujący obszar

ograniczony ul.: Fabryczną, Warszawską, Szkolną i Staszica
Nr uchwały XXII/201/04, data przystąpienia do sporządzenia planu - 17.05.2004
Przeznaczenie
- tereny zabudowy mieszkalno - usługowej

59. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe w rejonie ul. Paderewskiego i zachodniej granicy miasta Września
Nr uchwały XXXIII/326/05, data przystąpienia do sporządzenia planu - 17.06.2005
Przeznaczenie
- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej

60. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe w Gutowie Małym w obrębie ulic Powidzkiej i Ostrowskiej
Nr uchwały XXXIII/325/05, data przystąpienia do sporządzenia planu - 17.06.2005
Przeznaczenie
- tereny zabudowy mieszkaniowej

61. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w rejonie dróg krajowych nr 92 i projektowanej obwodnicy drogi nr 15 oraz torów PKP Warszawa - Poznań w miejscowościach Gutowo Wielkie i Gutowo Małe
Nr uchwały XXXIII/327/05, data przystąpienia do sporządzenia planu - 17.06.2005
Przeznaczenie
- tereny aktywizacji gospodarczej

62. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno - usługowej w rejonie ul. Koszarowej we Wrześni
Nr uchwały XXXIII/331/05, data przystąpienia do sporządzenia planu - 17.06.2005
Przeznaczenie
- tereny zabudowy mieszkaniowej
- tereny produkcyjno - usługowe

63. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe w rejonie ul. Szosa Witkowska i projektowanej obwodnicy drogi krajowej nr 15 we Wrześni, Gutowie Małym i Gutowie Wielkim
Nr uchwały XXXIII/328/05, data przystąpienia do sporządzenia planu - 17.06.2005
Przeznaczenie
- tereny zabudowy mieszkaniowej
- tereny zabudowy usługowej

64. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod aktywizację gospodarczą w Chociczy Wielkiej obejmujący obszar ograniczony fragmentami: drogi krajowej nr 2, torów PKP Warszawa - Poznań i Autostrady A2 oraz drogami gminnymi o numerach ewidencyjnych 56/5, 173, 172, 55/2, 55/5
Nr uchwały XXXIII/329/05, data przystąpienia do sporządzenia planu - 17.06.2005
Przeznaczenie
- tereny aktywizacji gospodarczej

65. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe i usługi rzemiosła w rejonie ul. Sokołowskiej i Łokietka we Wrześni i Gutowie Małym
Nr uchwały XXXV/342/05, data przystąpienia do sporządzenia planu - 13.10.2005
Przeznaczenie
- tereny zabudowy mieszkaniowej
- tereny zabudowy usługowej

66. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod budownictwo mieszkaniowe - rzemieślnicze w Gutowie Małym w obrębie nieruchomości o nr geod. 71
Nr uchwały XLI/413/06, data przystąpienia do sporządzenia planu - 28.04.2006
Przeznaczenie
- tereny budownictwa mieszkalno - rzemieślniczego
67. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod aktywizację gospodarczą, obejmujący obszar ograniczony autostradą A2 i drogą powiatową nr 455 w miejscowości Nadarzyce i Gozdowo
Nr uchwały XLI/412/06, data przystąpienia do sporządzenia planu - 28.04.2006
68. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod aktywizację gospodarczą w Gutowie Wielkim, obszar działek 195/29, cz. 195/28, 195/26 oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego aktywizacji gospodarczej we Wrześni w rejonie ulicy gen. Sikorskiego uchwalonego uchwałą XXXVI/361/05 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 24 listopada 2005r., ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Wlkp Nr 9, póź. 185 z 17.01.2006r.
Nr uchwały VI/77/07, data przystąpienia do planu - 12 kwietnia 2007r.
69. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla inwestycji celu publicznego w zakresie lokalizacji dwutorowej linii elektroenergetycznej 2x400 kV relacji Kromolice - Pątnów na odcinku położonym w gminie Września
Nr uchwały YI/75/07, data przystąpienia do planu - 12 kwietnia 2007r.
70. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod aktywizację gospodarczą w Chociczy Wielkiej i Białężycach, obejmujący obszar ograniczony drogami gminnymi o numerach geod. 56/1, 75 i 53
Nr uchwały YI/76/07, data przystąpienia do planu - 12 kwietnia 2007r.

1

ZMIANA
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY I MIASTA WRZEŚNIA
OBEJMUJĄCA : MIASTO I GMINĘ.

CZEŚĆ Ib

Zespół projektowy:

Pracownia architektoniczna

Judyta i Michał Hess

61-803 Poznań, ul. Św. Marcin 8/6

Projektant Prowadzący:

mgr Eleonora Rybczyńska

członek ZOIU Z-88

WRZEŚNIA 2003 ROK

Opracowanie: Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września składa się z:

- 1) części tekstowej, obejmującej opis zmiany studium,
- 2) części graficznej, składającej się z rysunku zmiany studium w skali 1 :50 000 oraz rysunku studium obejmującego całą Gminę w skali 1:10000.

Spis treści :

- I. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września, wraz z rysunkiem w skali 1:50 000; 1:10 000 i załącznikami nr 1-11.
- II. Dyspozycje ogólne.

I. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września.

1. Zmiana studium obejmująca działki w rejonie ulicy Daszyńskiego we Wrześni.

1.1. Zmienia się funkcję fragmentu terenu, obejmującego działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym gruntu 922/4 z funkcji produkcyjnej, na funkcję zabudowy usługowo - handlowej.

1.2. Przedmiotowy teren zmiany funkcji, położony we Wrześni, obejmujący działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym gruntu 922/4 oznacza się na rysunku - „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września”, stanowiącym załącznik nr 1 - symbolem U.

1.3. Ogólną dyspozycję przestrzenną i zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem U określa się wg obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września następująco:

a) przeznaczenie terenu pod zabudowę usługowo - handlową:

- na terenie oznaczonym symbolem U umożliwia się dodatkowo prowadzenie działalności produkcyjnej o niewielkiej uciążliwości, która mieści się w granicach własnej działki.

b) powiązania komunikacyjne:

- obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejącą ulicę Daszyńskiego ,

c) wyposażenie w infrastrukturę w powiązaniu z miejskim infrastrukturą techniczną.

1.4. W rejonie ul. Daszyńskiego we Wrześni dz. Nr 922/4 zaleca się prawo użytkowania gruntu w zakresie eksploatacji i usuwania awarii na rzecz właściciela istniejących urządzeń infrastruktury technicznej tj P.W. i K. Sp. z o.o. we Wrześni (przewód tłoczny kanalizacji sanitarnej 90 mm).

2. Zmiana stadium obejmująca działki w rejonie ulicy Wrocławskiej i Przemysłowej we Wrześni.

2.1. Zmienia się funkcję fragmentu terenu, obejmującego działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym gruntu 3692/10 z funkcji produkcyjnej, na funkcję zabudowy usługowo - handlowej.

2.2. Przedmiotowy teren zmiany funkcji, położony we Wrześni, obejmujący działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym gruntu 3692/10 oznacza się na rysunku - „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września”, stanowiącym załącznik nr 1 - symbolem U.

2.3. Ogólną dyspozycję przestrzenną i zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem U określa się wg obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września następująco;

a) przeznaczenie terenu pod zabudowę usługowo - handlową:

- na terenie oznaczonym symbolem U umożliwia się dodatkowo prowadzenie działalności produkcyjnej o niewielkiej uciążliwości, która mieści się w granicach własnej działki.

b) powiązania komunikacyjne:

- obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejącą ul. Wrocławską,

c) wyposażenie w infrastrukturę w powiązaniu z miejskim infrastrukturą technicznej,

3. Zmiana studium obejmująca działki w rejonie ulicy Sikorskiego i Kościuszki we Wrześni.

3.1. Zmienia się funkcję fragmentu terenu, obejmującego działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym gruntu 3798/1, 3798/3, 3798/4 z funkcji produkcyjnej, na funkcję zabudowy usługowo - handlowej.

3.2. Przedmiotowy teren zmiany funkcji, położony we Wrześni, obejmujący działki

oznaczone numerem ewidencyjnym gruntu 3798/1, 3798/3, 3798/4 oznacza się na rysunku - „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września”, stanowiącym załącznik nr 1 A- symbolem U.

3.3. Ogólną dyspozycję przestrzenną i zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem U określa się wg obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września następująco:

a) przeznaczenie terenu pod zabudowę usługowo - handlową:

- na terenie oznaczonym symbolem U umożliwia się dodatkowo prowadzenie działalności produkcyjnej o niewielkiej uciążliwości, która mieści się w granicach własnej działki.

b) powiązania komunikacyjne:

- obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące ul. Sikorskiego i Kościuszki,

c) wyposażenie w infrastrukturę w powiązaniu z miejskim systemem infrastruktury technicznej.

4. Zmiana studium obejmująca działki w rejonie ulicy Szkolnej i Kosynierów we Wrześni.

4.1. Zmienia się funkcję fragmentu terenu, obejmującego działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym gruntu 1080/1, 1080/2, 1075/3 z funkcji zieleni miejskiej na funkcję aktywizacji gospodarczej.

4.2. Przedmiotowy teren zmiany funkcji, położony we Wrześni, obejmujący działki oznaczone numerem ewidencyjnym gruntu 1080/1, 1080/2, 1075/3 oznacza się na rysunku - „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września”, stanowiącym załącznik nr 3 - symbolem AG.

4.3. Ogólną dyspozycję przestrzenną i zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem AG określa się wg obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września następująco:

a) przeznaczenie terenu pod aktywizację gospodarczą;

- na terenie oznaczonym symbolem U umożliwia się dodatkowo prowadzenie działalności produkcyjnej, usługowej o uciążliwości, która mieści się w granicach własnej działki.

b) powiązania komunikacyjne:

- obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące ul. Szkolnej i Kosynierów,

c) wyposażenie w infrastrukturę w powiązaniu z miejskim infrastrukturą techniczną.

5. Zmiana studium obejmująca działki w rejonie ulicy Czerniejewskiej oraz ul. Wrzosowej i Kościelnej we Wrześni.

5.1. Zmienia się funkcję fragmentu terenu, z funkcji rolniczej, na funkcję zabudowy mieszkaniowej.

5.2. Przedmiotowy teren zmiany funkcji, położony we Wrześni, w rejonie ulicy Czerniejewskiej oraz ul. Wrzosowej i Kościelnej oznacza się na rysunku - „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września”, stanowiącym załącznik nr 2 - symbolem M.

5.3. Ogólną dyspozycję przestrzenną i zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem M określa się wg obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września następująco:

a) przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą,

- na terenie oznaczonym symbolem M umożliwia się dodatkowo prowadzenie działalności usługowej o niewielkiej uciążliwości, która mieści się w granicach własnej działki.

b) powiązania komunikacyjne:

- obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejący układ komunikacyjny lub nowoprojektowany w zależności od potrzeb,

c) wyposażenie w infrastrukturę w powiązaniu z miejskim infrastrukturą techniczną.

5.4. W rejonie ul. Wrzosowej i Kościelnej we Wrześni zaleca się prawo użytkowania gruntu w zakresie eksploatacji i usuwania awarii na rzecz właściciela istniejących urządzeń infrastruktury technicznej tj P.W. i K. Sp. z o.o. we Wrześni (sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej 250 mm i 1000 mm).

6. Zmiana studium obejmująca działki w rejonie ulicy Czarniejewskiej i torów PKP Jarocin-Gniezno.

6.1. Zmienia się funkcję fragmentu terenu, obejmującego działki w rejonie ulicy Czarniejewskiej i torów PKP Jarocin-Gniezno z obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej, na funkcję zabudowy usługowej.

6.2. Przedmiotowy teren zmiany funkcji, położony we Wrześni, oznacza się na rysunku - „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września”, stanowiącym załącznik nr 1 - symbolem U.

6.3. Ogólną dyspozycję przestrzenną i zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem U określa się wg obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września następująco;

a) przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową;

- na terenie oznaczonym symbolem U umożliwia się dodatkowo prowadzenie działalności związanej z rekreacją i wypoczynkiem.

b) powiązania komunikacyjne:

- obsługa komunikacyjna terenu z ul. Czarniejewskiej w nowoprojektowany układ komunikacyjny,

c) wyposażenie w infrastrukturę w powiązaniu, z miejskim infrastrukturą techniczną.

6.4. W rejonie ul. Czarniejewskiej i torów PKP Jarocin - Gniezno zaleca się wprowadzenia prawa użytkownika gruntu w zakresie eksploatacji i usuwania awarii na rzecz właściciela istniejących urządzeń infrastruktury technicznej tj P.W. i K. Sp. z o.o. we Wrześni (sieć wodociągowa 80 mm).

7. Zmiana studium obejmująca działki w rejonie drogi DK 259 i torów PKP Jarocin-Gniezno.

7.1. Zmienia się funkcję fragmentu terenu, obejmującego działki w rejonie drogi DK 259 i torów PKP Jarocin-Gniezno z obszaru przeznaczzonego pod rozwój stref produkcyjnych i tereny zalesień, na funkcję aktywizacji gospodarczej.

7.2. Przedmiotowy teren zmiany funkcji, oznacza się na rysunku - „Zmiana studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września", stanowiącym załącznik nr 3B - symbolem AG.

7.3. Ogólną dyspozycję przestrzenną i zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem U określa się wg obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września następująco:

- a) przeznaczenie terenu pod aktywizację gospodarczą,
- na terenie oznaczonym symbolem AG umożliwia się dodatkowo prowadzenie działalności usługowej.
- b) powiązania komunikacyjne;
- obsługa komunikacyjna terenu z drogi DK 259 w nowoprojektowany układ komunikacyjny,
- c) wyposażenie w infrastrukturę w powiązaniu z miejskim infrastrukturą techniczną.

7.4. Dla nieruchomości położonych w rejonie drogi DK 259 zaleca się wprowadzenie prawa użytkownika gruntu w zakresie eksploatacji i usuwania awarii na rzecz właściciela istniejących urządzeń infrastruktury technicznej (przewód tłoczny kanalizacji sanitarnej 160 mm).

8. Zmiana studium obejmująca działki w rejonie ulicy Juliusza Słowackiego, drogi Bierzplin - Gutowo Małe i torów PKP.

8.1. Zmienia się funkcję fragmentu terenu, obejmującego działki w rejonie ulicy Juliusza Słowackiego, drogi Bierzplin - Gutowo Małe i torów PKP Jarocin-Gniezno z obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej i terenów przeznaczonych pod zalesienie oraz obszaru przeznaczonego pod rozwój jednostek osadniczych, na funkcję zabudowy usługowej i aktywizację gospodarczą.

8.2. Przedmiotowy teren zmiany funkcji, oznacza się na rysunku - „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września”, stanowiącym załącznik nr 3A - symbolem U; AG.

8.3. Ogólną dyspozycję przestrzenną i zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem U określa się wg obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września następująco:

- a) przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową,
- b) obsługa komunikacyjna terenu poprzez nowoprojektowany układ

komunikacyjny,

c) wyposażenie w infrastrukturę w powiązaniu z miejskim i gminnym systemem infrastruktury technicznej.

8.3. Ogólną dyspozycję przestrzenną i zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem AG określa się wg obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września następująco:

a) przeznaczenie terenu pod działalność gospodarczą,

b) obsługa komunikacyjna terenu poprzez nowoprojektowany układ komunikacyjny, dla nieruchomości położonych w rejonie ul. Sikorskiego - droga do Bierzglińska zaleca się wprowadzenie służebności drogi dojazdowej,

c) wyposażenie w infrastrukturę w powiązaniu z miejskim i gminnym systemem infrastruktury technicznej. Zaleca się opracowanie projektu na wyznaczenie nowej strefy ochronnej oddziaływania oczyszczalni ścieków na środowisko.

8.4. Dla nieruchomości położonych w rejonie ul. Słowackiego zaleca się wprowadzenie prawa użytkowania gruntu w zakresie eksploatacji i usuwania awarii na rzecz właściciela istniejących urządzeń infrastruktury technicznej tj P.W. i K. Sp. z o.o. we Wrześni (przewody tłocznej kanalizacji sanitarnej 200, 400 i 800 mm). Dla nieruchomości położonych w rejonie ul. Sikorskiego - droga do Bierzglińska zaleca się wprowadzenie prawa użytkowania gruntu w zakresie eksploatacji i usuwania awarii na rzecz właściciela istniejących urządzeń infrastruktury technicznej tj P.W. i K. Sp. z o.o. we Wrześni.

9. Zmiana studium obejmująca działki w rejonie ulicy Objazdowej.

9.1. Zmienia się funkcję fragmentu terenu, obejmującego działki w rejonie ulicy Objazdowej z obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej, na funkcję aktywizacji gospodarczej.

9.2. Przedmiotowy teren zmiany funkcji, oznacza się na rysunku - „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września”, stanowiącym załącznik nr 3 - symbolem AG.

9.3. Ogólną dyspozycję przestrzenną i zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem AG określa się wg obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września następująco:

- a) przeznaczenie terenu pod aktywizację gospodarczą,
- b) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Objazdowej poprzez nowoprojektowany układ komunikacyjny,
- c) wyposażenie w infrastrukturę w powiązaniu z miejskim i gminnym systemem infrastruktury technicznej.

10. Zmiana stadium obejmująca działki w rejonie ulicy Objazdowej i Juliusza Słowackiego i Kaliskiej.

10.1. Zmienia się funkcję fragmentu terenu, obejmującego obszar rejonie ulicy Objazdowej i Juliusza Słowackiego i Kaliskiej z funkcji produkcyjnej, na funkcję zabudowy usługowej.

10.2. Przedmiotowy teren zmiany funkcji oznacza się na rysunku - „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września”, stanowiącym załącznik nr 4, 4A - symbolem U.

10.3. Ogólną dyspozycję przestrzenną i zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem U określa się wg obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września następująco;

- a) przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową:
 - na terenie oznaczonym symbolem U umożliwia się dodatkowo prowadzenie działalności produkcyjnej o niewielkiej uciążliwości, która mieści się w granicach własnej działki.
- b) powiązania komunikacyjne:
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące ulice,
- c) wyposażenie w infrastrukturę w powiązaniu z miejskim systemem infrastruktury technicznej.

11. Zmiana studium obejmująca działki w Bierzglińku.

11.1. Zmienia się funkcję fragmentu terenu, z funkcji rolniczej i przeznaczonej pod zalesienie, na aktywizacji gospodarczej z usługami oraz z funkcji rolniczej na zabudowę mieszkaniową.

11.2. Przedmiotowe tereny zmiany funkcji, położone w Bierzglińku, oznacza się na

rysunku - „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września”, stanowiącym załącznik nr 5 - symbolem U, w obrębie nieruchomości o nr ewid. 129/5 symbolem AG/U.

11.3. Ogólną dyspozycję przestrzenną i zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem AG/U określa się wg obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września następująco:

- a) przeznaczenie terenu pod aktywizację gospodarczą,
- na terenie oznaczonym symbolem U umożliwia się dodatkowo prowadzenie działalności usługowej.
- b) obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejący układ komunikacyjny i nowoprojektowany w zależności od potrzeb,
- c) wyposażenie w infrastrukturę w powiązaniu z wiejskim systemem infrastruktury technicznej, zaleca się wyznaczenie nowych terenów na lokalizację infrastruktury technicznej.

12. Zmiana stadium obejmująca działki położone w Nowym Folwarku, Bierzgliźnie, Białężycach.

12.1. Zmienia się funkcję fragmentu terenów, z funkcji rolniczej, na funkcję zabudowy mieszkaniowej.

12.2. Przedmiotowe tereny zmiany funkcji, oznacza się na rysunku - „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września”, stanowiącym załącznik nr 6, 6A, 6B - symbolem M, MU.

12.3. Ogólną dyspozycję przestrzenną i zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem M określa się wg obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września następująco:

- a) przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą,
- b) obsługa komunikacyjna terenu o nr ewid. 23/8 z drogi DP 408 Września - Czerniejewo, terenu o nr ewid. 43/11 z ul. Mostowej, terenu o nr ewid. 94/2 i 95/2 z drogi Psary Polskie - Nowy Folwark, terenu o nr ewid. 33/5, 33/6, 33/21 z ul. Jeziornej. Z nieruchomości o nr ewid. 139/59 i 139/74 i nieruchomości o nr ewid. 37/3 - droga gminna,

12.4. Na terenie oznaczonym symbolem MU umożliwia się dodatkowo prowadzenie

działalności usługowej.

13. Zmiana studium obejmująca działki położone w Słomowie, Przyborkach, Kaczanowie, Bierzglińku, Gutowie Małym, Psary Polskie, Psary Małe, Białężycach.

13.1. Zmienia się funkcję fragmentu terenów, z funkcji rolniczej, na funkcję zabudowy mieszkaniowej, funkcję zabudowy mieszkaniowej z usługami i aktywizacją gospodarczą.

13.2. Przedmiotowe tereny zmiany funkcji, oznacza się na rysunku - „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września”, stanowiącym załącznik nr 7 - symbolem M, M/U/AG.

13.3. Ogólną dyspozycję przestrzenną i zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem M określa się wg obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września następująco:

a) przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą,

b) obsługa komunikacyjna:

- terenu o nr ewid. 103/4 w Słomowie z drogi KDP 444 i KDG(L),
- terenu o nr ewid. 227/7 i 227/10 w Kaczanowie z ul. Gospodarskiej,
- terenu o nr ewid. z drogi DP448,
- terenu w Gutowie Małym z drogi Bierzgliń - Gutowo Małe,
- terenu w Psarach Polskich z drogi DP408,
- terenu w Psarach Polskich z drogi gminnej,
- terenu w Przyborkach z drogi gminnej,
- terenu w Psarach Małych z drogi gminnej,
- terenu w Kaczanowie z drogi gminnej,

13.4. Ogólną dyspozycję przestrzenną i zagospodarowanie terenów położonych w Przyborkach, Bierzglińku, Białężycach, Gutowie Małym oznaczonych symbolem M/U/AG określa się wg obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września następująco:

a) przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami i handlem, na terenie oznaczonym symbolem M/U/AG umożliwia się dodatkowo prowadzenie działalności gospodarczej.

- obsługa komunikacyjna terenu w Przyborkach z ul. Paderewskiego, dla terenu w Bierzglińku z ul Bukowej i drogi DP455, terenu w Psarach Małych z drogi gminnej,

14. Zmiana studium obejmująca działki w Psarach Małych, Chociczy Wielkiej, Sokołowie, Białężycach, Oblączkowie, Węgierkach, Marzeninie, Nowej Wsi Królewskiej.

14.1 .Zmienia się funkcję fragmentu terenu, z obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej, infrastruktury technicznej, terenów mieszkaniowych na funkcję aktywizacji gospodarczej.

14.2.Przedmiotowy teren zmiany funkcji, oznacza się na rysunku - „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września”, stanowiącym załącznik nr 8 - symbolem AG.

14.3.Ogólną dyspozycję przestrzenną i zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem AG określa się wg obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września następująco:

a) przeznaczenie terenu pod aktywizację gospodarczą,

b) obsługa komunikacyjna;

- terenu w Psarach Małych z drogi gminnej,

- terenu w Chociczy Wielkiej z drogi Chocicza Wielka - Osiedle Leśne - Września,

- terenu w Sokołowie z drogi gminnej, KDK 15(GP), KDP 446(Z),

- terenu w Sokołowie z ul. Sportowej,

- terenu w Białężycach z drogi

- terenu w Białężycach i Oblączkowie poprzez drogi serwisowe z drogi wojewódzkiej nr435,

- terenu w Węgierkach z drogi,

- terenu w Marzeninie z drogi,

- terenu w Nowej Wsi Królewskiej z drogi.

15. Zmiana studium obejmująca tereny położone w Psarach Małych i obejmująca obwodnicę Wrześni.

15.1. Zmienia się funkcję fragmentu terenów, z funkcji rolniczej, na tereny komunikacji.

15.2. Przedmiotowe tereny zmiany funkcji, oznacza się na rysunku - „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września”, stanowiącym załącznik nr 9 - symbolem K, KD.

15.3. Ogólną dyspozycję przestrzenną i zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem K, KD określa się następująco:

a) przeznaczenie terenu pod komunikację:

- teren drogi gminnej Września ~ Psary Małe
- obwodnica Wrześni - droga klasy GP

16. Zmiana studium obejmująca działki położone w miejscowości Bardo.

16.1. Zmienia się funkcję fragmentu terenów, z funkcji rolniczej i przeznaczonej pod zalesienie, na teren gminnego składowiska odpadów .

16.2. Przedmiotowy teren zmiany funkcji, oznacza się na rysunku - „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września”, stanowiącym załącznik nr 10 - symbolem NU.

17. Zmiana studium obejmująca działki położone w Kaczanowie.

17.1. Zmienia się funkcję fragmentu terenów, z funkcji rolniczej, na teren usług oświaty.

17.2. Przedmiotowy teren zmiany funkcji, oznacza się na rysunku - „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września”, stanowiącym załącznik nr 11 - symbolem U.

II. Dyspozycje Ogólne ;

1. Dla terenów objętych zmianą studium i oznaczonych symbolami - M; M/U; M/U/AG; ustala się obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Wielkość i intensywność zabudowy działek określi miejscowy plan

zagospodarowania przestrzennego.

3. Uwarunkowania rozwoju i kierunki zagospodarowania nie ujęte niejszą zmianą winny być regulowane wg dokumentu podstawowego tj. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września”.

4. Zaleca się rezerwację wzdłuż istniejących pasów drogowych terenu niezbędnego dla celów modernizacji dróg o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem

(zgodnie z art. 35 ustawy o drogach publicznych), szerokość tych pasów powinna być zgodna z normami wynikającymi z Rozporządzenia MTiGM w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 14 maja 1999 r.);

5. Urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować poza pasem drogowym (zgodnie z art. 39 Ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych);

5. Przy opracowywaniu planów miejscowych należy uwzględnić strefy ochronne od istniejących rurociągów magistralnych.

6. Komunikacja odbywać się będzie poprzez sieć dróg zbierających ruch lokalny, włączających się do dróg powiatowych lub gminnych;

7. Lokalizację obiektów działalności gospodarczej o nasilonej intensywności ruchu i zwartych osiedli mieszkaniowych znajdujących się w pobliżu dróg powiatowych, należy uzgodnić na etapie wydawania warunków zabudowy z ZDP;

8. Września zapewnia zaopatrzenie w wodę do picia za pośrednictwem własnego przedsiębiorstwa „Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Wrześni Sp. z o. o., ul. Miłosławska 8, korzystającej z ujęć o łącznej liczbie 32 tysiące, w tym miasto 18 tys. wieś 14 tys. Na terenie miasta woda pitna dostarczana jest 99% mieszkańcom. Pozostali mieszkańcy korzystają za studzien przydomowych.

Jakość wody do picia jest kontrolowana przez Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną. Raporty sporządzane przez tę stację wskazują, że jakość wody jest przydatna do picia okresowo, warunkowo ze względu na nieznaczne przekroczenie ilości manganu w wodzie. Obecnie Stacja Uzdatniania Wody we Wrześni jest po modernizacji i złoże filtracyjne jest w trakcie wypracowywania.

9. Września posiada system kanalizacji sanitarnej, z którego korzysta 76% mieszkańców miasta i 0% mieszkańców wsi. Na dzień dzisiejszy do Oczyszczalni Ścieków we Wrześni nie dopływają ścieki z terenów wiejskich. Wieś Sokołowo posiada własną oczyszczalnię ścieków, która obsługuje 600 mieszkańców. Łącznie z

sieci kanalizacji korzysta 53% mieszkańców, 47% mieszkańców odprowadza ścieki do szamb i oczyszczalni przydomowych. Ścieki wytwarzane przez pozostałych są odprowadzane do wód i / lub gruntu bez oczyszczania.

Miasto posiada oczyszczalnię ścieków o wielkości 41690 RLM. Do oczyszczalni dopływają ścieki od 22100 mieszkańców. Oczyszczalnia może przyjąć dodatkowo ścieki o ładunku odpowiadającym 29175 RLM.

Odbiór ścieków oczyszczonych - rzeka Września. Odbiornik (odbiorniki) ścieków nieczyszczonych.

WRZEŚNIA

MIASTO I GMINA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

CZEŚĆ Ia

mgr inż. Hanna Borucińska-Bieńkowska
ARCHITEKT URBANISTA
ul. Palmowa 10, 62-081 Chyby
tel. 8161-057
upr. wyk. 413/88/PW
upr. proj. 345/90/PW
upr. urb. 1483/98

AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA
ARCH.ARCH.HANNA I MAREK BIEŃKOWSCY
62-081 CHYBY UL PALMOWA 10 TEL 8161-057

CZERWIEC 1999

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JEST:

- spełnienie zadania wynikającego z systemu planowania społeczno-gospodarczego kraju
- wyrazem świadomości społecznej, ekologicznej i kulturowej Samorządu Gminy, odpowiedzialnego za racjonalne korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego
- wykładnią kształtowania polityki przestrzennej państwa, z uwzględnieniem zadań mogących służyć realizacji ponadlokalnych celów publicznych
- podstawą dla racjonalnego dysponowania przestrzenią w celu zapewnienia zrównoważonego rozwoju społ. gosp. gminy przy zachowaniu cennych wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego

CELEM STUDIUM JEST:

- rozpoznanie wartości środowiska przyrodniczego, kulturowego, społeczno-gospodarczego jako wartości materialnej oraz infrastruktury technicznej
- ocena stanu tych wartości,
- określenie warunków dalszego funkcjonowania oraz wyznaczenie kierunków rozwoju jakościowego i przestrzennego gminy.

STUDIUM NINIEJSZE SPORZĄDZONE ZOSTAŁO ZGODNIE Z ZASADAMI WYNIKAJĄCYMI Z PRZEPISÓW USTAWY O ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM Z 7 LIPCA 1994 R. (DZ.U. NR 89, POZ. 415) Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI.

CZĘŚĆ A – FORMALNO PRAWNE

CZĘŚĆ B – ANALIZA STANU ISTNIEJĄCEGO – UWARUNKOWANIA

CZĘŚĆ C – KIERUNKI ROZWOJU

CZĘŚĆ B i C

I ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I KULTUROWE

1. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

1.1. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego

1.2. Elementy degradujące środowisko i zagrożenia

1.3. Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

2. ŚRODOWISKO KULTUROWE

2.1. Środowisko kulturowe w ujęciu zagospodarowania przestrzennego

2.2. Kierunki ochrony i kształtowania przestrzeni kulturowej

II INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

1. SIEĆ OSADNICZA

2. CZYNNIKI DEMOGRAFICZNO-SPOŁECZNE

2.1. Demografia

2.2. Poziom i jakość życia mieszkańców

2.3. Mieszkalnictwo

2.4. Rekreacja i wypoczynek

2.5. Kierunki rozwoju w zakresie kształtowania przestrzeni w obszarach zainwestowania

3. GOSPODARKA

3.1. Działalność gospodarcza

3.2. Rolnictwo

III INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1. Komunikacja

2. Wodociągi i kanalizacja

3. Elektroenergetyka i nafta

IV ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW
PUBLICZNYCH

V KIERUNKI ROZWOJU

I. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I KULTUROWE

1. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

1.1. LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

1.1.1. POŁOŻENIE, OBSZAR, GEOMORFOLOGIA, BUDOWA GEOLOGICZNA.

Gmina Września położona jest w środkowo-wschodniej części woj. wielkopolskiego i graniczy z 8 gminami: Niechanowo, Czarniejewo, Nekla, Dominowo, Miłosław, Kołaczkowo, Strzałkowo i Witkowo. Powierzchnia gminy wynosi 221,8 km².

Podzielona jest na 33 sołectwa i 49 wsi.

Gmina Września położona jest (wg B.Krygowskiego) na Równinie Wrześnińskiej, będącej subregionem większej jednostki morfologicznej Wysoczyzny Gnieźnieńskiej. Równina Wrześnińska stanowi wysoczyznę morenową płaską o deniwelacjach rzędu 3,0 – 5,9 m i obniża się stopniowo ku południowi. Wysokości bezwzględne sięgają w północnej części gminy do 117,0 m n.p.m., gdzie na wysoczyznę wkraczają: Sandr Czarniejewski oraz Pagórki Wrześnińsko-Witkowskie, ciągnące się do Słomowa poprzez Sobiesiermie do Jarząbkowa. Wysokości względne tych pagórków wynoszą od – 5,0 – 10,0 m.

Rzeźba terenu gminy ma charakter nizinny. Prawie płaski krajobraz, urozmaicony jest szerokimi dolnami rzek i cieków, oraz zielenią śródpolną.

Pod względem geologicznym obszar gminy położony jest w obrębie dwóch dużych jednostek:

- Synklinorium – Szczecińsko – Łódzko – Miechowskiego i
- Monokliny Przedsudeckiej – Północnej.

W budowie geologicznej wyróżniają się głównie utwory trzeciorzędowe i czwartorzędowe.

Na utwory trzeciorzędowe składają się:

- utwory pliocenu – ił poznański pstry, piaski i żwiry;
- utwory miocenu – piaski, iły, miki oraz węgiel brunatny.

Czwartorzęd pokrywa osady trzeciorzędowe utworami o miąższości 60,0 – 120,0 m. Z wierceń archiwalnych wynika, że grubość utworów czwartorzędowych w Marzeninie wynosi 84,0 m; w Bierzglinie 63,0 m; a w Obłóczkowie 83,0 m.

Plejstocen to seria utworów lodowcowych: glina zwałowa i utwory piaszczyste.

Równina Wrzesińska zbudowana jest z glin zwałowych, jedynie w północno-zachodniej części gminy występuje sandr zbudowany z warstwowych piasków, czasem żwirów i głazów.

Z utworów holocenijskich na terenie gminy występują mady, piaski rzeczne i torfy.

Torfowiska występujące w dolinach rzecznych są niskie, przeważnie typu turzycowoszystego lub olchowego, utworzone ze storfiałych roślin bagiennych takich jak: turzyce, trzcina i mchy.

Wykorzystywane są jako łąki kośne na paszę, rzadziej na opał.

1.1.2. UWARUNKOWANIA HYDROGRAFICZNE

Wody powierzchniowe

Rzeźba terenu gminy ma charakter nizinny i urozmaicona jest szerokimi dolinami rzek: Wrześnicy i Małej Wrześnicy, Strugi Rudnik, Wielkiej i Miłosławki wraz z ich dopływami; kanałami (Gutowski, Opatowski i Biechowski); oraz rowami melioracyjnymi.

Obszar gminy położony jest na terenie zlewni rzek III-ego rzędu: Wrześnicy, Maskawy i Meszny, które wraz z dopływami obejmują swym zasięgiem całą jej powierzchnię. Powierzchnia zlewni Wrześnicy wynosi 354,7 km².

Naturalnych jezior na terenie gminy brak, wobec czego nie prowadzi się gospodarki rybackiej. Tereny wiejskie urozmaicają stawy, cieki i duża ilość rowów z zielenią śródpolną, które połączone ze sobą tworzą lokalną sieć ekologiczną.

Główną rzeką gminy jest Wrześnica, typowa rzeka nizinna o spadkach ok. 1,0 – 1,5 ‰. Długość rzeki wg aktualnych danych Ins. Wielkopolskiego Zarz. Urz. i Mel. Wodnych wynosi 60,7 km (wg atlasu IM i GW – 1980 r. – 53,0 km).

Rzeka ma swoje źródło na zachód od Gniezna, i większość swych dopływów przejmuje w górnej części dorzecza, powyżej miasta Września. Przepływa przez teren 7 gmin województwa. Nad jej brzegami położonych jest 60 miejscowości.

W celu zwiększenia retencji wód, na rzece został utworzony sztuczny zbiornik „Września” zwany też zalewem „Lipówka” o poj. ok. 280 000 m³. Pow. zalewu wynosi ok. 20 ha; długość 3,7 km; szer. od 5,0 – 180,0 m; śr. gł. 1,5 m (od maja 1997 r. dec. Urz. Woj. obniżono poziom piętrzenia wód, celem zapobieżenia podtapianiu i zalewaniu łąk położonych w Czarniejewie).

Zbiornik zbudowano dla potrzeb rolnictwa, obecnie pełni funkcję rekreacyjną.

Rybostan zbiornika to karpie, amury białe, liny, płocie i inne.

W celu dalszej poprawy bilansu wodnego gminy, należy podjąć kompleksowe działania zmierzające do zwiększenia retencjonowania wody, głównie dla rolnictwa. Największe szansę realizacji, ze względu na koszty ma tzw. „mała retencja wodna”. Program „małej retencji” przewidziany na 2015 r. obejmuje realizację – projektowanego zbiornika wodnego „Gozdowo” na rzece Wrześnicy, oraz podjęcie działań na rzecz retencjonowania wody na stawach wiejskich, poprzez budowę jazów i zastawek. Obecnie takie istnieją na stawach wiejskich we wsi Kaczanowo i Ostrowo Szlacheckie.

Parametr zbiornika „Gozdowo”: pow. 61,0 ha; objętość 0,7 mln m³; dł. 4,5 km; śr. gł. 1,64 m; pow. zlewni 260,0 km²

Docelowo, na terenie gminy projektowane są 4 zbiorniki wodne tj.: „Gozdowo” na rzece Wrześnicy, „Węgierski” na Strudze Rudnik oraz na południowo-zachodniej granicy gminy zbiorniki: „Bardo” na Wielkiej oraz „Biechowo” na dopływie do Miłosławki.

Projektowane zbiorniki zostały przedstawione graficznie na mapach i są zgodne z projektem, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa poznańskiego z 1997 r.

Możliwość zwiększenia tzw. „małej retencji wodnej” przewiduje się również, poprzez wprowadzenie kompleksowego programu dolesień na glebach marginalnych dla rolnictwa.

Wody podziemne

Wody gruntowe

Reżim wód pierwszego poziomu jest funkcją czynników klimatycznych, hydrogeologicznych, geologicznych, biologicznych i antropogenicznych.

Jednak największy wpływ posiadają szybko zmieniające się czynniki meteorologiczne, a w szczególności opady i temperatura oraz budowa morfologiczna. Na opracowywanym terenie wody pierwszego poziomu występują w strefach:

- dolinnej – małych dolin rzecznych i
- wysoczyznowej – sandrowe i glin zwałowych

(wg M. Żurawskiego „Zaplecze wodne m.Poznania”)

Znaczny wpływ na zasilanie wód podziemnych pierwszego poziomu ma gęstość sieci rzecznej i rowów melioracyjnych.

Wody gruntowe wykazują silne zanieczyszczenie bakteriologiczne, są twarde i złej jakości. Z ujęć tych, korzystają studnie gospodarskie. Powszechnym zjawiskiem jest okresowy zanik wód gruntowych.

Na mapach w skali 1:10 000 i 1:25 000 naniesiono za pomocą hydroizobat zaleganie pierwszego poziomu wód gruntowych, oraz ważniejsze studnie lub odwierty wskazujące głębokość do zwierciadła wody.

Wody głębinowe

Użytkowe zbiorniki wodonośne na terenie województwa wielkopolskiego występują w obrębie czwartorzędowych i trzeciorzędowych oraz podrzędnie kredy.

Obszar gminy Września położony jest w obrębie trzeciorzędowym użytkowego zbiornika wodonośnego, (formacja buro – węglowa – miocen) stanowiącego podsystem wodonośny wysoczyzny średzko-wrzesińskiej (frag. południowo-wschodni, trzeciorzędowego – kredowego zbiornika wód podziemnych).

Gmina Września zajmuje ok. 10 % ogólnej powierzchni podsystemu. Utwory wodonośne tego zbiornika występują najczęściej na głębokości > 80 – 100,0 m ppt., i są dobrze izolowane od powierzchni terenu przez ility poznańskie oraz gliny zwałowe czwartorzędu.

W związku z dobrą izolacją może występować słaba ich odnawialność. W oparciu o przeprowadzenie badania, szczególnie w rejonie działania ujęć miejskich, stwierdzono zjawisko obniżenia się ciśnienia wód poziomu miocenińskiego i jego degradacji.

Dla Wrześni i zakładów przemysłowych na terenie miasta, perspektywicznie zakłada się zaopatrzenie w wodę z ujęć położonych w rejonie pradoliny Warszawsko-Berlińskiej (Pyzdry, Zagórow).

Przez północny skraj gminy przebiega zasobowa jednostka wód czwartorzędowych tzw. „Wielkopolska Dolina Kopalna” – Zbiornik Witkowsko-Poznański. W jej obrębie wyznaczono obszar wysokiej ochrony – OWO.

Powyższe zagadnienia przedstawiono graficznie na mapach: w skali 1:10 000 i 1:25000.

1.1.3. SZATA ROŚLINNA

Kompleksy leśne

Pod względem lesistości gmina Września należy do grupy gmin o najniższym stopniu zalesienia w porównaniu z pozostałymi gminami woj. wielkopolskiego. Lasy zajmują 7,7 % pow. gminy. Dla porównania: lasy na terenie województwa zajmują 25,3 %, a na terenie kraju 28,4 % powierzchni.

Najczęściej spotykanym typem siedliskowym jest las świeży, las wilgotny oraz bór mieszany.

Lasy gminy zakwalifikowane zostały do I-szej grupy lasów ochronnych tj.:

- lasów wodochronnych
- lasów masowego wypoczynku
- lasów strefy zieleni wysokiej.

Dwa ostatnie zakwalifikowano, jako atrakcyjne pod względem turystycznym. Lasy wsi Słomówko i Nowy Folwark powstały na gruntach porolnych.

Las Dębina we Wrześni zakwalifikowany został do I-szej strefy uszkodzeń przemysłowych.

Na powierzchnię terenów leśnych składają się: lasy państwowe, lasy komunalne i lasy prywatne. Lasy państwowe tzw. uroczyska: Nekla, Dębina, Osowo, Grzymisławice, Zawodzie, Gutowo, Psary Polskie, Marzenin i Radomice należą do Nadleśnictwa Czarniejewo (Obręb Nekla) i podlegają Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Poznaniu.

Lasy po byłych PGR-ach należą do zasobów AWR.SP.

W składzie gatunkowym drzewostanów dominują gatunki iglaste (sosna), a wśród drzew liściastych największe powierzchnie zajmują dęby, jesiony i klony. Gospodarka leśna oparta jest o dziesięcioletni operat urządzeniowy lasu opracowany do 2002 r.

Lasy położone w zachodniej części gminy, proponuje się do objęcia szczególną formą ochrony jako – obszar chronionego krajobrazu (zgodnie z wielkoprzestrzennym systemem obszarów chronionych – WSOCH).

Ponadto w celu podniesienia lesistości gminy, proponuje się przeznaczenie gruntów rolnych najstabszych, rolniczych nieużytków (Rz, RN) oraz tereny powyrobiskowe pod zalesienie. Największe powierzchnie pod zalesienie występują przy głównym kompleksie leśnym, we wsiach Radomice, Noskowo, Marzenin, Nowy Folwark, Psary Wielkie, Polskie i Małe. Sytuacja ta stwarza sukcesywne powstawanie strefy ochronnej wokół obszaru chronionego krajobrazu. W wyniku dolesień można podnieść lesistość gminy o 6 – 10 %.

Zabytkowe parki dworskie i miejskie oraz parki i tereny zieleni urządzonej podlegające ochronie

Osobną grupę ozdobnej zieleni wysokiej stanowią krajobrazowe parki dworskie (21) i miejskie (2). Parki gminy wraz z zespołami pałacowymi są cennym wzbogaceniem jej płaskiego i bezleśnego krajobrazu.

Parki dworskie występują we wsiach: Bardo, Białeżyce, Chocicza Mała, Chocicza Wielka, Chwalibogowo, Gozdowo, Grzybowo, Grzymisławice, Gulczewo, Gutowo Małe, Gutowo Wielkie, Kaczanowo, Kawęczyn, Marzenin, Neryngowo, Ostrowo Szlacheckie, Radomice, Sołeczno, Stanisławowo, Węgierki i Wódki.

Parki miejskie to: Park im. J. Piłsudskiego i Park im. Dzieci Wrzesińskich. Stan parków jest zróżnicowany, od pielęgnowanych i uporządkowanych do zaniedbanych i degradowanych. Główne błędy popełniane wobec zespołów parkowo-pałacowych to: rozdrobnienie i sprzedaż fragmentów gruntów, zanieczyszczenie cieków i wód parkowych.

Zespoły parkowe z inicjatywy Woj. Konserwatora Zabytków zostały objęte dokumentacją ewidencyjną na podstawie, której 19 parków zostało wpisanych do rejestru zabytków (oznaczone literą A na mapie w skali 1:10 000).

Drzewostan parków jest zróżnicowany, rosną min: kasztanowce białe, graby, klony, jesiony, jawory, lipy drobno i szerokolistne, świerki, dęby, wierzby, topole i olsze. Rozpiętość wieku drzew waha się w granicach od 15 – 300 lat. Do objęcia ewidencją i ochroną konserwatorską proponuje się park dworski w Gulczewku.

Spośród niezabytkowych parków ochronie podlegają parki w Sokołowie, Gulczewko, Gonicach, enklawy ozdobnej zieleni wysokiej w Kawęczynie i Nowej Wsi Królewskiej oraz urządzone miejskie i wiejskie skwery zielone.

Na terenie gminy znajduje się 5 pomników przyrody wpisanych do rejestru Konserwatora Przyrody. Są to: granitowy głaz narzutowy „Kosynier” znajdujący się w parku im. J. Piłsudskiego i plant klonolistny w parku im. Dzieci Wrzesińskich, oraz dąb szypułkowy rosnący przy ul. 3 Maja w Wrześni. Lipy drobnolistne w parkach: w Kawęczynie i „Anielka” w Stanisławowie. Zabytkowe parki zostały naniesione na mapach wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej, która pokrywa się granicami parków oraz proponowaną strefą ekologicznej i zewnętrznych powiązań widokowych.

Granice i strefy zostały wrysowane w oparciu o dokumentację ewidencyjną oraz na podstawie opracowania I. Goryńskiej „Zabytkowe Parki gminy” 1989 r.

Zadrzewienie śródpolne i przydrożne

Ważną rolę w krajobrazie otwartym odgrywają zadrzewienie śródpolne i przydrożne, które spełniają nie tylko funkcję krajobrazową, ochronną, estetyczną, klimatyczną ale także orientacyjną.

Zadrzewienia śródpolne modyfikują kierunki wiatrów, temperaturę i wilgotność, tworzą „nisze ekologiczne” dla roślin i zwierząt, mogą również stanowić barierę dla migrujących z wodą substancji chemicznych.

Ilość zadrzewień w poszczególnych rejonach gminy jest zróżnicowana, jak również w obrębie poszczególnych odcinków dróg, cieków i rowów melioracyjnych. Istniejące zadrzewienia nie stanowią wyraźnego systemu i przypisać im można funkcję estetyczną, a lokalnie także wodochronną i klimatyczną (przewiewną). Dla zachowania funkcji wodochronnej, należy uzupełnić zadrzewienia wzdłuż rz. Wrześnicy, Małej Wrześnicy, Strugi Rudnik, Wielkiej i Miłostawki oraz cieków i rowów melioracyjnych.

Wzdłuż dróg polnych należy zakładać nasadzenia drzew i krzewów, co przyczyni się do poprawy stosunków wodnych, oraz do zmniejszenia erozji wietrznej gleb. Wzdłuż głównych dróg oraz toru kolejowego należy wprowadzić wielopiętrowe zadrzewienie ochronne.

Grunty sektora publicznego należą do zasobów AWRSP, gospodarują na nich PPHU – Bieg. Rol. Bieganowo – Sp. Prac. i Agropol – Sokołowo – Sp. Skarbu Pań. Gmina Września należy do gmin, o przeważającej liczbie gospodarstw małych do 5,0 ha tj. 355 gosp.; 5 – 10 ha – 247 gospo. Średnia pow. gosp. indywidualnych wynosi 11,2 ha (dla porównania śr. pow. indyw. gosp. rolnego w woj. wynosi 12,6 ha, w kraju 7,9 ha). Proces powiększania przeciętnego areалу gospodarstwa indywidualnego ciągle trwa, i trudno obecnie określić jaka będzie docelowa wielkość.

Zatrudnienie w rolnictwie w woj. wielkopolskim wynosi ok. 15 osób/100 ha uż. rol. (w kraju 22/100 ha, w krajach zachodnich 3-5 osób).

Ogródki działkowe

Na terenie gminy istnieje 10 stałych Pracowniczych Ogródków Działkowych o powierzchni 72,0 ha.

Są to ogródki im.: „Stare Ogrody” i „Wojska Polskiego” przy ul. Ogrodowej; „Dzieci Wrześnińskich”, „K.Świerczewskiego”, „Stokbet” i „22 Lipca” przy ul. Działkowców; „Nad Wrześnicą” przy ul. Wł. Sikorskiego; „Wł. Sikorskiego” i „T. Kościuszki” przy ul. Objazdowej oraz ogródki „Grządka” przy A-2.

POD zarejestrowane są w Krajowej Radzie Polskiego Związku Działkowców w Warszawie. Około 60,4 ha gruntów, władze gminy w oparciu o przepisy Ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych przekazały PZD-ców w użytkowanie wieczyste.

1.1.4. SUROWCE MINERALNE

Baza surowcowa w gminie jest niewielka. Występuje jedno udokumentowane w kat. C- złoże surowców liściastych, do produkcji lekkich kruszyw ceramicznych – glinoporyt w okolicy Sokołowa i Gulczewka. Prowadzone badania geologiczne na większą skalę nie przyniosły oczekiwanych rezultatów.

Rozpoznane złoża torfu, które występują w dolinach rzek Wrześnicy, Wrześnianki i Wielkiej zaliczono do złóż szacunkowych i perspektywicznych. Jednak z uwagi na ich zaleganie w dolinach stanowiących naturalne zbiorniki rezerwowania wody, eksploatacja torfu winna być wykluczona.

Istnieje możliwość udokumentowania niewielkich złóż kruszywa naturalnego w obrębie Sandru Czerniejewskiego, jednak rejonów o znaczeniu perspektywicznym brak. Dzikie wyrobiska eksploatacji kruszywa w miejscowości Nowy Folwark zostały zakwalifikowane do rekultywacji i zalesienia.

1.1.5. KLIMAT

Omawiany teren wg klasyfikacji Romera położony jest w rejonie klimatycznym „Wielkich Dolin”. Obszar gminy charakteryzuje się uprzywilejowanymi warunkami termicznymi, natomiast niskimi opadami. Notowane opady w wysokości 554 mm/rok, są niższe niż średni opad w kraju. Maksymalne opady przypadają na miesiące letnie – lipiec – sierpień; minimalne zaś na miesiące zimowe – styczeń – marzec. Maksymalny opad miesięczny – 171 mm zanotowano w lipcu 1961 r. Przeważający kierunek wiatru – zachodni i północno-zachodni.

Obszar dorzecza Wrześnicy, ze względu na niskie wartości opadów oraz uprzywilejowanie pod względem termicznym zalicza się, do obszarów o najwyższych deficytach wodnych w Polsce. Nadwyżki wodne, które powstają w miesiącach wiosennych ze względu na małą zdolność retencji gruntowej nie są magazynowane. W warunkach niedoboru opadów, proces parowania zachodzi kosztem wyczerpywania się zasobów wodnych gleb i gruntów strefy aeracji.

1.2. ELEMENTY DEGRADUJĄCE ŚRODOWISKO I ZAGROŻENIA

Środowisko przyrodnicze gminy ulega degradacji jakościowej spowodowanej produkcją rolniczą (stosowanie środków ochrony roślin, nawożenie mineralne), przemysłową, gospodarką komunalną (ścieki bytowe stanowiące zagrożenie dla wód, kotłownie

budynków mieszkalnych) oraz w największym stopniu przez urządzenia grzewcze i technologiczne jednostek prowadzących działalność gospodarczą).

Do obiektów uciążliwych na terenie gminy należą:

- a) kotłownia (PEC-u, Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej i Tonsilu w mieście, oraz kotłownie we wsiach: Sokołowo, Gulczewo, Marzenin, Chwalibogowo, Sokolniki, Gutowy i Węgierki
- b) ферmy hodowlane „Agropolu” Sokołowo i „Bieg – Rolu” Bieganowo
- c) wysypisko śmieci (dla gmin: Września i Miłosław położone we wsi Bardo jest urządzone i eksploatowane zgodnie z opracowanym planem, gdzie prowadzi się badania wód podziemnych i odcieków)
- d) główne trasy komunikacji kołowej i kolejowej – istniejące i projektowane wymagają badania natężenie hałasu oraz zanieczyszczenia spalinami, w oparciu, o które zostanie określona ich faktyczna uciążliwość oraz mogą zostać podjęte działania na rzecz poprawy jakości środowiska.

Zanieczyszczenie powietrza

Od roku 1990 odnotowany jest spadek emisji zanieczyszczeń powietrza co spowodowane jest wzrostem ilości pyłów zatrzymanych w urządzeniach odpylających, wprowadzeniem nowych technologii spalania paliw stałych, oraz zmianami nośnika energii z węgla na gaz ziemny lub olej opałowy lekki.

Zwiększa się natomiast udział zanieczyszczeń komunikacyjnych.

Wg OIGE – Poznań o Wydział Inspekcji WIOŚ największe zanieczyszczenia do atmosfery wprowadzają w mieście kotłownie PEC-u, Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska i Tonsilu pracujące na węglu kamiennym, mimo posiadania urządzeń odpylających.

Stężenie średnioroczne zanieczyszczeń powietrza (S_a g/m^3) w roku 1996 wg WSSE – Poznań mierzone na stanowisku pomiarowym przy ul. Legii Wrzesińskiej 22, wynosiły:

- pył zawieszony	32,9 (norma 50)
- dwutlenek siarki SO_2	28,2 (norma 32).
- dwutlenek azotu NO_2	31,9 (norma 50)

Zatem nie nastąpiło przekroczenie średniorocznej wartości normatywnej, natomiast w sezonie grzewczym podane wartości są przekraczane.

Zaobserwowano również nieznaczny wzrost opadu pyłu, ale wartości dopuszczalne nie zostały przekroczone (norma 200 $g/m^2/rok$).

Zanieczyszczenia wód powierzchniowych

Rzeka Wrześnica leżąca w obszarze najniższych spływów jednostkowych jest narażona na wyraźny wpływ nieoczyszczonych ścieków, jakie są do niej odprowadzane. Niskie wartości odpływów, które na omawianym terenie należą również do najniższych w Polsce wynikają z niedoboru opadów jak i małej zdolności retencyjnej obszaru.

Wg raportu o stanie środowiska (WIOŚ – 1996 r.) oraz prowadzonego monitoringu stan czystości rzeki Wrześnicy badany w 5-ciu punktach kontrolno-pomiarowych oraz w 2-ch punktach na Małej Wrześnicy, do wsi Pawłowo (gm. Gniezno) odpowiadał III klasie czystości. Na pozostałych punktach stan czystości rzeki nie odpowiadał ustalonym normom.

Największe zanieczyszczenia wpływały do rzeki z Wrześni, Czerniejewa i Żydowa oraz z obszarów rolniczych poprzez rowy melioracyjne.

We Wrześni została oddana do użytku w 1997 r. mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków o docelowej przepustowości 10 000 m³/dobę.

Na zalewie „Lipówka” zlokalizowane są 2 punkty pomiarowe: na wpływie i przy tamie. Zanieczyszczenia i stan sanitarny zbiornika zmienia się kilka razy w ciągu roku i najczęściej mieści się w III klasie czystości. Na podstawie analizy planktonu stwierdzono silne zeutrofizowanie badanej wody.

Dla wód zalewu Zarządzeniem Prez. WRN w Poznaniu nr 26/72 z 1972 r. ustalona została I klasa czystości, a dla wód rzeki Wrześnicy II klasa.

Ponadto w 1993 r. podpisano porozumienie międzygminne „EKO-Września” na rzecz przywrócenia ładunku ekologicznego i poprawy jakości wody płynącej rzeką. Wśród sygnatariuszy porozumienia byli przedstawiciele 8-miu gmin, położonych w obszarze zlewni: Gniezna, Łubowa, Czerniejewa, Niechanowa, Wrześni, Nekli, Kołaczkowa i Pызdr.

Zanieczyszczenia wód podziemnych

Jakość wód podziemnych, będących podstawowym źródłem zaopatrzenia ludności w wodę pitną, winna być wysoka. Wody podziemne zostały objęte programem monitoringu (WIOŚ 1996 r.), którego celem, jest ograniczenie ujemnego wpływu czynników antropogenicznych.

Wg raportu PIOŚ wody gruntowe w gminie Września uzyskały III klasę jakości, natomiast wody trzeciorzędowe klasę I b – woda wysokiej jakości.

1.3. KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Układ przestrzenny gminy oraz wysoka wartość użytkowa rolniczej przestrzeni produkcyjnej w pełni potwierdza jej rolniczy charakter.

Prawie 80 % gruntów ornych zajmują gleby klasy I – IV.

Gmina Września jest preferowana do intensywnej produkcji rolnej, gdzie nacisk należy położyć na poprawę jakości zarówno surowca, jak i gotowego produktu oraz stworzyć warunki do rozwoju rolnictwa ekologicznego. Należy dążyć do restrukturyzacji i modernizacji rolnictwa oraz do zwiększania areału indywidualnego gospodarstwa rolnego. Istniejące zespoły trwałych użytków zielonych, które w połączeniu z obszarami gleb kompleksu zbożowo-pastewnego, predysponowanych do zamiany na łąki lub pastwiska, stanowią tereny do produkcji pasz i odgrywają ważną rolę w gospodarce hodowlanej gminy.

Gmina jako obszar rolniczy o niskiej lesistości i braku naturalnych zbiorników wodnych, ale charakteryzująca się występowaniem dużej ilości zabytkowych zespołów parkowo-pałacowych może być także preferowana do pełnienia funkcji agroturystyki oraz tzw. „turystyki swobodnego rozwoju” (wędrowki piesze, rowerowe, turystyka konna, narciarstwo biegowe i sporty ziemne).

Rozwój agroturystyki jest szansą dającą możliwość uzyskania nowych miejsc pracy, szczególnie dla ludności wiejskiej dotkniętej bezrobociem w związku z przekształceniami strukturalnymi zachodzącymi w rolnictwie.

Terenami preferowanymi dla turystyki i wypoczynku codziennego są lasy strefy zieleni wysokiej „Dębina i Zawodzie” oraz część lasów Czerniejewskich położonych w okolicy wsi Nowy Folwark, oznaczone na mapie w skali 1:10 000 jako atrakcyjne pod względem turystycznym.

Biorąc pod uwagę rozwój turystyki tranzytowej na najbardziej aktywnym kierunku wschód – zachód (autostrada A-2 – europejski szlak rowerowy) proponuje się różnorodne formy obsługi podróżnych (MOP-y i bazy turystyczne przy szlaku rowerowym).

W celu zachowania równowagi ekologicznej w środowisku przyrodniczym i zapewnienia niezbędnych warunków do ochrony sił człowieka, koniecznej jest racjonalne jego wykorzystanie dla celów gospodarki gminy zgodnie z następującymi kierunkami ochrony.

W opracowanym studium zaproponowani wprowadzenie całego systemu obszarów chronionych. Należą do niego obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na

podstawie przepisów szczególnych, jak i te których nie objęto przepisami, a charakteryzują się cennymi wartościami biotycznymi.

Obszary te przedstawiono w sporządzonych dla gminy opracowaniach graficznych i tekstowych.

Wobec powyższego należy przyjąć następujące kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego gminy poprzez:

1) Utrzymanie objętych ochroną lasów ochronnych grupy I-szej

- wodochronnych
- lasów strefy zieleni wysokiej
- lasów masowego wypoczynku

Dwa ostatnie zakwalifikowano jako atrakcyjne pod względem turystycznym.

Gospodarkę leśną prowadzić w oparciu o dziesięcioletnie operaty urzędniowe lasu.

W pracach odnowieniowych postuluje się wprowadzenie gatunków wpływających na warunki zdrowotne lasu i jego atrakcyjność (gat. mieszane i ozdobne)

2) Objęcie ochroną lasów Czerniejewskich, jako obszar chronionego krajobrazu zgodnie z koncepcją – WSOCH (wielkoprzestrzennego systemu obszarów chronionych).

3) W celu podniesienia lesistości gminy proponuje się, wyłączenie z produkcji rolnej gleb marginalnych dla rolnictwa (kl. VI na pisakach luźnych, RZ, RN), stromych zboczach dolin oraz terenów o dużych spadkach narażonych na erozję z przeznaczeniem pod zalesienie.

Pod zalesienie należy również przeznaczyć tereny powyrobowiskowe oraz tereny wokół istniejącego i projektowanych zbiorników wodnych.

Największe powierzchnie pod zalesienie położone są przy głównym kompleksie leśnym, we wsiach: Radomice, Noskowo, Marzenin, Nowy Folwark, Psary Wielkie, Polskie i Małe. Poprzez sukcesywne wprowadzanie dolesień, zostanie utworzona strefa ochrona wokół projektowanego obszaru chronionego krajobrazu. W wyniku projektowanych dolesień pokazanych graficznie na mapie w skali 1:10 000, może zostać podniesiona lesistość gminy o 6-10 %.

4) Utrzymanie objętych ochroną pomników przyrody, zabytkowych parków miejskich i dworskich oraz objęcie ewidencją i ochroną konserwatorską parku dworskiego w Gulczewku, następnie w Sokołowie i Gonicach.

Prace rewaloryzacyjne w parkach należy prowadzić w oparciu o sporządzone dokumentacje ewidencyjne oraz według zaleceń zawartych w opracowaniu pt.

- „Wytyczne dla opracowań planistycznych i rewaloryzacyjnych dotyczące zabytkowych parków miasta i gminy Września” – PBP, Poznań 1989 r.
- 5) Ochronę i utrzymanie urządzonych miejskich skwerów zielonych, zachowanie zieleni towarzyszącej zakładom przemysłowym, komunalnym i dawnym koszarom oraz wprowadzenie pnącz na budynkach wokół zabudowań rynkowych.
 - 6) Zachować pozostałe, nie wymienione parki i zieleńce będące pod zarządem miasta i gminy.
 - 7) Objąć ochroną prawną – 4-dęby występujące w lasach wsi Słomowo, które spełniają warunki pomników przyrody.
 - 8) Ochronę gleb wysokich klas bonitacyjnych i kompleksów rolnych o najwyższej przydatności do produkcji rolnej oraz wyłączenie ich z zainwestowania kubaturowego.
 - 9) Ochronę trwałych użytków zielonych w celu utrzymania ich areału oraz powiększenia powierzchni poprzez włączenie kompleksu 9-go zbożowo-pastewnego.
 - 10) Odbudowę zbiornika „Września” i zabezpieczenie przed eutrofizacją.
 - 11) Podjąć kompleksowe działania na rzecz retencjonowania wody, głównie dla rolnictwa, następnie rekreacji poprzez budowę w pierwszym etapie zbiornika wodnego „Gozdowo” na Wrześnicy, oraz podjęcie działań na rzecz retencjonowania wody na stawach wiejskich przez budowę przepustów i zastawek.
Docelowo na terenie gminy przewidziano budowę 4-ech zbiorników wodnych: „Gozdowo”, „Węgierski”, „Bardo” i „Biechowo”.
 - 12) W celu dalszej poprawy zdolności retencyjnych obszaru, poprawy bilansu wodnego gleb i ochrony wód powierzchniowych należy prowadzić politykę prozadrzewieniową wzdłuż dolin rzek, cieków rowów melioracyjnych i dróg polnych.
Wzdłuż głównych dróg oraz torów kolejowych należy wprowadzić wielopiętrowe zadrzewienia ochronne natężenia hałasu oraz zanieczyszczenia spalinami w oparciu, o którą mogą zostać podjęte działania na rzecz poprawy jakości środowiska wokół tras.
 - 13) Należy przywrócić II-gą klasę czystości wód rzeki Wrześnicy, a dla zalewu „Wrześnica” I-szą klasę zgodnie z Zarządzeniem Prez. WRN nr 26/72 z 1972 r. Zachodzi konieczność reaktywowania podpisanego porozumienia międzygminnego „EKO-Września” z 1993 r. na rzecz przywrócenia ładu ekologicznego i poprawy jakości wody płynącej rzeką.
 - 14) Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej poprzez realizację wiejskich oczyszczalni ścieków i kanalizację wsi.

- 15) Ochronę równowagi siedlisk wilgotnych i podmokłych, wykluczenie eksploatacji torfu w dolinach rzek Wrześnicy, Wrześnanki i Wielkiej stanowiących również naturalne zbiorniki rezerwowania wody.
- 16) Objąć ochroną prawną czwartorzędową strukturę wodonośną „Wielkopolską Dolinę Kopalną”.
- 17) Należy prowadzić oszczędną i racjonalną gospodarkę wodami podziemnymi. Zasoby poziomu mioceńskiego gminy są już zagospodarowane.
- 18) Ochronę powietrza poprzez zamianę nośnika energii z paliwa stałego na gaz lub olej opałowy lekki i wprowadzenie urządzeń odpylających.
Wprowadzić katalizatory do pojazdów mechanicznych.

2. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

2.1. ŚRODOWISKO KULTUROWE W UJĘCIU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Środowisko kulturowe miasta i gminy w przypadku zagospodarowania przestrzennego świadczące o jego tożsamości, tworzą jego elementy urbanistyczne i architektoniczne o walorach artystycznych i historycznych, a także elementy przyrodniczo-krajobrazowe.

Do stanu zasobów kulturowych zaliczono dobra kultury wpisane do rejestru zabytków jak i te, których charakter jest oczywisty (Ust. o ochronie dóbr kultury i muzeach Dz.U. Nr 10 poz. 48 z dnia 15.02.1962 ze zm.). Obejmują one m.in. kościoły i kaplice, klasztory, zabudowę mieszkaniową, zabytkowe układy urbanistyczne, ratusze, zespoły pałacowo-parkowe i dworsko-parkowe, liczne historyczne obiekty przemysłowe i obiekty użyteczności publicznej oraz zabytki archeologiczne. Większość zabytków archeologicznych sięgających starożytności i wczesnego średniowiecza to głównie groby, kurchany, grodziska, punkty i ślady osadnicze. Pierwsze wzmianki o Wrześni zostały zapisane w dokumentach historycznych już w 1256 r. Miasto lokowane było w XIV w, i stanowiło ważny ośrodek handlowo-rzemieślniczy położony na skrzyżowaniu szlaków handlowych z Poznania do Kalisza i z Wrocławia do Gniezna.

Układ urbanistyczny miasta (XIII-XV w) nawiązuje swym wyglądem do miast polskich w średniowieczu.

Ze względu na ochronę wartości historycznych, artystycznych i przyrodniczych wydzielono na obszarze miasta i gminy obszary ochrony konserwatorskiej. Obejmują one śródmiejską zabudowę historyczną oraz tereny parków miejskich i dworskich.

Istniejące cmentarze na terenie miasta i gminy są pod ochroną i wszystkie przeznaczone są do zachowania, ze względu na ich historyczne znaczenie. Żaden z cmentarzy nie figuruje w rejestrze zabytków.

Obraz zabytków kulturowych gminy wzbogacony jest o ciekawe pojedyncze obiekty i detale architektoniczne. Należą do nich również pojedyncze elementy związane z kultem religijnym (krzyże, kapliczki przydrożne, figurki) oraz miejsca pamięci narodowej (pomniki i obeliski).

Na mapie pt. „Środowisko przyrodnicze i kulturowe” opracowanej w skali 1:10 000 naniesiono obiekty architektoniczno-przyrodnicze i stanowisko archeologiczne (grodzisko) wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Do obiektów wpisanych do rejestru (ozn. na mapie literą – A) należą:

M i a s t o

- 1) Kościół Parafialny p.w. Wniebowzięcia N.P. Marii i św. Stanisława Biskupa (XV w.)
- 2) Kaplica p.w. św. Krzyża, na Lipówce (drewniana 1664 r.)
- 3) Kościół Ewangelicki (ob. rzym.-kat.) parafia p.w. Św. Ducha (1894 r.) ul. Kościuszki, Opieszyn.
- 4) Dawna Szkoła Dzieci Wrzesińskich ob. Muzeum, ul. Rieczna.
- 5) Dawna wozownia w zespole koszar, ul. Kościuszki.
- 6,7,8) Domy z 1815 r., poł XIX w. i 1905 r. ul. Warszawska Nr 5, 10 i 15.
- 9) Założenia parkowe i zespół pałacowy (R.Mycielski), ul. Opieszyn (1850 r.)
- 10) Park miejski im. J. Piłsudskiego

T e r e n g m i n y

Dworskie zespoły parkowo-pałacowe, grobowce, grodziska, wiatraki i kuźnie położone we wsiach na terenie gminy.

2.2. KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI KULTUROWEJ

W celu ochrony dóbr kultury, kształtowanie układów urbanistycznych winno umożliwić ich zachowanie, ochronę przed dewaloryzacją oraz udostępnienie przestrzeni kulturowej społeczeństwu poprzez:

- przestrzenne oddalenie źródeł dewaloryzacji od zabytków obiektów,
- zabezpieczenie dostępności komunikacyjnej w sposób eksponujący najwyższe wartości i walory,
- wkomponowanie zabytków obiektów we współczesne struktury funkcjonalno-przestrzenne,
- powiązanie funkcjonalno-przestrzenne historycznych obiektów z krajobrazem naturalnym.

W obszarze ochrony konserwatorskiej, projekt obiektu budowlanego wymaga uzyskania wytycznych i uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków na woj. wielkopolskie.

W stosunku do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują odnośne przepisy prawne, bez względu na ich położenie.

Wszelkie działania realizacyjne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, naniesionych na rysunku planu, winny być poprzedzone uzgodnieniem z Konserwatorem Zabytków Archeologicznych na woj. wielkopolskie.

Wszelkie działania w sferze przestrzenno-wizualnej wpływające na ład przestrzenny miasta lub wsi, winny być uregulowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, opracowanych dla wyznaczonych w studium terenów.

Zaleca się by wszelkie prace inwestycyjne prowadzone przy obiektach ujętych w ewidencji konserwatorskiej były konsultowane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Do opracowania dołącza się wykaz zabytków wpisanych do rejestru oraz zabytków podlegających ochronie, położonych w strefie ochrony konserwatorskiej, i poza nią, zgodnie z załączonymi pismami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 2434/98 z dn. 16.X.98 r.

2.2. KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI KULTUROWEJ

W celu ochrony dóbr kultury, kształtowanie układów urbanistycznych winno umożliwić ich zachowanie, ochronę przed dewaloryzacją oraz udostępnienie przestrzeni kulturowej społeczeństwu poprzez:

- przestrzenne oddalenie źródeł dewaloryzacji od zabytków obiektów,
- zabezpieczenie dostępności komunikacyjnej w sposób eksponujący najwyższe wartości i walory,
- wkomponowanie zabytków obiektów we współczesne struktury funkcjonalno-przestrzenne,
- powiązanie funkcjonalno-przestrzenne historycznych obiektów z krajobrazem naturalnym.

W obszarze ochrony konserwatorskiej, projekt obiektu budowlanego wymaga uzyskania wytycznych i uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków na woj. wielkopolskie.

W stosunku do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują odnośne przepisy prawne, bez względu na ich położenie.

Wszelkie działania realizacyjne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, naniesionych na rysunku planu, winny być poprzedzone uzgodnieniem z Konserwatorem Zabytków Archeologicznych na woj. wielkopolskie.

Wszelkie działania w sferze przestrzenno-wizualnej wpływające na ład przestrzenny miasta lub wsi, winny być uregulowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, opracowanych dla wyznaczonych w studium terenów.

Zaleca się by wszelkie prace inwestycyjne prowadzone przy obiektach ujętych w ewidencji konserwatorskiej były konsultowane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Do opracowania dołącza się wykaz zabytków wpisanych do rejestru oraz zabytków podlegających ochronie, położonych w strefie ochrony konserwatorskiej, i poza nią, zgodnie z załączonymi pismami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 2434/98 z dn. 16.X.98 r.

ROZDZIAŁ I

MIASTO I GMINA WRZEŚNIA

WRZEŚNIA

UKŁAD URBANISTYCZNY XIII - XIX.

1. KOŚCIÓŁ PAR. P.W. WNIĘBOWIĘCIA N. P. MARI I ŚW. STANISŁAWA
mur., ok. poł. XV, wieża k. XV, odbud. 1672, przebud. przez Jana Bindora z
Kórnika 1792, restauracja 1881 - 87 przez arch. Zygmunta Gorgolewskiego.
2. KAPLICA P.W. ŚW. KRZYŻA, na Lipówce, drewn., 1664, restaurowany w
k. XVIII, odbud. 1850.
3. KOŚCIÓŁ EWANGELICKI, ob. rzym. - kat., par. p.w. św. Ducha, ul.
Kościuski 27, mur., 1894.
4. RATUSZ, ul. Poznańska 1, mur., pocz. XX.
5. ZESPÓŁ LANDRATURY, ul. Chopina 9 i 10:
a. landratura, ob. Urząd Miasta i Gminy, mur., XIX/XX,
b. willa landrata, ob. Urząd Stanu Cywilnego, mur., 1901 - 03, proj
arch. Paulus i Lilloe.
6. SĄD, ul. Poznańska 10, mur., 1906.
7. WIEZIENIE, ul. Sądowa 1, mur., 4 ćw. XIX.
8. SZPITAL, ul. Warszawska 20, mur., 1925 - 29.
9. SZKOŁA "DZIECI WRZESIŃSKICH", ul. Dzieci Wrzesińskich 13, ob.
Muzeum i Biblioteka, mur., 2 poł. XVIII i 1837 - 40.
10. WYŻSZA SZKOŁA MIEJSKA DLA CHŁOPCÓW I DZIEWCZĄT, ob. Lieu
Ogólnokształcące, ul. Witkowskiego 1, mur., 1911.
11. SZKOŁA LUDOWA, ob. podstawowa, ul. Szkolna 1, mur., pocz. XX.
12. SZKOŁA MLECZARSKA, ul. Gnieźnieńska 29, mur., 1928.
13. URZĄD CELNY, ob. Kuratorium, ul. 3 Maja 8, mur., ok. 1805.

14. POCZTA, ul. Warszawska 34, mur., pocz. XX.

15. ZESPÓŁ DWORCA PKP, ul. Dworcowa:

- a. dworzec kolejowy nr 1, mur., 1887,
- b. wieża ciśnień - kolejowa, mur., 1907,
- c. dom nr 2, mur., 1900 - 1910,
- d. dom nr 5, mur., 1900 - 1910.
- e. dom, ul. Paderewskiego 1, mur., 1900 - 1910
- f. dom, ul. Paderewskiego 3, mur., 1900 - 1910
- g. dom, ul. Paderewskiego 5, mur., 1900 - 1910
- h. dom, ul. Świętokrzyska 5, mur., 1900 - 1910

16. ZESPÓŁ KOSZAR, ul. Kościuszki/ul. Koszarowa, wł. UMiG,
Przedsiębiorstwo Meramont:

- a. kasyno, ul. Koszarowa 1, wł. Zespół Szkół Zawodowych, mur., 1900 - 1910,
- b. dom oficerski, ul. Koszarowa 3, mur., 1900 - 1910,
- c. komendantura i areszt, ul. Koszarowa 4, mur., 1900 - 1910,
- d. dom oficerski, ul. Koszarowa 7, mur., 1900 - 1910,
- e. hala ćwiczeń, ul. Koszarowa 8, mur., 1900 - 1910,
- f. dom oficerski, ul. Koszarowa 9, mur., 1900 - 1910,
- g. blok żołnierski, ul. Koszarowa 12, mur., 1900 - 1910,
- h. dom oficerski, ul. Koszarowa 13, mur., 1900 - 1910,
- i. dom oficerski, ul. Koszarowa 15, mur., 1900 - 1910,
- j. stajnia (?), ul. Koszarowa 16, mur., 1900 - 1910,
- k. blok żołnierski, ul. Kościuszki 14, mur., 1900 - 1910,
- l. magazyn mundurowy, ul. Kościuszki 14, mur., 1900 - 1910,
- m. dom mieszkalny oficerów, ul. Kościuszki 15, mur. - szach.,
pocz. XX,
- n. dom mieszkalny oficerów, ul. Kościuszki 16, mur., p. XX,
- o. dom mieszkalny oficerów, ul. Kościuszki 17, mur., pocz. XX,
- p. dom mieszkalny oficerów, ul. Kościuszki 18, mur. - szach.,
pocz. XX,
- r. dom mieszkalny oficerów, ul. Kościuszki 19, mur. - szach.,
pocz. XX.

17. ZESPÓŁ PAŁACOWY, wł. UMiG:

- a. pałac, ul. Zespół Szkół Rolniczych we Wrześni, mur., ok. 1830
i 1850, k. XIX, przebud. po 1945,
- b. 2 domy administracji dominalnej, ul. Harcerska, mur., ok. poł. XIX w.
- c. park krajobrazowy z częścią regularną, pocz. XIX.

ul. Daszyńskiego

18. DOM NR 7, mur., 1923.

ul. Dzieci Wrzesińskich

19. DOM NR 2, mur., pocz. XX.

20. DOM NR 3, mur., pocz. XX.

21. DOM NR 4, mur., 4 ćw. XIX.

23. DOM NR 7, mur., pocz. XX.

ul. Fabryczna

24. DOM NR 32, mur., pocz. XX.

25. DOM NR 36, mur., 1 ćw. XX.

26. DOM NR 38, mur., k. XIX.

27. DOM NR 41, mur., 1904.

28. DOM NR 41a, mur., pocz. XX.

ul. Gnieźnieńska

29. DOM NR 7, mur., 1907.

30. DOM SEDZIEGO, nr 30, mur., pocz. XX.

31. DOM NR 32, mur., l. 20 XX.

ul. Harcerska

DOM NR 3, mur., k. XIX w.

32. DOM NR 5, mur., k. XIX.

33. DOM NR 10, mur., k. XIX.

34. DOM NR 12, mur., 1 ćw. XX.

35. DOM NR 14, mur., 2 poł. XIX w.

ul. Kościelna

36. DOM NR 1/2, mur., pocz. XX.

37. DOM NR 6, mur., 1905.

38. DOM NR 8, mur., 1906.

39. DOM NR 9, mur., 1896.

40. DOM NR 17, mur., 4 ćw. XIX. —

41. DOM NR 18, mur., 3 ćw. XIX.

42. DOM NR 20, mur., 1 ćw. XX.

ul. Kościuszki

43. DOM URZĘDNIKA NR 4, mur., pocz. XX.

44. DOM URZĘDNIKA NR 5, mur., pocz. XX.

45. DOM URZĘDNIKA NR 6, mur., pocz. XX.

46. DOM NR 8, mur., pocz. XX.

47. DOM NR 9/10, mur., pocz. XX.

48. WILLA nr 11, mur., l. 20 XX.

49. WILLA HRABIEGO nr 23, mur., ok. 1910.

ul. 3 Maja

50. DOM NR 1, mur., 1889.

51. DOM NR 2, mur., 3 ćw. XIX.

52. DOM NR 5, mur., 3 ćw. XIX.

ul. Mickiewicza

53. DOM NR 1/2, mur., 4 ćw. XIX.

54. DOM NR 4, mur., 4 ćw. XIX.

55. DOM NR 5, mur., 1 ćw. XX.

56. DOM NR 7, mur., 3 ćw. XIX.

57. DOM NR 8, mur., 3 ćw. XIX.

58. DOM NR 9, mur., 1904.

59. DOM NR 10, mur., pocz. XX.

u l. M i ł o s ł a w s k a

60. DOM NR 1, mur., 4 ćw. XIX.

61. DOM NR 2, mur., 4 ćw. XIX.

62. DOM NR 3, mur., 1906.

63. DOM NR 4, mur., pocz. XX.

64. CZWORAK NR 11, mur., 4 ćw. XIX.

65. CZWORAK NR 12, mur., 4 ćw. XIX.

66. CZWORAK NR 13, mur., 4 ćw. XIX.

u l. P a d e r e w s k i e g o

67. DOM NR 1, mur., 1900 - 10.

68. DOM NR 3, mur., 1900 - 10.

69. DOM NR 5, mur., 1900 - 10.

u l. J a n a P a w ł a I I

70. DOM NR 4, mur., 1 ćw. XX.

71. DOM NR 5, mur., pocz. XX.

72. DOM NR 6, mur., 1904.

73. DOM NR 7, mur., 4 ćw. XIX.

74. DOM NR 12, mur., pocz. XX.

75. DOM NR 13, mur., 1910.

76. DOM NR 14, mur., 2 pol. XIX.

77. DOM NR 15, mur., 1907.

78. DOM NR 16, mur., 4 ćw. XIX.
79. KAMIENICA CUKROWNI, nr 18, mur., 1 ćw. XX.
80. DOM NR 20, mur., pocz. XX.
- DOM NR 21 / 22 , mur. , pocz. XX w.
81. DOM NR 23, mur., 1830.
82. DOM NR 24, mur., 1909.
83. DOM NR 25, mur., pocz. XX.
84. DOM NR 26, mur., 4 ćw. XIX.
85. DOM NR 27, mur., pocz. XX.
86. DOM NR 29, mur., 1908.
- ul. Rynek
87. DOM NR 1, mur., 4 ćw. XIX.
88. DOM NR 2, mur., poł. XIX.
89. DOM NR 3, mur., pocz. XX.
90. DOM NR 6, mur., 1912.
91. DOM NR 7, mur., pocz. XX.
92. DOM NR 11, mur., 1910.
93. DOM NR 12, mur., pocz. XX.
94. DOM NR 13, mur., pocz. XX.
95. DOM NR 15/16, mur., 1 poł. XIX.
96. DOM NR 17, mur., 1 poł. XIX.
97. DOM NR 18, mur., pocz. XX.
98. DOM NR 20, mur., 4 ćw. XIX.

99. DOM NR 21, mur., XIX/XX.

100. DOM NR 22, mur., pocz. XX.

101. DOM NR 23, mur., pocz. XX.

102. DOM NR 24, mur., pol. XIX.

103. DOM NR 25, mur., pocz. XX.

ul. Sienkiewicza

104. DOM NR 1, mur., 1 ćw. XX.

105. DOM NR 7, mur., k. XIX.

106. DOM NR 8, mur., 1907.

107. DOM NR 17, mur., pocz. XX.

108. DOM NR 18 / 19, mur.,

109. DOM NR 21, mur.,

ul. Staszica

110. DOM NR 15, mur., 1 ćw. XX.

ul. Szkolna

111. DOM URZĘDNIKÓW PAŃSTWOWYCH, nr 23, mur., 1925

ul. Warszawska

112. DOM NR 2, mur., 1913.

113. DOM NR 3, mur., pocz. XX.

114. DOM NR 4, mur., 4 ćw. XIX.

115. DOM NR 5, mur., 1905.

116. DOM NR 6, mur., 1904.

118. DOM NR 8, mur., pocz. XX.
119. DOM NR 9, mur., pocz. XX.
120. DOM NR 10, mur., 2 ćw. XIX.
121. DOM NR 11, / ul. 3 Maja 1/ mur., 1889.
122. DOM NR 12, mur., 1905.
123. DOM NR 13, mur., pocz. XX.
124. DOM NR 15, mur., pocz. XIX.
125. DOM NR 16, mur., 1908.
126. DOM NR 18, mur., 2 ćw. XIX w.
127. DOM NR 21, mur., pocz. XX.
128. DOM NR 22, mur., k. XIX.
129. DOM NR 23, mur.- szach., pocz. XX.
130. DOM NR 24, mur., pocz. XX.
131. DOM NR 25, mur., 4 ćw. XIX.
132. DOM NR 27, mur., 1906.
133. DOM NR 29, mur., pocz. XX.
134. DOM NR 30, mur., 4 ćw. XIX.
135. DOM NR 31, mur., 2 ćw. XIX.
136. DOM NR 32, mur., 4 ćw. XIX.
137. DOM NR 33, mur., pocz. XX.
138. DOM NR 35, mur., 4 ćw. XIX.
139. DOM NR 36, mur., pocz. XX.
140. DOM NR 38, mur., 4 ćw. XIX.

141. DOM NR 39, mur., pocz. XX.
142. DOM NR 40, mur., pocz. XX.
ul. Witkowska
143. DOM NR 7, mur., pocz. XX.
144. DOM NR 8, mur., 1 ćw. XX.
145. DOM NR 10, mur., 1 ćw. XX.
146. WIEŻA CIŚNIENI, ul. Witkowska, mur., pocz. XX.
147. STACJA POMP, ul. Miłoslawska 8, mur., po 1912.
148. BROWAR, ob. Herbapol, ul. Warszawska 27a, mur., 1874.
149. RZEŻNIA MIEJSKA, ul. Witkowska 11, mur., pocz. XX.

BARDO

150. KOŚCIÓŁ PAR. P.W. ŚW. MIKOŁAJA, mur., 1783, pocz. XIX.

151. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. Agencja Wł. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Bieganowo:

- a. dwór, ob. szkoła i mieszkania, mur., 1 poł. XIX, XIX/XX,
- b. magazyn zbożowy, mur., ok. 1910,
- c. wozownia, ob. bud. magazynowo - garażowy, mur., ok. 1910,
- d. 2 bramy, mur., poł. XIX,
- e. park krajobrazowy, pocz. XIX, przekształcenia pocz. XX.

152. DOM NR 23, wł. Piechoccy, mur., 1902.

BIAŁEŻYCE

153. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. Agencja Wł. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Bieganowo:

- a. dwór, mur., 1908,
- b. park krajobrazowy, 2 pol. XIX.

BIEZGLIN

154. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. Agencja Wł. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Sokolowo:

- a. dwór, mur., wł. H., Cz. Lubczyńscy, 1 ćw. XX w.
- b. rządówka, mur. 1 ćw. XX w.
- c. czworak, mur., ob. dom nr 23, wł. Rozalia Idziak, mur., pocz. XX w.
- d. stodoła-stajnia-ujeżdźalnia, mur., 4 ćw. XIX.
- e. magazyn zbożowy, mur., 4 ćw. XIX w.

155. DOM NR 21, mur., pocz. XX.

156. DOM NR 23, wł. Rozalia Idziak, mur., pocz. XX.

157. DOM NR 27, wł. Wacław Wolniewicz, mur., XIX/XX.

CHOCICZA MAŁA

158. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. AWRSP

- a. dwór, mur., 3 ćw. XIX,
- b. park krajobrazowy, 3 ćw. XIX.
- c. budynki gospodarcze, k. XIX w.

CHOCICZA WIELKA

159. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. M.D. Obst

- a. dwór, mur., XIX/XX,
- b. park krajobrazowy, XIX/XX.

c. budynki gospodarcze , wl. R. Ignasiak

CHWALIBOGOWO

160. POCZTA I BANK, d. rządówka , ob. poczta i przedszkole, mur., ok. 1880.

161. ZESPÓŁ PAŁACOW - FOLWARCZNY, wl. Agencja Wl. Rolnej Skarbu

Państwa:

- a. pałac, mur., ok. 1890,
- b. obora, mur., ok. 1880,
- c. spichlerz, mur., ok. 1880,
- d. obora II , mur. , k. XIX w.
- e. stajnia wyjazdowa - wozownia , mur. , k. XIX w.
- f. owczarnia , ob. stodoła , mur. , k. XIX w.
- g. wieża ciśnień , mur. , ok. 1905
- h. kuźnia , mur. , k. XIX w.
- i. park krajobrazowy, 2 pol. XIX.

GONICE

162. KUŹNIA I DOM NR 14, wl. Stanisław Pauliński, mur., 1907.

GOZDOWO

163. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. JAKUBA:

- a. kościół, mur., 1883,
- b. ogrodzenie, mur., pocz. XX,
- c. organistówka, mur., 1909,
- d. trojak, mur.- glin., 2 ćw. XIX,
- e. obora, mur., pocz. XX.

164. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wl. Agencja Wl. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Bieganowo:

- a. 3 czworaki, mur., 2 poł. XIX,
- b. obora, ob. owczarnia, mur., k. XIX, pocz. XX,
- c. magazyn zbożowy, mur., 1916,
- d. kuźnia, ob. warsztat, mur., 1924,
- e. park krajobrazowy, k. XIX, pocz. XX.

GOZDOWO - MLYN

165. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. Agencja Wł. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Bieganowo:
- a. owczarnia, mur., pocz. XX,
 - b. magazyn zbożowy, ob. owczarnia, mur., k. XIX.
 - c. stodoła, ob. owczarnia, mur., XIX / XX w.
 - d. obora, ob. owczarnia, mur., 2 poł. XIX w.

GRZYBOWO

166. KOŚCIÓŁ PAR. P.W. ŚW. MICHAŁA ARCHANIOLA, drewn., 1757, wieża od strony zach. 1929/1930.
167. KAPLICA GROBOWA, mur., 1936.
168. SZKOŁA, mur., 1908.
169. ZESPÓŁ PAŁACOWY, wł. RSP Wódki:
- a. pałac, ob. szkoła, mur., 1 poł. XIX, po 1918,
 - b. oficyna pałacowa, mur., k. XIX w.
 - c. brama, mur.- metal, pocz. XX,
 - d. park krajobrazowy, k. XIX.
170. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. RSP Wódki
- a. stodoła, drewn., kon.
 - c. czworak, mur., k. XIX

GRZYMISŁAWICE

171. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wl. Agencja Wl. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Bieganowo:

- a. 3 czworaki, mur., k. XIX,
- b. ośmiorak, mur., 4 ćw. XIX,
- c. stajnia, ob. ośmiorak, mur., 4 ćw. XIX,
- d. brama, mur., k. XIX.
- e. park dworski, 3 ćw. XIX w.

GULCZEWKO

172. ZESPÓŁ DWORSKI, wl. R. Trawiński

- a. dwór, mur., 1910,
- b. obora, ob. owczarnia, mur., 4 ćw. XIX,
- c. brama, mur., k. XIX,
- d. park krajobrazowy, pocz. XX.

GULCZEWO

173. ZESPÓŁ DWORSKI, wl. Agencja Wl. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Sokolowo:

- a. dwór, mur., k. XIX,
- b. bud. administracyjny, mur., 1900,
- c. czworak, mur., 3 ćw. XIX,
- d. 2 trojaki, mur., 1870 - 80,
- e. dwojak, mur., 3 ćw. XIX,
- f. obora, jałownik, mur., 1875,
- g. stodoła, magazyn, mur., 2 poł. XIX,
- h. magazyn zbożowy, mur., ok. 1880,
- i. kurnik, ob. budynek gospodarczy, mur., k. XIX,
- j. ogrodzenie, mur., 2 poł. XIX,
- k. brama, mur., 2 poł. XIX,
- l. park krajobrazowy, 1 poł. XIX, 1897, pocz. XX.

GUTOWO MAŁE

174. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. Kuratorium Oświaty i Wychowania:

- a. dwór, ob. szkoła podstawowa, mur., ok. 1895,
- b. magazyn zbożowy, mur., 4 ćw. XIX,
- c. park krajobrazowy, k. XIX.

ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. Z. Bąkowski, Iwopol

- a. magazyn pasz, mur., k. XIX w.
- b. magazyn pasz, mur., k. XIX w.
- c. stajnia, mur., k. XIX w.

GUTOWO WIELKIE

175. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. UMiG Września:

- a. dwór (stary), mur., 1850 - 1868,
- b. dwór (nowy), mur., 4 ćw. XIX w., 1913,
- c. park krajobrazowy, k. XIX.

KACZANOWO

176. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. MARCINA:

- a. kościół, drewn., 1763 - 65, odnowiony 1958,
- b. plebania, mur., 4 ćw. XIX.

177. SZKOŁA, mur., 4 ćw. XIX.

178. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. UMiG Września:

- a. dwór, mur., 1912,
- b. park, k. XIX, pocz. XX.

179. WIATRAK KOŻŁAK, drewn., 1879.

KAWĘCZYN

180. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. Agencja Wł. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Sokolowo:

- a. dwór, mur., k. XIX,
- b. park krajobrazowy, k. XIX.

DOM NR 4 , wł. Michalak ,mur. , l. 20 XX w.

181. DOM NR 8, wł. Henryk Bednarek, mur., 1900 - 1910.

182. DOM NR 13, wł. Wojciech Szymański, mur., 1900 - 1910.

183. DOM NR 16, wł. Jan Siedlecki, mur., 1924.

MARZENIN

184. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. MIKOŁAJA:

- a. kościół, mur., 1846 - 1848,
- b. ogrodzenie, kamień, p. XIX,
- c. brama, mur. - metal, pocz. XIX,
- d. plebania, mur., 1847,
- e. organistówka, nr 80, mur., pol. XIX.

185. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. Agencja Wł. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Sokolowo, Zakład Kawęczyn:

- a. dwór, ob. szkoła podstawowa, mur., 1896,
- b. dom, mur., k. XIX,
- c. obora, ob. owczarnia, mur., 4 ćw. XIX,
- d. chlew, mur., 4 ćw. XIX,
- e. park krajobrazowy, k. XIX.

186. DOM NR 12, wł. Kazimierz Janecki, mur., 1892.

187. DOM NR 71, ob. sklep, wł. GS, mur., 1910.

188. DOM NR 73, wł. Dariusz Kosmala, mur., 1847.

189. DOM NR 76, wł. Tadeusz Trzeciński, mur., pol. XIX.

NERYNGOWO

190. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. RSP Neryngowo:

- a. oficyna, mur., pocz. XX,
- b. 2 czworaki, mur., pocz. XX,
- c. obora, ob. magazyn, mur., 1927,
- d. spichlerz, mur., 1906
- e. wozownia - kuźnia - stajnia, mur., 1925,
- f. 2 bramy, mur., pocz. XX,
- g. park krajobrazowy, k. XVIII, XIX.

NOSKOWO

191. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. Agencja Wł. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Sokolowo:

- a. obora, ob. owczarnia, mur., 4 ćw. XIX,
- b. brama, mur., k. XIX.

192. GORZELNIA, mur. , k. XIX.

NOWA WIEŚ KRÓLEWSKA

193. KOŚCIÓŁ PAR. P.W. ŚW. ANDRZEJA, drewn., XVI/?/,

194. PLEBANIA, mur., 4 ćw. XIX.

OSTROWO SZLACHECKIE

195. ZESPÓŁ PAŁACOWY, wł. POLSIBO sp. z o.o.

Rolny Sokolowo:

- a. pałac, mur., 1910, powiększony 1919,

- b. ogrodzenie, mur., I ćw. XX,
- c. park krajobrazowy, XIX.

196. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. Agencja Wł. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład

Rolny Sokolowo:

- a. 3 czworaki, mur., ok. 1916, —
- b. trojak, mur., pocz. XX,
- c. stajnia, mur., ok. 1916,
- d. obora, mur., 1916,
- e. chlew, mur., 1916,
- f. magazyn zbożowy, mur., ok. 1860,
- g. stodoła, mur., ok. 1916.
- h. kurnik, mur., ok. 1916,
- i. wozownia, mur., 1916,
- j. elektrownia, mur., ok. 1916,
- k. pompa wodna, mur., ok. 1909,

OTOCZNA

197. ZESPÓŁ DWORSKO - FOLWARCZNY, wł. AWRSP

- a. dwór., mur. k. XIX w.
- b. dom mieszkalny - czworak, mur., 1912
- c. obora I - magazyn, mur., pocz. XX w.
- d. obora II, mur., 1902
- e. obora II - jałownik, mur., pocz. XX w.
- f. stodoła, drewn., 1934
- g. magazyn gosp., mur., 1906
- h. ogrodzenie i brama wjazdowa, XIX / XX w.
- i. park krajobrazowy, k. XIX w.

PSARY POLSKIE

198. KAPLICA FIL. P.W. MB KRÓLOWEJ ŚWIATA, mur., k. XIX, przeniesiona w roku 1970 z Zawodzia.

199. DOM NR 91, wł. W. Roselska, mur., pocz. XX.

200. DOM NR 92, wł. Jan Izydorek, mur., 1908.

201. DOM NR 98, wł. Helena Obalska, mur., k. XIX.

202. DOM NR 124, wł. Władysław Rogoz, mur., 1908.

203. DOM NR 125, wł. Roman Styza, mur., 3 ćw. XIX.

204. DOM NR 126, wł. Bolesław Tabaka, mur., 1899.

RADOMICE

205. ZESPÓŁ DWORSKO - FOLWARCZNY, wł. AWRSP

a. dwór, mur., 1840 - 60, rozbud. 1900

b. świnia, ob. magazyn, mur., 2 poł. XIX w., przebud. l. 60 / 70 XX w.

c. obora, mur., 2 poł. XIX w. przebud. l. 60, 70 XX w.

SŁOMOWO

206. DOM NR 20, wł. Jan Dembicki, mur., 1908.

SOKOŁOWO

207. ZESPÓŁ DWORSKO - FOLWARCZNY, wł. AWRSP

a. dwór, mur., 1909

b. czworak nr 42, mur. 1911

c. wozownia i garaż, mur., k. XIX w.

d. obora, mur., k. XIX w.

e. stodoła, mur., k. XIX w.

f. magazyn paszowy, mur., 3 ćw. XIX w.

SOLECZNO

208. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. Agencja Wł. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Sokolowo:
- a. obora, ob. owczarnia, mur., 4 ćw. XIX,
 - b. magazyn, mur., 4 ćw. XIX,
 - c. park krajobrazowy, 4 ćw. XIX.

209. DOM NR 9, wł. Franciszka Górską, mur., 1900.

SOKOŁOWO

210. KAPLICA, mur., k. XIX.

STANISŁAWOWO

211. SZKOŁA, mur., k. XIX.

212. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. Agencja Wł. Rolnej Skarbu Państwa, Zakład Rolny Sokolowo:
- a. obora, mur., ok. 1910 - 1915,
 - b. stodoła, mur., ok. 1882,
 - c. magazyn zbożowy, mur., ok. 1938,
 - d. ogrodzenie, mur., k. XIX, pocz. XX,
 - e. brama, mur., k. XIX,
 - f. park krajobrazowy, k. XIX.

WĘGIERKI

213. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA EWANGELICKIEGO, ob. rzym. - kat., par. p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa;
- a. kościół, mur., 1907 - 11,

b. plebania, mur., pocz. XX.

214. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. Zespół Szkół Ekonomiczno - Administracyjnych
we Wrześni:

- a. dwór, ob. szkoła, mur., 3 ćw. XIX w., 1950 - remont,
- b. park krajobrazowy, pol. XIX.

WÓDKI

215. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. RSP Wódki:

- a. kaplica cmentarna Cegielskich, mur., pocz. XIX,
- b. dwór, mur., ok. pol. XIX, l. 20 XX,
- c. czworak nr 17, mur., k. XIX,
- d. dom ogrodnika, mur., k. XIX,
- e. obora, mur., k. XIX,
- f. stajnia - wozownia - obora, mur., 4 ćw. XIX,
- g. spichlerz, mur., 1897,
- h. stodoła, mur., pocz. XX,
- i. ogrodzenie, mur., k. XIX,
- j. 3 bramy, mur., k. XIX, pocz. XX,
- k. park krajobrazowy, 2 pol. XIX.

ŻERNIKI

216. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. AWRSP

- a. czworak nr 2, mur., k. XIX w.
- b. trojak nr 1, mur. k. XIX w.
- c. stodoła, mur., 4 ćw. XIX w.
- d. obora, mur., 4 ćw. XIX w.
- e. pozostałości ogrodzenia, mur. 4 ćw. XIX w.

Lista obiektów wpisanych do rejestru zabytków

STYCZEŃNIK DO PISMA F02Z 243
 z dnia 16.X.1938
 Wojewódzki Oddział
 Państwowej Służby Ochrony Zabytków
 w Poznaniu
 61-834 POZNAŃ, ul. Gółtybia 2
 tel 52-80-02, 52-80-03, 52-80-04
 fax 52-80-02

1483 Bardo	Września	dwór	AWRSP	9501A	1970
1484 Bardo	Września	kościół	św. Mikołaja	2159/A	1988
1485 Bardo	Września	park wraz z zabudowaniami folwarcznymi	AWRSP	1730/A	1975
1486 Białężyce	Września	dwór, park	AWRSP	2061/A	1986
1487 Chocicza Mała	Września	park	M.Obst	2060/A	1986
1488 Chocicza Wielka	Września	palac, park	AWRSP	1452/A	1973
1489 Chwałbogowo	Września	kaplica	AWRSP	2159/A	1988
1490 Grzybowo	Września	dwór, park	RSP Grzybowo	2200/A	1990
1491 Grzybowo	Września	kościół	św. Michała	2465/A	1933
1492 Grzybowo - Rabierzyce	Września	grodzisko	grodzisko pierścieniowate	1746/A	1976
1493 Grzybowo	Września	park	AWRSP	2104/A	1986
1494 Grzymisławice	Września	palac, park	AWRSP	1732/A	1975
1495 Gulczewo	Września	dwór, park	AWRSP	1733/A	1975
1496 Gutowo	Września	kościół	Szkola Podstawowa w Gutowie	952/A	1970
1497 Kaczanowo	Września	park	św. Marcina	2082/A	1986
1498 Kawęczyn	Września	park	AWRSP	2079/A	1986
1499 Marzenin	Września	kościół filialny	AWRSP	2534/A	1956
1500 Nowa Wieś Królewska	Września	kościół filialny	św. Andrzeja	7517/B	1950
1501 Nowa Wieś Królewska	Września	rzeźba św. Anna Samolrzcę	kościół św. Andrzeja	1773/A	1977
1502 Ostrowo Szlacheckie	Września	palac, park	POLSIBO, sp. z o.o.	2637/A	1998
1503 Ostrowo Szlacheckie	Września	kurnik	AWRSP	2643/A	1998
1504 Radomice	Września	dwór, park	AWRSP	1751/A	1976
1505 Sędziwojowo	Września	wiatrak - koźlak	Maurycy Zielirski, Sędziwojowo	1525/A	1974
1506 Sołeczno	Września	palac, park	UMIG Września	1771/A	1977
1507 Sołeczno	Września	wiatrak koźlak	Władysław Dębicki Sołeczno	1527/A	1974
1508 Węgierki	Września	palac	Szkola Podstawowa	2096/A	1986
1509 Węgierki	Września	park	Szkola Podstawowa, Parafia w Węgierkach	2196/A	1990
1510 Wodki	Września	dwór, grobowiec Cegielskich	RSP Wodki	1596/A	1974
1511 Września	Września	Dawna Szkoła Dzieci Wrześnińskich	Muzeum im. Dzieci Wrześnińskich	2586/A	1996
1512 Września	Września	Dawna wozownia w zespole koszar	ul. Kościuszki	967/A	1970
1513 Września	Września	dom	ul. Warszawska 10	2173/A	1989
1514 Września	Września	dom	ul. Warszawska 15	2569/A	1995
1515 Września	Września	dom	ul. Warszawska 5	1106/A	1970
1516 Września	Września	kaplica	św. Krzyża	2466/A	1933
1517 Września	Września	kościół	św. Stanisława Biskupa	2293/A	1993
1518 Września	Września	kościół ewangelicki, ob. par. p.w. św. Ducha	Parafia we Wrześni, ul. Kościuszki 26	966/A	1970
1519 Września	Września	palac - założenie	R Mysłowski	2118/A	1987
1520 Września	Września	park miejski	UMIG Września		

AKI-11a/266
 archeologia

KL-IV/73/94/56

AKI-11a/270

Wykaz zabytkowych cmentarzy z terenu gminy **Wrzesnia**, Służby Ochrony Zabytków

w Poznaniu
61-834 POZNAŃ, ul. Sokołowa nr 2
tel. 52-80-02, 52-80-03, 52-80-04
fax 52-80-02

Uwagi

flr rej

Dokumentacja

Właściciel

Użytkowanie

Czas powstania Stan zachowania

Wyznanie

Gmina

Województwo

Województwo	Gmina	Wyznanie	Czas powstania	Stan zachowania	Użytkowanie	Właściciel	Dokumentacja	flr rej	Uwagi
Wrzesnia	Wrzesnia	rzym - kat.	XVIII w.	dobry	czynny	parafia p.w. św. Mikołaja	karta cmentarza + 8 kart	-	
Wrzesnia	Wrzesnia	ewangelicki	II pol. XIX w.	zaniedbany	zamknięty	Urząd Gminy	karta cmentarza		
Wrzesnia	Wrzesnia	rzym - kat.	II pol. XIX w.	dobry	czynny	parafia p.w. św. Filipa i Jakub	karta cmentarza + 6 kart		przykościelny
Wrzesnia	Wrzesnia	rzym - kat.	XIX/XX w.	dobry	zamknięty	parafia p.w. św. Filipa i Jakub	karta cmentarza		
Wrzesnia	Wrzesnia	rzym - kat.	II pol. XIX w.	dobry	czynny	parafia p.w. św. Michala	karta cmentarza + 11 kart		przykościelny
Wrzesnia	Wrzesnia	rzym - kat.	II pol. XIX w.	dobry	zamknięty	parafia p.w. św. Michala	karta cmentarza		
Wrzesnia	Wrzesnia	rzym - kat.	XX w.	dobry	czynny	parafia p.w. św. Mikołaja	karta cmentarza		
Wrzesnia	Wrzesnia	ewangelicki	XIX/XX w.	zaniedbany	zamknięty	Urząd Gminy	karta cmentarza + 10 kart		
Wrzesnia	Wrzesnia	rzym - kat.	XX w.	dobry	czynny	parafia p.w. św. Marcina	karta cmentarza + 11 kart		przykościelny
Wrzesnia	Wrzesnia	rzym - kat.	I pol. XIX w.	dobry	czynny	parafia p.w. św. Mikołaja	karta cmentarza + 11 kart		
Wrzesnia	Wrzesnia	rzym - kat.	II pol. XIX w.	dobry	czynny	parafia p.w. św. Andrzeja	karta cmentarza + 11 kart		
Wrzesnia	Wrzesnia	rzym - kat.	XIX w.	miejsce pocmentarne	zamknięty	Urząd Gminy	karta cmentarza		do 39r. katolicki
Wrzesnia	Wrzesnia	żydowski	XIX w.	dobry	MPI	Urząd Gminy	karta cmentarza		miejsce straceń w 39-45r
Wrzesnia	Wrzesnia	bezwyznaniowy	XX w.	dobry	czynny	Urząd Gminy	karta cmentarza		
Wrzesnia	Wrzesnia	ewangelicki	XIX w.	zaniedbany	zamknięty	Urząd Gminy	karta cmentarza		
Wrzesnia	Wrzesnia	ewangelicki	II pol. XIX w.	zaniedbany	zamknięty	Urząd Gminy	karta cmentarza		
Wrzesnia	Wrzesnia	ewangelicki	XIX/XX w.	zły	zamknięty	Urząd Gminy	karta cmentarza		
Wrzesnia	Wrzesnia	bezwyznaniowy	XX w.	dobry	MPI	Urząd Gminy	karta cmentarza		
Wrzesnia	Wrzesnia	rzym - kat.	XX w.	bardzo dobry	czynny	parafia p.w. Serca Pana Jezus	karta cmentarza		
Wrzesnia	Wrzesnia	rzym - kat.	XVIII/XIX w.	dobry	zamknięty	parafia p.w. Wniebowz. NMP	karta cmentarza + 22 karty		
Wrzesnia	Wrzesnia	kommunalny	XX w.	dobry	czynny	Urząd Gminy	karta cmentarza		przeniesiony w 61r z Sokolowa

Spis zabytkowych parków z terenu gminy Wrzesnia

Wojewódzki Oddział
Państwowej Służby Ochrony Zabytków
w Poznaniu
61-854 POZNAŃ, ul. Gołębia 27
tel. 59-80-02, 52-60-03, 52-60-04
fax 52-60-02

Adres/lokalizacja	Gmina	Podział	Pow.	Wody	Czas powst.	Ilr rej	St zach	Właściciel	Użytkownik	Dok
Sardo	Wrzesnia	6,85 ha	XIX w.	2159/A	zaniebany	AWRSP		PPHU Biegrol - Sokolniki		ewid
Subczyce	Wrzesnia	2,8 ha	II pol. XIX w.	1730/A	zaniebany	AWRSP		Przedz. Biegrol Sokolniki		ewid
Wierzała	Wrzesnia	1,29 ha	k. XIX w.	2061/A	zaniebany	AWRSP		?		ewid
Thorezów	Wrzesnia	4,11 ha	XIX/XX w.	2060/A	średni	D.M. Obst		J.W.		ewid
Thornobogowo	Wrzesnia	4,5 ha	II pol. XIX w.	1452/A	średni	AWRSP		Biegrol - Sokolniki		ewid
Serbowo	Wrzesnia	2,30 ha	k. XIX w.	2200/A	zaniebany	AWRSP		J.W.		ewid
Wierzyżyskie	Wrzesnia	4,10 ha	I pol. XIX w.	2104/A	średni	AWRSP		Biegrol - Sokolniki		ewid
Wierzyżyskie	Wrzesnia	2,82 ha	I pol. XIX w.	1732/A	zły	AWRSP		Agropol - Sokolowo		ewid
Wierzyżyskie	Wrzesnia	4,36 ha	I pol. XIX w.	1732/A	zły	AWRSP		szk podst		ewid
Wierzyżyskie	Wrzesnia	6,24 ha	k. XIX w.	1733/A	dobry	Urząd Gminy		J.W.		ewid
Wierzyżyskie	Wrzesnia	2,05 ha	k. XIX w.		zaniebany	Urząd Gminy		J.W.		ewid
Wierzyżyskie	Wrzesnia	1,09 ha	XIX/XX w.		zły	U.MiG Wrzesnia		J.W.		ewid
Wierzyżyskie	Wrzesnia	1,85 ha	k. XIX w.	2082/A	średni	AWRSP		Agropol - Sokolowo		ewid
Wierzyżyskie	Wrzesnia	1,06 ha	k. XIX w.	2079/A	średni	UMiG		Szk. Podst.		ewid
Wierzyżyskie	Wrzesnia	2,36 ha	k. XVIII w.		zanieb	PSP		J.W.		ewid
Wierzyżyskie	Wrzesnia	2,80 ha	II pol. XIX w.	1773/A	średni	POLSIBO sp z o o.		Agropol sp z o o.		ewid
Wierzyżyskie	Wrzesnia	3,60 ha	k. XIX w.	2643/A	średni	AWRSP				ewid
Wierzyżyskie	Wrzesnia	4,52 ha	k. XIX w.	1535/A	zanieb	AWRSP				ewid
Wierzyżyskie	Wrzesnia	2,28 ha	k. XIX w.		zanieb	AWRSP				ewid
Wierzyżyskie	Wrzesnia	0,63 ha	pol. XIX w.	2096/A	średni	U.G. Wrzesnia		Szk. Podst.		ewid
Wierzyżyskie	Wrzesnia	2,05 ha	II pol. XIX w.	2196/A	zanieb	PSP Wodki		J.W.		ewid
Wierzyżyskie	Wrzesnia	6,69 ha	pol. XIX w.	2118/A	dobry	UMiG		J.W.		ewid
Wierzyżyskie	Wrzesnia	19,84 ha	p. XIX w.	966/A	zły	UMiG / Zesp. Szk. Poln		J.W.		ewid

Uzupełnienie spisu zabytków – gmina Września

CHOCICZA MAŁA

ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. A W R S P:

- a. obora, mur. k. XIX.
- b. obora, mur, pocz. XX.
- c. spichlerz, mur, k. XIX.
- d. chlewnia, mur, k. XIX.
- e. stodoła, mur, pocz. XX ; STODOŁA, MUR. K. XIX w.
- f. wiata drewniano – szachulcowa, pocz. XX.
- g. kolonia mieszkalna, mur. k. XIX.

CHOCICZA WIELKA

STARA SZKOŁA, mur. k. XIX w.

ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. Jarosław Ignasiak:

- a. bukaciarnia, lodownia, ob. kurnik, mur., 4 ćw. XIX.
- b. stajnia, ob. kurnik, mur., 4 ćw. XIX.
- c. stajnia, obora, ob. kurnik, mur., lata 60 XIX.
- d. obora, jałownik, ob. kurnik, mur., 4 ćw. XIX.
- e. chlewnia, ob. kurnik, mur. k. XIX.
- f. stodoła, mur., k. XIX.
- g. stodoła, mur., k. XIX.
- h. pozostałości ogrodzenia, mur., 4 ćw. XIX.

MARZENIN

GORZELNIA, wł. A W R S P, mur., k. XIX w: – W SPISIE WYSTĘPUJE
W MIEJSCOWOŚCI NORSKO

SOBIESIERNIE

MŁYN ZBOŻOWY, mur., ok. 1900

WYKAZ MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH I LITERATURY

- 1) Ocena stanu zanieczyszczeń wód zlewni rzeki Wrześnicy oraz propozycja poprawy jej czystości „EKOLOG” Przed. Proj. Inż. Poznań – 1991 r. Dok. techniczna.
- 2) Wytyczne do opracowań planistycznych i realizacyjnych dotyczące zabytkowych parków miasta i gminy Września – Pozn. Biuro Proj. Urbanistycznych 1989 r.
- 3) Ewidencja zabytkowych parków miasta i gminy Września.
- 4) Koncepcja krajowej sieci ekologicznej „EKONET-POLSKA” pod redakcją A.Liro. Warszawa, 1995 r.
- 5) Program retencji wód powierzchniowych na terenie woj. poznańskiego na 2015 r. Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych. Poznań, 1996 r.
- 6) Studium Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Poznańskiego. Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego. Poznań 1998 r.
- 7) Raport o stanie środowiska w woj. poznańskim w latach 1995-96. Woj. Inspektorat Ochrony Środowiska 1997 r.
- 8) Krajowy program zwiększania lesistości Min.Ochrony Środ. Zasobów Naturalnych i Leśnictwa. Warszawa, 1995 r.
- 9) Rezerwaty przyrody w parkach krajobrazowych woj. pozn. Urząd Woj. Poznań 1989
- 10) Mapy przeglądowe nadleśnictwa Czarniejewo – Rejonowa Dyrekcja Lasów Państwowych w Poznaniu.
- 11) Uproszczone plany urządzenia lasu – operaty zbiorcze gmina Września 1993 r.
- 12) Inwentaryzacja złóż surowców mineralnych – miasto i gmina Września „Proksima”, Poznań 1996 r.
- 13) B. Krygowski. Geografia fizyczna Niziny Wielkopolskiej, Poznań 1961 r.
- 14) T. Bartkowski. Zastosowanie geografii fizycznej. PWN 1974 r.
- 15) M.Żurawski. Zaplecze wodne m. Poznania. UAM. Poznań, 1975 r.
- 16) Powszechny Spis Rolny – 1966, Urząd Statystyczny w Poznaniu – 1997 r.
- 17) Powiaty Woj. Wielkopolskiego, Urząd Statystyczny w Poznaniu – 1998 r.

II. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

1. SIEĆ OSADNICZA

Sieć osadniczą gminy Września stanowią:

- miasto Września będące siedzibą władz administracyjnych (samorządowych), oraz gospodarczych
- wsie sołeckie – 33 jednostki
- miejscowości mniejsze – 49 jednostek oraz przysiółki, huby, zabudowania, folwarki, leśniczówki.

Pod względem ilości mieszkańców jednostki te można podzielić na miasto Września, w którym zamieszkuje 28 944 mieszkańców co stanowi ok. 67 % ludności gminy, oraz wsie: Bierzglinek i Sokołowo o ilości mieszkańców powyżej 1 000 mieszkańców, Chwalibogowo, Gutowo Małe, Kaczanowo, Marzenin, Obłaczkowa, Psary Małe, Psary Polskie, Węgierki o ilości mieszkańców powyżej 500.

Ogólna liczba mieszkańców gminy Września wynosi 43 435 (GUS 1998 r.).

Miasto Września posiada centralne położenie w gminie i stanowi ośrodek administracyjny i gospodarczy. Jest powiązany komunikacyjnie z większymi miejscowościami gminy, województwa i kraju.

Podstawowymi funkcjami miasta Września są mieszkalnictwo, usługi, administracja, gospodarka. Prognozowane od dawna wykorzystanie warunków środowiska przyrodniczego dla celów rozwoju turystyki i rekreacji w rejonach projektowanych zbiorników wodnych jest szansą na utworzenie silnego zaplecza sportów.

Wzbogaci ono funkcję miasta Wrześni i okolicznych wsi o bazę i zaplecze rekreacyjno-turystyczne. Wsie leżące w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanych zbiorników „Bardo”, „Biechowo”, „Węgierki”, „Gozdowo” będą ośrodkami usług turystycznych i agroturystycznych.

Wsie znajdujące się w rejonie istniejącego i projektowanego odcinka autostrady wzbogacone będą o funkcję obszarów aktywizacji gospodarczej.

Rejon północny gminy to obszar o charakterze typowo rolniczym. Należą do niego wsie Radomica, Strzyżewo, Kawęczyn, Noskowo, Marzenin, Gulczewo, Gulczewko, Sobiesierne, Wódki, Grzybowo, Stanisławowo, Broniszewo, Kleparz, Ostrowo Szlacheckie, Sędziwojowo.

Małe jednostki osadnicze o typowo wiejskim charakterze z naturalnym pięknym krajobrazem. Cały ten rejon wraz z wsiami położonymi blisko silnie zurbanizowanej

aglomeracji poznańskiej stanowić może miejsce wypoczynku w gospodarstwach oferujących usługi ekoturystyczne i agroturystyczne. Funkcja tego obszaru to przede wszystkim rolnictwo z zapleczem mieszkaniowym.

Analiza układu osadniczego gminy Września wykazała:

- umiarkowaną spójność w gminie i nadrzędność miasta Września jako siedziby władz administracyjnych
- zróżnicowanie funkcjonalne będące wynikiem czynników osadniczych, układu komunikacyjnego i środowiska przyrodniczego
- zróżnicowanie zamożności mieszkańców wsi
- rozwój wso Sokołowo, Białężyce, Bierzglinek w kierunku miasta Września

Poznanie głównych kierunków ciężenia wiodących funkcji i rysujących się tendencji rozwoju oraz barier ograniczających rodzaj i wielkość realizacji pozwoliło w studium określić

- ramy rozwojowe każdej jednostki
- podstawowe i wiodące funkcje gminy i miasta
- niezbędną sieć komunikacyjną.

2. CZYNNIKI DEMOGRAFICZNO – SPOŁECZNE

2.1. DEMOGRAFIA

Liczba mieszkańców ogółem dla Gminy Września, miasto i wsie wynosi 43 435 (Rocznik Statystyczny woj. poznańskiego 1998 r.) w tym miasto Września 28 944.

Badania stanu ludności całej gminy na przestrzeni lat 1988 i 1998 wykazały ubytek ludności o 120 osób na wsi.

Przyrost naturalny dla miasta i gminy na 10 000 ludności w 1998 r. wynosił 0,8.

Zdynamizowanie wzrostu ludności wsi i miasta może sprzyjać polityka prorodzinna państwa oraz ogólna poprawa poziomu życia mieszkańców. Analiza dynamiki wzrostu w poszczególnych miejscowościach gminy nie wykazała wyraźnej tendencji rozwojowych w poszczególnych wsiach. Wzrost powyżej 10 osób na przestrzeni 10 lat nastąpił we wsiach Białężyce, Bierzglinek, Chociczko, Chwlibogowo, Gulczewo, Gutowo Wielkie, Kaczanowo, Nowy Folwark, Psary Małe, Psary Wielkie, Sokołowo, Węgierki.

Wykaz liczby mieszkańców w latach 1988 i 1998

Wykaz miejscowości i liczba mieszkańców na terenie gminy Września

Lp.	Miejscowość	Liczba mieszkańców		
		1988	1998	
1.	Bardo	215	222	+7
2.	Białężyce	243	281	+ 38
3.	Bierzglin	452	436	- 16
4.	Bierzglinek	922	1024	+ 98
5.	Broniszewo	47	44	- 3
6.	Chociczka	160	174	+ 14
7.	Chocicza Mała	174	180	+ 6
8.	Chocicza Wielka	163	143	- 20
9.	Chwalibogowo	750	804	+ 54
10.	Gonice	113	115	+ 2
11.	Goniczki	188	164	- 24
12.	Grzymysławice	69	61	- 8
13.	Grzybowo	335	300	- 35
14.	Gozdowo	547	456	- 51
15.	Gozdowo Młyn		40	
16.	Gulczewko	123	87	- 36
17.	Gulczewo	162	175	+ 13
18.	Gutowo Małe	555	552	- 3
19.	Gutowo Wielkie	312	352	+ 40
20.	Kaczanowo	850	878	+ 28
21.	Kawęczyn	96	82	- 14
22.	Kleparz	210	206	- 4
23.	Marzelewo	26	12	- 14
24.	Marzenin	690	691	+ 1
25.	Nadarzyce	71	57	- 14
26.	Neryngowo	337	104	- 233
27.	Noskowo	184	193	+ 9
28.	Nowa Wieś Królewska	337	323	- 14
29.	Nowy Folwark	261	281	+ 20
30.	Oblaczkowo	635	547	- 88
31.	Osowo	159	167	+ 8
32.	Otoczna	364	367	+ 3
33.	Ostrowo Szlacheckie	153	148	- 15
34.	Przyborki	441	432	- 9
35.	Psary Małe	474	555	+ 81
36.	Psary Polskie	767	799	+ 32
37.	Psary Wielkie	108	129	+ 21
38.	Radomice	80	53	- 27
39.	Strzyżewo	66	63	- 3
40.	Stanisławowo	113	120	+ 7
41.	Sołeczno	223	229	+ 4
42.	Sędziwojewo	346	335	- 11
43.	Słomowo	385	264	- 24
44.	Słomówko		93	- 4
45.	Sobiesiernie	226	218	- 6
46.	Sokołowo	977	1009	+ 32
47.	Węgierki	546	596	+ 50
48.	Wódki	115	97	- 18
49.	Żerniki	33	25	- 8
RAZEM		14 803	14 683	- 120
Września		26 784	28 901	+ 2 117
RAZEM		41 587	43 584	+ 1 997

Zestawienia potwierdza spadek dynamiki wzrostu liczby mieszkańców w gminie w latach 1988 ÷ 1998, w okresie transformacji kraju. Taki stan jest wynikiem niskiego przyrostu naturalnego oraz braku ożywionej migracji, spowodowany między innymi przez:

- spadek realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w mieście Września
- ożywienie rozwoju w strefach aktywizacji gospodarczej w rejonach układów komunikacyjnych o znaczeniu międzynarodowym leżących poza gminą.

Liczba bezrobotnych w mieście i gminie Września wynosi 1 202. Należy się spodziewać, że ilość wyjazdów z gminy do pracy po za jej granice może się stopniowo zwiększać proporcjonalnie do rozwoju komunikacji i dostępność na rynku pracy w większych ośrodkach. Zapewnienie dogodnych powiązań komunikacyjnych łączących „dom” z „pracą”, „nauką” oraz z centrum usługowo-kulturalnym sprzyjać będzie umacnianiu takich tendencji.

Analiza czynników demograficznych i społecznych wykazała:

- spadek przyrostu naturalnego mieszkańców należy traktować jako przejściowy
- ożywienie dynamiki wzrostu liczby ludności zależy od wielu czynników zewnętrznych i wewnętrznych
- umiarkowanych ruch w budownictwie jednorodzinnym oraz stagnację w budownictwie wielorodzinnym
- słabą aktywizację gospodarczą
- realizację inwestycji turystycznych ogólnodostępnych zapewni dynamikę gospodarczą (nowe miejsca pracy)
- rozbudowa infrastruktury technicznej spowoduje wzrost poziomu życia.

Gmina Wrześni powinna podlegać umiarkowanemu procesowi urbanizacji.

Wyznaczone w studium obszary potencjalnego zagospodarowania gwarantuje lokalizację zainwestowania mieszkaniowego w środowisku atrakcyjnym jako naturalny rozwój już istniejących ośrodków.

2.2. POZIOM I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

Poziom życia ludności jest to stopień zaspokojenia potrzeb materialnych i kulturalnych po przez istniejącą infrastrukturę społeczną, materiałową, kulturową i techniczną.

Poziom życia ilustruje szereg wskaźników charakterystycznych dla tej kategorii i stosowanych w ujęciu statystycznym.

Jakość życia mieszkańców gminy Września określają przede wszystkim usługi, które spełniają kilka funkcji:

- obsługi mieszkańców
- tworzenia miejsc pracy
- podnoszenia dochodów mieszkańców.

Wskaźnikami charakteryzującymi poziom życia są:

- dochody ludności uwzględniając źródła tych dochodów
- poziom świadczonych usług (jakość bazy materialnej, technicznej, ilość obiektów usługowych i dostępność do nich)
- wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej oraz dostępność do niej
- sieć i stan techniczny układu komunikacyjnego
- warunki zamieszkania i dostępność do mieszkań.

Dla potrzeb przeanalizowania poziomu życia ludności gminy Września przyjęto zasadę porównywania wskaźników, umożliwiające odniesienie do danych charakterystycznych dla województwa wielkopolskiego.

Poziom życia w poszczególnych miejscowościach jest zróżnicowany. Miasto Września oraz wsie Sokołowo, Psary Polskie, Psary Małe, Białeżyce, Bierzglinek, Gutowo Wielkie. Korzystając z miejskiego programu usług, miejsc pracy ma to wpływ na jakość i poziom życia mieszkańców tych ośrodków.

Najmniej korzystny dostęp do usług mają mniejsze wsie położone na skraju gminy, o niewielkiej liczbie ludności i o typowo rolniczej funkcji.

Przeprowadzona analiza jakości i poziomu życia mieszkańców wykazała, że gmina Września w analizowanych składnikach osiąga wyniki zbliżone do średnich województwa wielkopolskiego.

Wskaźniki charakteryzujące jakość życia w gminie (GUS 1998 r.)

Wyszczególnienie	Średnia				
	Września	Gmina	Miasto i Gmina	woj. poznańskie	woj. wielkopolskie
Oświata					
Liczba uczniów/pom. do nauki	29,00	15,00	23,00	24,00	23,00
Liczba dzieci w przedszkolach/100 miejsc	160,00	333,00	184,30	123,50	
Zdrowie					
Liczba lekarzy/10 000 mieszkańców	30,10	1,40	20,50	24,70	18,7
Liczba dentystów/10 000 mieszkańców	3,80	-	2,50	5,00	4,10
Telekomunikacja					
Liczba osób/placówkę pocztową	14 472	2 415	5 429	5 694	4 660
Abonenci TV/1 000 mieszk.	296,30	252,00	281,50	282,90	
Abonenci telef./1 000 mieszk.	248,00	118,80	204,90	226,80	191,60
Powierzchnia w km ²	13	209	221,8	8151,00	29825,60
Ludność w tys.	28 901	14 683	43,40	1357,40	3346,00
Przyrost naturalny na 1 000 ludności	- 9	43	1,9 (1996) 0,8 (1998)	0,6	1,5
Pracujący	9 866	1 154	11 020	393 638	838 098
Bezrobotni	-	-	1 202	35 926	126 573

W gminie Września poziom jakości życia jest zróżnicowany i zależy między innymi od:

- powiązań komunikacyjnych z większymi ośrodkami
- wielkości wsi i zamożności jej mieszkańców
- funkcji wsi i jej charakteru gospodarczego
- infrastruktury technicznej danej jednostki osadniczej
- programu usługowego i obszaru, dla którego miejscowość świadczy usługi.

Poprawa jakości życia mieszkańców jest uzależniona przede wszystkim od gospodarności gminy i zamożności jej mieszkańców.

Aktywność inwestycyjna w dziedzinie gospodarczej, mieszkaniowej i turystycznej jest podstawą do uzyskania korzystnego wzrostu jakości i poziomu życia.

Transformacja gospodarcza, która nastąpiła w Polsce spowodowała ożywienie inwestycyjne niektórych rejonów kraju.

Wielkopolska, ze względu na położenie oraz wysoki poziom gospodarczy stała się obszarem intensywnych przemian.

Rozwój budownictwa jednorodzinne poprawi średnią wielkość powierzchni użytkowej na osobę. Nowoczesne, energooszczędne technologie wpływają na podnoszenie poziomu usług budowlanych i jakość realizowanych obiektów.

Realizowanie obiektów związanych z działalnością gospodarczą na przewidzianych na ten cel terenach zapewni nowe miejsca pracy i ożywienie gospodarcze.

Realizacja zespołów turystycznych (Bardo, Węgierki, Osowo, Gozdowo) spowoduje ożywienie gospodarcze i podniesienie jakości i poziomu świadczonych usług.

Wszystkie elementy wpływające na poprawę jakości i poziomu życia są procesami długoterminowymi i wymagają pewnego nakładu inwestycyjnego.

2.3. MIESZKALNICTWO

Zasoby mieszkaniowe wg danych WUS z 1998 r. dla gminy Września w rozbiciu na miasto i wsie

Mieszkalnictwo	średnia				
	Września	Gmina	miasta i gminy	woj. poznańskiego	woj. wielkopolskiego
Śr. pow. użytk. w m ² /osobę	19,30	17,70	18,70	19,16	19,00
Śr. ilość osób/ mieszkanie	3,26	4,10	3,50	3,29	3,49
Śr. ilość osób/izbę	0,87	1,08	0,93	0,90	0,94

Charakter zabudowy mieszkaniowej w gminie jest zróżnicowany.

W mieście Września w centrum dominuje budownictwo wielorodzinne, często o znaczeniu historycznym podlegające ochronie konserwatorskiej. Działająca w latach 70 spółdzielnia mieszkaniowa pozostawiła osiedla z budynkami wielorodzinnymi wykonanymi w technologii „wielkiej płyty”.

Uzupełnieniem tej tkanki mieszkaniowej jest budownictwo jednorodzinne na obrzeżach miasta. Na obszarach wiejskich dominuje budownictwo jednorodzinne często o charakterze zabudowy zagrodowej. Prawie w każdej wsi zostały przewidziane tereny pod rozwój mieszkaniowy, uzupełniający istniejącą zabudowę. Większe obszary wymagają opracowania planów miejscowych.

Przyjęte w planie gminy z 1991 r. rezerwy pod zabudowę utrzymano także w studium, wprowadzając konieczną aktualizację.

2.4. REKREACJA I WYPOCZYNEK

W zakresie rekreacji i wypoczynku środowisko przyrodnicze i kulturowe na terenie gminy Września oferuje:

- niewielkie kompleksy leśne, jednak o dużych wartościach krajobrazowych
- brak naturalnych jezior należy zrekompensować uatrakcyjnieniem pod względem rekreacyjnym rzeki Wrześnicy, Maskawy i Meszny, oraz zrealizować przedstawione w planach i studium projektowane zbiorniki wodne: „Węgiarki” na Strudze Rudnik, „Bardo” na Wielkiej, „Biechowo” na dopływie do Miłośławki oraz „Gozdowo”
- występowanie na terenie gminy małych wsi, położonych bardzo malowniczo, które ze względu na nierentowność gospodarki rolnej są predysponowane do zmiany funkcji na miejscowości agroturystyczne, ekoturystyczne, rezydencjalne oraz pensjonatowe.
- zachowanie naturalnych walorów przyrodniczych i atrakcyjności krajobrazowej
- realizacja usług turystyczno-rekreacyjnych winny być realizowane jako ogólnodostępne, co zapewni możliwość rozwoju gminy Wrześni w kierunku spełnienia funkcji turystyczno-wypoczynkowych i kulturowych.

2.5. KIERUNKI ROZWOJU W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI W OBSZARACH ZAINWESTOWANIA

Organizując przestrzeń i zagospodarowując nowe tereny należy zwrócić uwagę na:

- maksymalne rozdzielanie terenów o różnej funkcji, nie należy dopuszczać do kolizji na styku funkcji mieszkaniowej i wypoczynkowej z działalnością gospodarczą
- rozdzielanie tych funkcji w miarę możliwości na etapie układu komunikacyjnego
- ograniczyć strefy działalności rolniczej na obszarach przewidzianych na wypoczynek

Charakter zabudowy mieszkaniowej szczególnie na terenach wiejskich winien nawiązywać do tradycyjnej architektury regionalnej. Dotyczy to szczególnie % nachylenia połaci dachowych, ilości kondygnacji, materiałów budowlanych i wykończeniowych. Wielkość działek powinna być dostosowana do ukształtowania terenu i lokalnych uwarunkowań. Preferowany jest 25 % zabudowy powierzchni działki i 30 % przeznaczaniu jej na tereny zielone.

3. GOSPODARKA

3.1. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Zatrudnienie w przemyśle, rzemiośle, budownictwie, gospodarce magazynowej i komunalnej dla całej gminy Września wynosiło 11 020, a w mieście 9 866, na wsi 1 154 (wg WUS 1998 r.). Obszary przeznaczone na działalność gospodarczą wyznaczone są przede wszystkim na terenach podmiejskich jako kontynuacja istniejących zakładów o podobnej funkcji, na terenach o słabej bonitacji, na obszarach położonych przy trasach komunikacyjnych. Wyznaczone tereny aktywizacji gospodarczej wymagają sporządzenia planów miejscowych

- kontynuacja rozwoju terenów aktywizacji gospodarczej występuje w miejscowościach, w których są korzystne warunki społeczno-gospodarcze.
- obszary aktywizacji gospodarczej projektowano na glebach o niskiej bonitacji, na terenach gwarantujących brak uciążliwości dla otoczenia oraz dogodną komunikację i uzbrojenie terenu
- preferowanie rozwoju rzemiosła o wyspecjalizowanej funkcji
- podnoszenie znaczenia funkcji usługowych jako uzupełnienie dające dodatkowe źródło dochodów i miejsce pracy w obiektach porolniczych.

3.2. ROLNICTWO

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Grunty orne i użytki zielone

Gmina Września położona jest w Śremsko-Wrzesińskim regionie glebowo-rolniczym i należy do obszarów wybitnie rolniczych, o czym świadczy struktura użytków rolnych (przewaga wyższych klas bonitacyjnych i gleb o dobrym i średnim stopniu kultury).

Wg waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej opracowanej przez IUNiG (w Puławach) wskaźnik jakości gleby wynosi dla gminy 78,3 punkty. (Woj. wielkopolskie ok. 67,3 punkty).

Powierzchnia gminy wg sposobu użytkowania przedstawia się następująco:

	1996 r	
pow. ogółem (ha) w tym	22 184	100 %
grunty orne	16 743	75,4 %
sady	339	1,5 %
łąki i pastwiska	1 030	4,7 %
grunty pod lasami	1 704	7,7 %
grunty pod wodami	252	1,1 %
tereny komunikacyjne	883	4,0 %
tereny osiedlowe	1 133	5,1 %
pozostałe (nieużytki, ter. różne)	100	0,5 %

Grunty orne, sady, łąki i pastwiska zajmują – 81,5 % powierzchni gminy.

Gleby klasy I – III zajmują ok. 50 % pow. gruntów ornyczych, a gleby kl. IV ok. 30 % na mapie w skali 1:10 000 naniesiono gleby klasy I – III, które przeważnie występują w kompleksach: pszennym dobrym, bardzo dobrym i wadliwym, a także w żytnim bardzo dobrym; oraz gleby klasy IV, które przeważnie występują w kompleksach żytnim dobrym, pszennym wadliwym i zbożowo-pastewnym mocnym. Gleby klasy VI – na piaskach luźnych, Rz i Rn oraz tereny powyrobowiskowe przeznaczone w studium gminy pod zalesienie.

Największe powierzchnie przeznaczone pod zalesienie, znalazły się w obrębie istniejącego kompleksu leśnego we wsiach Radomice, Noskowo, Nowy Folwark, Psary Wielkie, Polskie i Małe.

Główną bazą roślin paszowych są trwałe użytki zielone: łąki i pastwiska występujące w dolinach rzecznych i w obniżeniach na wysoczyznach. W dolinach Wrześnicy i Małej Wrześnicy występują użytki zielone kompleksu 3z (tj. słabe i bardzo słabe). Są to łąki jednokośne, turzycowe często podtapiane. W dolinie Strugi Rudnik występują użytki zielone średnie (2z). Są to łąki dwukośne na glebach mułowo-torfowych. Kompleks – 2z zajmuje 54,5 % powierzchni użytków zielonych.

Sady na terenie gminy zajmują 341,0 ha, największe powierzchnie upraw sadowniczych znajdują się w Gulczewie i Chwalibogowie.

Struktura własnościowa użytków rolnych

Na terenie gminy do sektora prywatnego należy ok. 11,6 tys. ha użytków rolnych, a do sektora publicznego ok. 6,5 tys. ha. Liczba gospodarstw indywidualnych wynosi 1 040. Grunty sektora publicznego należą do zasobów AWRSP, gospodarują na nich PPHU – Bieg. Rol. Bieganowo – Sp. Prac. i Agropol – Sokołowo – Sp. Skarbu Pań. Gmina Września należy do gminy, o przeważającej liczbie gospodarstw małych do 5,0 ha tj. 355 gospodarstw; 5 – 10 ha – 247 gospodarstw. Średnia powierzchnia gosp. indywidualnych wynosi 11,2 ha (dla porównania śr. pow. indyw. gosp. rolnego w woj. wynosi 12,6 ha w kraju 7,9 ha). Proces powiększania przeciętnego arealu gospodarstwa indywidualnego ciągle trwa, i trudno obecnie określić jaka będzie jego docelowa wielkość. Zatrudnienie w rolnictwie w woj. wielkopolskim wynosi ok. 15 osób/ 100 ha uż. rol. (w kraju 22/ 100 ha, a w krajach zachodnich 3-5 osób).

Ogródki działkowe

Na terenie gminy istnieje 10 stałych Pracowniczych Ogródków Działkowych o powierzchni 72,0 ha.

Są to ogródki im.: „Stare ogrody” i „Wojska Polskiego” przy ul. Ogrodowej; „Dzieci Wrzesińskich”, „K.Świerczewskiego”, „Stokbet” i „22 Lipca” przy ul. Działkowców; „Nad Wrześnicą” przy ul. Wł. Sikorskiego; „Wł. Sikorskiego” i „T. Kościuszki” przy ul. Objazdowej oraz ogródki „Grządka” przy A-2.

POD zarejestrowane są w Krajowej Radzie Polskiego Związku Działkowców w Warszawie. Ok. 60,4 ha gruntów, władze gminy w oparciu o przepisy Ustawy o pracowniczych ogródkach działkowych przekazały PZD – ców w użytkowanie wieczyste.

III. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1. KOMUNIKACJA

1.1. UWARUNKOWANIA KOMUNIKACYJNE

1.1.1. OGÓLNY UKŁAD KOMUNIKACYJNY GMINY I MIASTA.

Gmina i miasto Września leżą na trasie pomiędzy Poznaniem a Warszawą na kierunku wschód – zachód oraz pomiędzy Jarocinem i Gnieznom na kierunku północ – południe. Z tego względu Września stanowi ważny węzeł drogowo-kolejowy o znaczeniu międzyregionalnym. Drogowy układ międzyregionalny obejmuje drogę Poznań – Warszawa (droga Nr 2). Droga na kierunku północ – południe Gniezno – Miłosław (Nr 259) oraz drogę do Kalisza (Nr 442). Biorąc pod uwagę kształtowanie historyczne układu komunikacyjnego drogi te zbiegły się koncentrycznie na obszarze miasta Września tworząc układ podstawowy ulic. Z czasem powstała drogowa obwodnica miasta na kierunku wschód – zachód przebiegająca przy południowych granicach miasta. Do dzisiaj jednak trasa w kierunku północnym przebija się przez miasto i wykonanie na tym kierunku obejścia staje się „palącym” problemem do rozwiązania. Września jest także ważnym węzłem kolejowym na przecięciu dwóch linii Kunowice – Poznań – Warszawa na kierunku wschód – zachód oraz Oleśnica – Chojnice (odcinek Jarocin – Gniezno) na kierunku północ – południe. Te linie kolejowe przebiegają także przez miasto Września, linia w kierunku Warszawy przebiega północną obwodnicą a linia do Gniezna po zachodniej stronie zurbanizowanej części miasta. Tak więc, układ drogowo – kolejowy determinuje na obszarze miasta rozwiązania przestrzenne, stanowiąc progi rozwojowe z trzech stron:

- od południa – obwodnica drogi Nr 2, autostrada A-2
- od północy – obwodnica kolejowa
- od zachodu – linia kolejowa i trasa drogowo w kierunku Gniezna.

1.1.2. SYSTEM POWIĄZAŃ ZEWNĘTRZNYCH

AUTOSTRADA

Przez gminę, wzdłuż południowej granicy miasta Września, przebiega autostrada Września-Konin, która jest częścią planowanej autostrady A-2 Berlin – Mińsk. Przez teren

sprawie autostrad płatnych (Dz.U. Nr 43, poz. 222). Na odcinku byłego województwa poznańskiego projekt autostrady uzyskał decyzję lokalizacyjną wydaną przez Wojewodę Poznańskiego. Od Granicy Państwa do Wrześni długość autostrady wynosi 209,138 km. Odcinek od Poznania (węzeł „Komorniki”) w pobliże skrzyżowania z drogą krajową nr 259 we Wrześni posiada długość 49,138 km przy czym, z tego 4,608 km leży w gminie Września. ~~Na tych odcinkach autostrady projektuje się budowę nowej trasy. Od Wrześni do Konina na długości 49,06 km istnieje już autostrada, niemniej ten odcinek wymaga modernizacji. W gminie Września odcinek modernizowanego odcinka autostrady wynosi 9,082 km. Długość odcinka autostrady przebiegającego przez gminę Września wynosi w sumie 13,690 km (pomiędzy km 204 + 530 a 218 + 220). Istniejący odcinek autostrady w gminie przebiega od węzła z drogą krajową nr 259 w kierunku Konina, do zachodniej granicy gminy. Projektowany odcinek autostrady w kierunku Poznania przebiegać będzie po nowym śladzie. Dostępność do autostrady jest zapewniona obecnie przez węzeł drogą kolejową nr 259 (ulica Wrocławska), a po zbudowaniu nowego odcinka autostrady przez węzeł autostradowy „Września” (węzeł drogowy przy drodze nr 259 zostanie zlikwidowany). Węzeł autostradowy „Września” funkcjonować będzie jako połączenie autostrady z drogą krajową nr 2. Projektowana inwestycja będzie autostradą płatną, która będzie realizowana kompleksowo, tzn. z pełnym wyposażeniem w urządzenia bezpieczeństwa ruchu, obsługi podróżnych, ochrony środowiska oraz obwodów utrzymania autostrady. Podstawowy zakres inwestycji obejmuje:~~

- likwidację starego i budowę nowego węzła „Września”
- budowę następujących wiaduktów nad autostradą:
 - WD w km 206 + 500 - dr woj. 32462 Chocicza Mała – Mała Górka
 - WD w km 207 + 935 - łącznica na węzle „Września”
 - WD w km 210 + 287 - w ciągu przełożonej drogi krajowej nr 2
 - budowę wiaduktu nad drogami
 - WD 35 B - łącznica na węzle „Września” w ciągu drogi krajowej nr 2
 - WD 36 - wiadukt w ciągu drogi krajowej nr 2 nad drogą gminną (59) Białężycza – Września
 - WD 37 - wiadukt nad linią kolejową Oleśnica – Chojnice w ciągu nowoprojektowanej drogi nr 2.
 - wiadukt autostradowy:
 - WA 35 w km 208 + 422 - nad nowoprojektowaną drogą krajową nr 2

- WA 38 w km 209 + 084 - nad linią kolejową Oleśnica – Chojnice w miejsce istniejącego wiaduktu.
- ~~projektowane~~ przejścia dla zwierząt:
- WD 44 w km 212 + 600
- Plac Poboru Opłat (PPO) - na łącznicy węzła „Września”.
- Miejsce Obsługi Podróżnych (MOP):
- MOP III Sołeczno w km 216 + 500 (stacja obsługi pojazdów i restauracja)
- MOP II Gozdowo w km 216 + 500 po drugiej stronie autostrady (stacja paliwowa z niewielkimi urządzeniami gastronomicznymi)
- Obwody Utrzymania Autostrady (OUA)
- Na ~~projektowanym~~ odcinku autostrady zlokalizowano Obwód Utrzymania Autostrady w obrębie węzła „Września” w km 207 + 935. Połączenie komunikacyjne OUA z autostradą i siecią dróg zewnętrznych, ~~będzie się odbywało~~ poprzez Stację Poboru Opłat na węźle „Września”

Na istniejącym odcinku autostrady istnieją obiekty inżynierskie:

- WA 39 w km 209 + 336 - nad drogą krajową nr 259
- WD 41 w km 210 + 712 - nad autostradą w ciągu drogi wojewódzkiej nr 442
- MA 42 w km 211 + 344 - most na rzece Wrześnicy
- WD 43 w km 212 + 080 - nad autostradą w ciągu drogi powiatowej nr 32455
- WD 45 w km 216 + 243 - nad autostradą w ciągu drogi powiatowej nr 32455

DROGI KRAJOWE

Ustawa z dnia 24 lipca 1989 r. poz. 668 (Dz.U. z 17 sierpnia 1998 nr 106) o zmianie kompetencji w związku ze zmianą administracyjną w kraju art. 43,1 wprowadziła zmiany w klasyfikacji dróg. Z ustawy tej wynika, że dotychczasowe drogi krajowe trzycyfrowe będą drogami wojewódzkimi w wyjątku drogi nr 259, która pozostanie drogą krajową. Drogi wojewódzkie stały się powiatowymi a gminne pozostały nadal gminnymi. W związku z powyższym klasyfikacja dróg w gminie Września przedstawia się obecnie następująco:

Przez miasto i gminę Września przebiegają dwie drogi krajowe o łącznej długości około 34,2 km, są to:

- nr 2 o znaczeniu międzynarodowym Świecko – Poznań – Konin – Warszawa L = 18,2 km z czego na długości 5.0 km droga posiada dwie jezdnie

- nr 259 o znaczeniu regionalnym Gniezno – Września – Miłostaw – Miąskowo
(skrzyżowanie z drogą nr 42) L = 16,0 km

DROGI WOJEWÓDZKIE

- nr 435 o znaczeniu regionalnym Września – Środa – Śrem L = 5,9 km
- nr 442 o znaczeniu regionalnym Września – Pызdry – Kalisz L = 7,8 km

DROGI POWIATOWE

Sieć 25 dróg powiatowych o długości 113 km zapewnia połączenie wsi w gminie z miastem Września oraz z gminami sąsiednimi. Drogami powiatowymi są drogi:

1. nr 32408 Września – Radomice – Czerniejewo L = 10,6 km
2. nr 32410 Września – Grzybowo – gr. województwa (Witkowo) L = 9,7 km
3. nr 32443 Gulczewo – Marzenin – Noskowo L = 5,3 km
4. nr 32444 Sokołowo – Marzenin – Pakszyn L = 8,8 km
5. nr 32446 Sokołowo – Ostrowo Szlacheckie – Sobiesiernie – Jarząbkowo
(Niechanowo) L = 6,7 km
6. nr 32447 Grzybowo – Wódki – (Niechanowo) L = 2,5 km
7. nr 32448 Gutowo Wlk. – Ostrowo Szlacheckie L = 5,1 km
8. nr 32450 Gutowo Wlk. – Sędziwojewo L = 2,7 km
9. nr 32451 Grzybowo – Sędziwojewo – gr. województwa (Chwałkowice)
L = 7,2 km
10. nr 32452 Węgierki – Otoczna – gr. województwa L = 2,4 km
11. nr 32453 Podwęgierki – Gozdowo L = 3,5 km
12. nr 32454 Podwęgierki – Goniczki – dr. województwa 465 L = 4,0 km
13. nr 32455 Września – Bierzglinek – Gozdowo – Bieczewo – gr. woj. L = 8,8 km
14. nr 32456 Nowa Wieś Królewska – Gozdowo L = 5,8 km
15. nr 32457 Nowa Wieś Królewska – Osowo L = 3,1 km
16. nr 32458 Osowo – Chwalibogowo L = 3,1 km
17. nr 32459 dr. krajowa 435 – Bardo – Chwalibogowo L = 3,5 km
18. nr 32460 Bardo – Książno L = 1,8 km
19. nr 32462 dr. krajowa 435 – Chocicza Mała – Chocicza Wielka – Mała Górka
L = 5,5 km
20. nr 32465 gr. woj. – Gonice – gr. woj. L = 1,7 km
21. nr 32466 Gulczewo – Sobiesiernie – Grzybowo L = 4,8 km

- 22. nr 32514 Gozdowo – Bieganowo – (Sokolniki) L = 2,3 km
- 23. nr 32518 Gozdowo Młyn – autostrada – Bieczewo – gr. woj. L = 0,9 km
- 24. nr 32519 Gozdowo – Zieleniec L = 2,0 km
- 25. nr 32520 Osowo – Biechowo L = 1,0 km

Długość dróg podano w granicach gminy Września.

DROGI GMINNE

Na terenie gminy Września przebiega 190 km dróg gminnych z czego 130 km posiada nawierzchnię twardą (116 km o nawierzchni ulepszonej). 59 km dróg gminnych przebiega przez miasto (drogi lokalne miejskie) w tym 51 km o nawierzchni ulepszonej. Pozostałe 131 km znajduje się na terenach wiejskich (79 km o nawierzchni twardej a w tym 65 km o nawierzchni ulepszonej). Na 100 km² gminy przypada 87,7 km dróg, w mieście 464,6 na terenach wiejskich 62,6 km/100 km²

1. Bierzplin – Sołeczno – Podwęgierki
2. Sołeczno – dr. woj. 455
3. Sołeczne – dr. woj. 453
4. Gonieczki – Gonice – dr. krajowa nr 2
5. Gonieczki – gr. woj.
6. Otoczna – Podwęgierki – dr. krajowa nr 2
7. Sędziwojewo – Broniszewo
8. Stanisławowo – Broniszewo – Otoczna
9. dr. woj. 451 – Broniszewo – Szemborowo
10. Gutowo Wlk. – Otoczna
11. Gutowo Wlk. – dr. krajowa nr 2
12. Gutowo Wlk. – Bierzplin – dr. krajowa nr 2
13. Gutowo Wlk. – dr. woj. 450
14. Bierzplin – Gutowo Małe
15. Gutowo Wlk. – Kleparz
16. Gutowo Małe – Kleparz
17. Kleparz
18. StId: 9F33F11B-1F68-407D-813D-E5A4DC7B1CF7. Podpisany

22. Sobiesierne – Sokołówko
23. Gólczewko – Marzenin
24. Marzenin – Pakszynek
25. Sokołówko – Słomówko – Nowy Folwark
26. Sokołowo – Słomowo – Psary Polskie
27. Słomowo – dr. woj. 408
28. Psary Polskie – Marzelewo – Psary Wielkie
29. dr. woj. 408 – Psary Wielkie – Gierłatowo – Barczyzna
30. dr. gm. 28 – Nowy Folwark – dr. woj. 408
31. Psary Polskie – Przyborki – Września
32. Psary Polskie – Nowy Folwark
33. Psary Wielkie – Nowy Folwark – Psary Małe
34. Psary Małe – Cegielnia – Chocicza Mała
35. Psary Małe – Chocicza
36. Chocicza – Cegielnia – Opatówko
37. Psary Polskie – Nowy Folwark
38. Chocicza Mała – Raclawki
39. Chocicza Mała – Grzymysławice – Bardo
40. Bardo – Skotniki
41. Chwalibogowo - Biechowo
42. Chwalibogowo – Obłaczkowo
43. Obłaczkowo
44. Bierzglinek
45. Bierzglinek
46. Obłaczkowo – Kaczanowo – Neryngowo
47. Nowa Wieś Królewska Huby
48. Nowa Wieś Królewska
49. Nowa Wieś Królewska
50. Kaczanowo – Nowa Wieś Królewska
51. Kaczanowo – Osowo

56. Pakrzynek – Kawęczyn – Czeluścin
57. Pakrzynek – Szczytniki Czerniejewskie
58. Białeżyce – Września
59. Białeżyce – Chocicza Wielka
60. Chocicza Wielka – Osiedle Leśne – Września
61. Chocicza Wielka – Chociczka
62. Psary Małe Nowy Folwark
63. Stanisławowo – Szemborowo
64. Nowa Wieś Królewska – Biechowo
65. Psary Małe

UKŁAD ULIC MIEJSKICH

Układ uliczny Wrześni oparty jest na głównych ciągach tras zewnętrznych, stanowiących dojazd do śródmieścia miasta. Są to ciągi ulic:

- I.Paderewskiego – I.Daszyńskiego – Szkolna – J.Słowackiego (historyczny przebieg trasy Poznań – Warszawa przez Wrześnię).
- Wrocławska – Kolejowa – Dworcowa – I.Daszyńskiego – Gnieźnieńska
- Działkowców – Objazdowa – Wł.Sikorskiego
- Kaliska
- T.Kościuszki
- Witkowska
- Czerniejewska
- Kosynierów – Sokołowska
- Opieszyn – Legii Wrzesińskiej

Dynamiczny rozwój motoryzacji sprawia, że historycznie ukształtowany układ komunikacyjny miasta przestaje spełniać swoje funkcje, a mieszkańcy miasta są narażeni na jego uciążliwość. Dodatkowe komplikacje w śródmieściu stwarza ruch tranzytowy zwłaszcza na kierunku północ – południe, jest to największym mankamentem obecnego przebiegu dróg tranzytowych.

W śródmieściu konieczne jest:

- wykonanie drogi objazdowej miasta na kierunku północ – południe
- wyeliminowanie ruchu z Centrum miasta nie związanego celem z tym obszarem i skierowanie go na ulice obrzeżne wokół śródmieścia.
- wprowadzenie właściwej polityki parkingowej

- wydzielenie stref ruchu pieszego

1.1.3. ŚREDNI DOBOWY RUCH NA SIECI DRÓG KRAJOWYCH

Wielkość i rozwój ruchu drogowego w latach 1990 – 1995 scharakteryzowano w poniższej tabeli:

kierunek (droga)	wielkość ruchu poj./dobę		wskaznik wzrostu w latach 90-95
	1990	1995	
Poznań – dr nr 2	9 800	14 100	1,44
Konin – dr nr 2	2 900	4 400	1,51
Konin – Autostrada A-2	5 400	11 800	2,18
Gniezno – dr nr 259	3 900	4 600	1,18
Miłosław – dr nr 259	1 800	2 400	1,33
Kalisz – dr nr 442	1 600	2 900	1,81
Środa – dr nr 435	2 100	2 500	1,19

Największy wzrost ruchu w latach 1990 – 1995, ponad 200 % wystąpił na autostradzie A-2. W okresie 1990 – 1995 zarejestrowano w sieci dróg krajowych wzrost ruchu średnio o 42 %. Tak wysokiego wzrostu ruchu nie notowano dotychczas w przeprowadzonych generalnych pomiarach ruchu. Na drodze krajowej nr 2 i autostradzie A-2 występuje duży (około 22 %) ruch pojazdów ciężarowych, a na pozostałych drogach krajowych jest on znacznie mniejszy 13 % - 17 % w ruchu ogółem.

1.1.4. KOMUNIKACJA KOLEJOWA

Przez miasto i gminę Września przebiega międzynarodowa linia kolejowa E-20 Kunowice – Poznań – Warszawa – Terespol posiadająca obwodnicę kolejową po północnej stronie miasta na odcinku Podstolice – Sokołowo. W skład węzła kolejowego wchodzi również pierwszorzędna dwutorowa zelektryzowana linia Oleśnica – Chojnice na odcinku Jarocin – Września – Gniezno. Natężenie ruchu pociągów osobowych jest największe na linii Poznań – Września – Konin – Warszawa i wynosi 56 pociągów na dobę w obu kierunkach w tym 28 pociągów zatrzymujących się na stacji Września. Na linii Gniezno – Września – Jarocin jest 10 pociągów na dobę. Ogółem, razem z pociągami towarowymi, jest 66 pociągów na dobę.

rozbudowany system bocznic po stronie zachodniej stacji. Bocznice po wschodniej stronie są w kolizji z ruchem na głównym kierunku. Na linii E-20 Kunowice – Poznań – Warszawa prowadzone są roboty modernizacyjne w celu dostosowania jej do szybkości eksploatacyjnej ruchu pociągów osobowych 160 km/h. Na terenie gminy na linii kolejowej E-20 są trzy stacje kolejowe: Września, Gutowo i Otoczna a na linii Jarocin – Gniezno stacje: Chwalibogowo, Września i Marzenin. Według wstępnych opracowań Centralnego Biura Projektów – Badawczego Budownictwa Kolejowego „Kolprojekt” w Warszawie z 1993 roku przez południową część gminy przebiegać będzie tranzytowa trasa przyszłościowej linii kolejowej dużej prędkości $V > 300$ km/h Berlin – Poznań – Warszawa – Moskwa. Najbliższa stacja na tej linii znajdować się będzie w Poznaniu, który będzie jedyną stacją pomiędzy Berlinem i Warszawą.

1.1.5. INNE ŚRODKI TRANSPORTU W GMINIE

W obsłudze transportowej miasta i gminy Września w powiązaniach regionalnych oprócz kolei funkcjonuje komunikacja autobusowa – PKS wykazująca jednak marginalny udział w obsłudze transportowej miasta i strefy podmiejskiej. W mieście Września od niedawna funkcjonuje komunalna komunikacja autobusowa na liniach:

- **Linia „0”**

1. do miejscowości Sobiesierne – wyjazd z ulicy Kolejowej
2. do miejscowości Czarniejewo - wyjazd z ulicy Kolejowej

- **Linia „1”**

1. do miejscowości Obłaczkowo – wyjazd z ulicy Kolejowej
2. do miejscowości Gonice – Otoczna - wyjazd z ulicy Kolejowej

- **Linia „2”**

1. do miejscowości Chocicza Mała – wyjazd z ulicy Kolejowej
2. do miejscowości Czarniejewo – wyjazd z ulicy Kolejowej
3. do miejscowości Sędziwojowo – wyjazd z ulicy Kolejowej

Taksówka osobowa i towarowa uzupełnia środki transportu miejskiego.

1.1.6. DROGI ROWEROWE

Przez obszar gminy przebiegać będą cztery drogi rowerowe wynikające ze „Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju tras rowerowych województwa poznańskiego” o następującym przebiegu:

- Września – Czarniejewo (pałac) Gniezno (I stolica Polski)

- Września – Grzybowo – Powidz – Skorzęcin (tereny rekreacyjne)
- Września – Biechowo (ośrodek kultu Maryjnego) – Miłostaw (pałac, miejsce pamięci narodowej – Kosynierzy Wiosny Ludów)
- Biechowo – Bardo – Targowa Górka – Nekla – Poznań

Drogi rowerowe przebiegające w kierunku północnym łączą się w okolicy Gniezna z Europejską Drogą Rowerową (EDR) Frankfurt – Poznań – Gniezno (Szlak Piastowski). W układzie komunikacyjnym miasta nie występuje wydzielony system ścieżek rowerowych oprócz symbolicznej ścieżki w ulicy Warszawskiej, co przy dużym udziale roweru w ruchu miejskim (12 do 16 %) stanowi jeden z ważniejszych problemów do rozwiązania w układzie komunikacji miasta.

1.1.7. ILOŚĆ ZAREJESTROWANYCH POJAZDÓW W GMINIE WRZEŚNIA

Informacje wg Urzędu Rejonowego m. Wrześni – Oddział Komunikacji – stan na 05.02.1998 r

Wyszczególnienie		Sektor	
		publiczny	prywatny
ogółem	01	226	17 109
motocykle i skutery	02	2	875
samochody	03	12	12 108
w tym:			
na benzynę	04	12	11 144
na oleje napędowe	05		864
Samochody sanitarne	06	13	1
Autobusy	07	57	10
w tym:			
o pojemności – liczba miejsc	08	1 960	368
do 15 miejsc siedzących	09	6	4
16 do 45 miejsc siedzących	10	48	6
na benzynę	11	6	4
na olej napędowy	12	48	6
samochody specjalne	15	5	73
samochody ciężarowo-osobowe	16	8	211
w tym:			
o ładowności w tonach	17	4	166
samochody ciężarowe	18	51	1 122
w tym:			
o ładowności w tonach	19	183	4 750
o ładowności do 2 ton	20	21	789
o ładowności 2 do 8 ton	21	38	338
o ładowności powyżej 8 ton	22	2	40
o nadwoziach specjalnych w tym:	23	42	414
samowyladowcze do 8 ton	24	4	58

samowytadowcze powyżej 8 ton	25	3	20
furgony do 8 ton	26	26	326
furgony powyżej 8 ton	27	-	-
cysterny	28	5	2
chłodnie i izotermiczne	29	-	29
na benzynę	30	24	649
na olej napędowy	31	27	473
ciągniki		76	1 171
w tym:			
samochodowe w tym:		19	31
balastowe	32	1	-
siłowe	33	18	31
rolnicze	34	57	1 140
w tym kołowe	35	57	1 140
motorowery	36	2	1 538

1.1.8. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

ROZWÓJ SIECI DROGOWO-ULICZNEJ

ieć drogowa o nawierzchni ulepszonej i dobrych parametrach daje szansę szybkiego i pośredniego dotarcia do każdej miejscowości a zatem zwiększa atrakcyjność podarczą miasta oraz terenów wiejskich. Pozwala na rozwój szerokiej gamy usług dla o przemieszczających się przez teren gminy, ale przede wszystkim decyduje o podzeniu rozwoju gminy. Szansą dla rozwoju gospodarczego gminy jest planowany eł autostradowy „Września” zapewniający dostępność do autostrady i co za tym idzie wniejsze połączenie z ważniejszymi ośrodkami miejskimi województwa i kraju.

/ gminie Września planuje się następujące kierunki rozwoju sieci drogowo ulicznej w nie w celu dostosowania jej do wzrastającego ruchu drogowego:

westycje realizowane ze środków zewnętrznych (krajowych, wojewódzkich)

~~budowę płatnej autostrady A-2 w tym:~~

- ~~- budowę nowego odcinka na długości 4,608 km (od km 204+530 do 209+138)~~
- ~~- modernizację istniejącego odcinka na długości 9,082 km (209+138 – 218+220)~~

~~Przy realizacji autostrady przewidziano następujące roboty:~~

- ~~• likwidację starego i budowę nowego węzła autostradowego „Września”~~

- budowę wiaduktów nad drogami:
 - WD35B - łącznica na węźle "Września" w ciągu drogi krajowej nr 2
 - WD36 - wiadukt w ciągu drogi krajowej nr 2 nad drogą gminną (59) Białeżyce - Września
 - WD37 - wiadukt nad linią kolejową Oleśnica - Chojnice w ciągu nowoprojektowanej drogi nr 2.
- wiadukty autostradowe:
 - WA35 w km 208+422 - nad nowoprojektowaną drogą krajową nr 2
 - WA38 w km 209+084 - nad linią kolejową Oleśnica - Chojnice w miejsce istniejącego wiaduktu.
- projektowane przejścia dla zwierząt:
 - WD44 w km 212+600
- Plac Poboru Opłat (PPO) - na łącznicy węzła "Września".
- Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP):
 - MOP III Sołeczno w km 216+500 (stacja obsługi pojazdów i restauracja)
 - MOP II Gozdowo w km 216+500 po drugiej stronie autostrady (stacja paliwowa z niewielkimi urządzeniami gastronomicznymi)
- Obwody Utrzymania Autostrady (OUA)
 - Na ~~projektowanym~~ odcinku autostrady zlokalizowano Obwód Utrzymania Autostrady w obrębie węzła "Września" w km 207+935. Połączenie komunikacyjne OUA z autostradą i siecią dróg zewnętrznych, ~~będzie się odbywało~~ poprzez Stację Poboru Opłat na węźle "Września"

Na istniejącym odcinku autostrady istnieją następujące obiekty inżynierskie:

- WA39 w km 209+336 - nad drogą krajową nr 259
- WD41 w km 210+712 - nad autostradą w ciągu drogi wojewódzkiej nr 442
- MA42 w km 211+344 - most na rz. Wrześnicy
- WD43 w km 212+080 - nad autostradą w ciągu drogi powiatowej nr 32455.
- ~~WD45 w km 216+212 - nad autostradą w ciągu drogi powiatowej nr 32455.~~

- b) przełożenie drogi krajowej nr 2 na odcinku zlokalizowanym na południe od miasta Września (drogowe połączenie węzła autostradowego z drogą krajową nr 259 i 2 oraz z drogą wojewódzką nr 442). Skrzyżowania z drogami krzyżującymi się z projektowaną trasą przewiduje się wykonać jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną.
- c) budowę północno wschodniego obejścia miasta Września – drogowe połączenie drogi nr 2 z drogą 259 ze skrzyżowaniami skanalizowanymi z sygnalizacją świetlną.
- d) trasy dróg wojewódzkich przechodzące przez miejscowości, zwłaszcza o zwartej zabudowie, wyposażyć w chodniki, a dla ruchu autobusowego w zatoki przystankowe.

B) Inwestycje realizowane ze środków gminnych

- a) trasy dróg powiatowych przechodzące przez miejscowości, zwłaszcza o zwartej zabudowie, wyposażyć w chodniki, a dla ruchu autobusowego w zatoki przystankowe
- b) modernizację i utwardzenie nawierzchni dróg gminnych i lokalnych miejskich dla zapewnienia przejezdności przez cały rok
- c) wyeliminowanie ruchu pojazdów samochodowych a szczególnie samochodów ciężarowych z Centrum miasta nie związanego celem z tym obszarem i skierowanie go na ulice obrzeżne wokół śródmieścia.
- d) wprowadzenie właściwej polityki parkingowej przyjmując zasadę, że miejsca postojowe dla samochodów zapewnione będą na działkach użytkowników poszczególnych funkcji i programów zagospodarowania przestrzennego. W zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej przyjmuje się wskaźnik 1,1 – 1,3 stanowiska postojowego na jedno mieszkanie. Dla zapewnienia rotacji parkowania w śródmieściu preferuje się wprowadzenie miejsc postojowych płatnych. Ogólnodostępne parkingi dla samochodów ciężarowych sytuować należy na obrzeżach miasta.
- e) wydzielenie stref ruchu pieszego w śródmieściu Wrześni

Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych, należy uwzględnić strefę uciążliwości drogi dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Odległości (od zewnętrznej krawędzi jezdni) negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym podane są w „Wytycznych Projektowania Dróg” - załącznik nr 1 i 2 do zarządzenia Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 31.03.1995 r. oraz w „Ustawie o drogach publicznych” z dnia 21.03.1985 r. i art. 52 Ustawy z dnia 24.07.1998 (Dz.U.nr 106) o

zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej w związku z reformą ustrojową państwa.

Odległości te w zależności od kategorii dróg wynoszą:

- dla autostrady A-2:
 - 120 m dla jednokondygnacyjnych budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej
 - 150 m dla wielokondygnacyjnych budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej
 - 50 m dla pozostałych obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi.
- dla drogi krajowej nr 2 (o znaczeniu ponad regionalnym)
 - 50 m dla obiektów jednokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi
 - 70 m dla obiektów wielokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi
 - 25 m dla pozostałych obiektów
- dla drogi krajowej nr 259 (o znaczeniu regionalnym)
 - 30 m dla obiektów jednokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi
 - 40 m dla obiektów wielokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi
 - 25 m dla pozostałych obiektów
- dla dróg wojewódzkich i powiatowych
 - 20 m dla wszelkich obiektów budowlanych
- dla dróg gminnych
 - 15 m dla wszelkich obiektów budowlanych

Nie należy projektować bezpośrednich zjazdów na tereny zabudowy bezpośrednio z dróg krajowych i wojewódzkich. Dojazdy do takich terenów projektować poprzez wykonanie skrzyżowania z drogą boczną i dopiero od takiej drogi wykonać zjazd na tereny budowlane.

ROZWÓJ LINII KOLEJOWYCH

Na międzynarodowej linii kolejowej E-20 Kunowice - Poznań - Warszawa - Terespol prowadzone są prace modernizacyjne w celu dostosowania jej do szybkości eksploatacyjnej ruchu pociągów osobowych 160 km/h.

Nie planuje się rozbudowy linii kolejowej Gniezno - Września - Jarocin.

Przez południowy obszar gminy przebiegać będzie trasa przyszłościowej linii kolejowej dużej prędkości $V > 300$ km/h Berlin - Poznań - Warszawa - Moskwa. Będzie

sa autonomiczna, całkowicie wygradzona, bezkolizyjnie krzyżująca się z drogami i niejąłymi liniami kolejowymi. Jedyna stacja pomiędzy Berlinem i Warszawą łożać się będzie w Poznaniu. Przebieg trasy wkreślono na podstawie wstępnego owania Centralnego Biura Projektów Budownictwa Kolejowego „Kolprojekt” w szawie z 1993 roku.

TAŁTOWANIE SYSTEMU ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

Wyznaczenie jak i budowa ścieżek rowerowych spowoduje znaczną poprawę bezpieczeństwa ruchu drogowego, zwłaszcza rowerzystów. Na terenie gminy planuje cztery ścieżki rowerowe wynikające ze „Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju rowerowych województwa wielkopolskiego” o następującym przebiegu:

- Września - Czerniejewo (pałac) Gniezno (I stolica Polski)
- Września - Grzybowo - Powidz - Skorzęcin (tereny rekreacyjne)
- Września - Biechowo (ośrodek kultu Maryjnego) - Miłostaw (pałac, miejsce pamięci narodowej - Kosynierzy Wiosny Ludów)
- Biechowo - Bardo - Targowa Górka - Nekla - Poznań

ócz wyżej wymienionych w obszarze miasta celowe jest wyznaczenie ścieżek rowerowych służących jako dojazdy do pracy i szkół wg odrębnego opracowania specjalistycznego. Dla tras rowerowych przebiegających wzdłuż dróg wojewódzkich i wiatowych o dużym obciążeniu ruchem samochodowym należy zabezpieczyć tereny zbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych poza pasem drogowym.

TAŁTOWANIE SYSTEMU TRANSPORTU PUBLICZNEGO

Transport publiczny realizowany będzie w oparciu o komunikację autobusową miejską i pozamiejską PKS, oraz komunikację kolejową zwłaszcza dla połączeń zagminnych

2. WODOCIĄGI I KANALIZACJA

2.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ GMINY

Diagnoza stanu istniejącego.

Na terenie gminy Września istnieją wodociągi wiejskie i zakładowe.

Cała gmina jest zwodociągowana, jedynie pojedyncze gospodarstwa oddalone od skupisk zaopatrują się w wodę indywidualnie.

Na terenie gminy działa siedem wodociągów grupowych.

1) Wodociąg Nowy Fółwark z ujęcia tego zaopatrują się wsie:

Nowy Fółwark

Psary Wielkie

Psary Polskie

Słomówko

Słomowo

Przyborki

Psary Małe

Chociczka

Opatowo gm. Nekla

Ujęcie składa się z dwóch studni o wydajności $Q_1 = 45,0 \text{ m}^3/\text{h}$ i $Q_2 = 45,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Wydajność stacji wynosi $Q = 75,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Obecnie stacja produkuje $Q = 280 \text{ m}^3/\text{d}$ wody.

Stacja posiada dwa zbiorniki wyrównawcze 2 szt a' 100 m^3 .

Długość sieci wodociągowej wynosi 33,2 km. Do wodociągu podłączonych jest 614 gospodarstw.

2) Wodociąg Bardo z ujęcia tego zaopatrują się wsie:

Bardo

Chwalibogowo

Grzymysławice

Chocicza Mała

Chocicza Wielka

Mieczysławowo

Bukowy Las gm. Dominowo

Ujęcia składa się z dwóch studni o wydajności $Q_1 = 51,0 \text{ m}^3/\text{h}$ i $Q_2 = 51,0 \text{ m}^3/\text{h}$.
Wydajność stacji wynosi $Q = 75,0 \text{ m}^3/\text{h}$. Stacja obecnie produkuje $Q = 250 \text{ m}^3/\text{db}$.

Stacja posiada dwa zbiorniki wyrównawcze 2 szt. x 100 m^3 .

Długość sieci wodociągowej wynosi 31,0 km. Do sieci przyłączonych jest 355 gospodarstw.

3) Wodociąg grupowy Kaczanowo z ujęcia tego zaopatrują się wsie:

Bierzglinek

Nowa Wieś Królewska

Osowo

Obłaczkowo – Czachrowo

Biechowo gm. Miłośław

Białeżyce

Ujęcie składa się z jednej studni o wydajności $Q = 70,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Stację zaprojektowano i wykonano o wydajności $Q = 1\,260 \text{ m}^3/\text{d}$.

Obecna produkcja stacji wynosi $Q = 420 \text{ m}^3/\text{d}$.

Długość sieci wodociągowej wynosi 48 km. Do sieci przyłączonych jest 823 odbiorców.

Te trzy wodociągi grupowe połączone są i tworzą duży grupowy wodociąg zaopatrujący wodę całą południowo – zachodnią część gminy Września.

Wodociąg Kaczanowo połączony jest z wodociągiem Bardo między wsiami Chocicza Wielka – Białeżyca. Natomiast wodociąg Nowy Folwark z wodociągiem Bardo połączony jest między wsiami Chocicza – Chocicza Wielka.

4) Wodociąg Otoczna zaopatruje w wodę wsie:

Otoczna

Stanisławowo

Sędziwojewo

Węgierki

Gonice

Goniczki

Broniszewo

Gutowy Wielkie

Ujęcie wody składa się z 2 studni o wydajności $Q_1 = 39,0 \text{ m}^3/\text{h}$ i $Q_2 = 39,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Stacja posiada przepustowość $Q = 66,0 \text{ m}^3/\text{h}$. Obecna produkcja wody wynosi $Q = 283 \text{ m}^3/\text{d}$.

Stacja posiada zbiorniki wyrównawcze 4 szt. po 100 m^3 .

Długość sieci wodociągowej $47,5 \text{ km}$, przyłączonych jest do tego wodociągu obecnie 432 gospodarstwa.

5) Wodociąg Gutowy Małe. Z ujęcia zaopatrują się wsie:

Gutowy Małe

Kleparz

Ujęcie składa się z dwóch studni o wydajności $Q_1 = 35,0 \text{ m}^3/\text{h}$ i $Q_2 = 62,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Wydajność stacji wynosi $Q = 22,6 \text{ m}^3/\text{h}$. Obecna produkcja wody wynosi $Q = 100 \text{ m}^3/\text{d}$.

Stacja nie posiada zbiorników wyrównawczych.

Długość sieci wodociągowej wynosi $11,9 \text{ km}$ do sieci tej podłączonych jest 130 gospodarstw.

6) Wodociąg Grzybowo. Z ujęcia tego woda doprowadzana jest do:

Grzybowa

Sobiesiernia

Wódki

Ujęcie składa się z dwóch studni. Pierwsza o wydajności $Q_1 = 20,0 \text{ m}^3/\text{h}$ której zasoby wyczerpują się oraz studnia druga o $Q_2 = 3,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Stacja zapewnia wydajność $Q = 3,0 \text{ m}^3/\text{h}$ i taka jest obecna produkcja wody.

Stacja posiada dwa zbiorniki wyrównawcze 2 szt. a' 100 m^3 .

Długość sieci wodociągowej wynosi $10,6 \text{ km}$. Do wodociągu podłączonych jest 110 gospodarstw.

7) Wodociąg Gozdowo. Zaopatruje w wodę wsie:

Gozdowo

Nadarzyce

Ujęcie posiada zatwierdzone zasoby w wysokości $45 \text{ m}^3/\text{h}$ i składa się z dwóch studni: podstawowej o wydajności $Q_1 = 45,0 \text{ m}^3/\text{h}$ i awaryjnej $Q_2 = 45,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Stacja zapewnia produkcję wody $Q = 40,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Obecnie produkcja wody wynosi $Q = 100 \text{ m}^3/\text{d}$.

Długość sieci wodociągowej wynosi 4,4 km. Do wodociągu podłączonych jest 120 gospodarstw. Stacja nie posiada zbiorników wyrównawczych.

Wodociąg Otoczna, Grzybowo i Głutowy Małe tworzą drugi wielki wodociąg grupowy. Docelowo włączony będzie wodociąg Gozdowo. Wodociąg ten zaopatruje w wodę niemal całą północno-wschodnią część gminy Września.

Oprócz wodociągów wiejskich grupowych gminę zaopatrują w wodę wodociągi zakładowe, które znajdują się we wsiach:

1) **Marzenin** – zaopatruje w wodę Marzenin oraz Noskowo.

Ujęcie składa się z dwóch studni podstawowej o wydajności $Q_1 = 48,0 \text{ m}^3/\text{h}$ i awaryjnej o wydajności $Q_2 = 48,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Wydajność stacji wynosi $Q = 46,7 \text{ m}^3/\text{h}$.

Obecnie stacja produkuje $Q = 8,0 \text{ m}^3/\text{h}$ wody.

Stacja nie posiada zbiorników wyrównawczych.

Stacja jest w dobrym stanie technicznym.

Stare PGR-wskie ujęcie w Radomicach jest zlikwidowane i woda do wsi doprowadzona jest z Marzenina. Wieś Strzyzewo również zaopatrywana jest w wodę z tego ujęcia.

2) **Bierzglin** – zaopatruje w wodę Bierzglin i Sołeczno.

Ujęcie o zatwierdzonych zasobach $Q = 80,0 \text{ m}^3/\text{h}$ składa się ze studni podstawowej i awaryjnej. Wydajność stacji wynosi $Q = 69,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Obecna produkcja wody wynosi $Q = 7,5 \text{ m}^3/\text{h}$.

Stacja jest w średnim stanie technicznym. Zbiorników wyrównawczych brak.

3) **Gulczewo** – zaopatruje w wodę Gulczewo i Gulczewko.

Ujęcie składa się z jednej studni o wydajności $Q = 35,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Wydajność stacji wynosi $Q = 15,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Obecna produkcja wody wynosi $Q = 125 \text{ m}^3/\text{d}$.

Stacja posiada jeden zbiornik wyrównawczy 1 szt. x 50 m^3

4) **Kawęczyn** – ujęcie składa się z jednej studni o wydajności $Q = 30,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Stacja posiada zdolność produkcyjną $Q = 11,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Obecnie produkcja wody wynosi $Q = 3,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

a nie posiada zbiorników wyrównawczych. Wodociąg rozprowadzony jest po wsi.
 nie stacja jest w dobrym stanie technicznym.

kołowo – zaopatruje w wodę PGR i wieś.

ie składa się z dwóch studni o wydajności $Q_1 = 35,0 \text{ m}^3/\text{h}$ oraz $Q_2 = 72,0 \text{ m}^3/\text{h}$.
 ność produkcyjna stacji wynosi $Q = 94 \text{ m}^3/\text{h}$. Obecna produkcja wody wynosi $Q = 250$

a nie posiada zbiorników wyrównawczych.
 a jest w dobrym stanie technicznym.

eryngowo – zaopatruje w wodę Spółdzielnię i wieś.

ie składa się z jednej studni $Q = 31,0 \text{ m}^3/\text{h}$.
 a posiada zdolność produkcyjną $Q = 8,0 \text{ m}^3/\text{h}$.
 na wydajność stacji $Q_{\text{prod.}} = 3,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

a nie posiada zbiorników wyrównawczych.
 techniczny stacji jest dobry.

KIERUNKI ROZWOJU

zeprowadzonej analizy materiałów istniejących wodociągów wysunięto następujące
 oski:

gmina jest całkowicie zwodociagowana

w istniejących wodociągach nie występują niedobory wody dzięki współpracy
 wodociągów grupowych.

działające na terenie gminy stacje wodociągowe są w dobrym i dość dobrym stanie
 technicznym, szczególnie dobry stan techniczny posiadają wodociągi wiejskie.

dla zapewnienia ciągłości dostawy wody należy zrealizować studnie awaryjne we
 wszystkich wodociągowych.

ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW NA TERENIE GMINY. DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO.

terenie gminy, zorganizowane odprowadzenie ścieków siecią kanalizacyjną do

yszczalni istniejącej tylko we wsi SORKOWO. Istniejąca oczyszczalnia typu Bioblok

2.4. KIERUNKI ROZWOJU

Dla terenów zwartej zabudowy na terenach wiejskich proponuje się odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków.

Dla wsi Bierzglinek, Bierzplin, Kaczanowo, Obłaczkowo, Białeżyce, Psary Polskie, Słomowo, Nowy Folwark, Gutowy Małe, Przyborki, Gutowy Wielkie i Węgierki przyjmuje się koncepcję sieci kanalizacyjnej z odprowadzeniem ścieków do miejskiej kanalizacji i oczyszczalni, zgodnie z opracowaniem BIPROWODMEL 1996 r. i zatwierdzonym przez Urząd Gminy.

Koncepcja ta przewiduje wariantowe rozwiązanie dla wsi Gutowo Wielkie, Węgierki, Bierzplinka z odprowadzeniem ścieków do wspólnej oczyszczalni zlokalizowanej w Gutowach Wielkich.

Ponadto przewiduje się oczyszczalnię ścieków we wsiach: Bardo, Chwalibogowo, Gonice, Goniczki, Gozdowo, Grzybowo, Gulczewo, Kawęczyn, Marzenin, Noskowo, Nowa Wieś Królewska, Otoczna, osowo, Psary Wielkie, Radomice, Sędziwojewo, Sobiesienie oraz Chocicza Wielka również dla obsługi Chociczy Małej.

Odprowadzanie ścieków do urządzeń indywidualnych postuluje się dla wsi Wódki, Stasinowo, Strzyżewo, Kleparz, Neryngowo, oraz dla zabudowy rozproszonej dla wsi z projektowanymi oczyszczalniami.

Głównymi odbiornikami ścieków na terenie gminy są Wrześnica oraz Struga Rudnik.

2.5. ZAOPATRZENIE W WODĘ MIASTA. DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO.

Zaopatrzenie w wodę miasta Września odbywa się z ujęcia komunalnego oraz ujęć własnych zakładów przemysłowych.

Ujęcie komunalne składa się z 18 studni, które pobierają wody z poziomu mioceńskiego, z których czynnych jest 17 oraz z dwóch zbiorników wyrównawczych ziemnych po 1 000 m³ każdy, zlokalizowanych na terenie stacji.

Zatwierdzone zasoby ujęcia wynoszą 430 m³/h. Zdolność produkcyjna stacji wodociągowej wynosi 280 m³/h.

Z utworów mioceńskich eksploatują wodę:

- Zakłady „Tonsil” Q = 159 m³/h
- Szkolny Zakład Mleczarski Q = 60 m³/h
- basen kąpielowy Q = 40,5 m³/h
- „Stokbet” Q = 26 m³/h.

Obecnie wskaźnik zużycia wody na mieszkańca kształtuje się na poziomie ~ 160 dm³/db.

Jeżeli zużycie wody oscylowałoby w granicach 200 dm³/dn ujęcie zaspokoiłoby potrzeby ca 40 tys. osób.

Na stacji wodociągowej prowadzone są stale modernizacje poprawiające jakość i ilość dostarczanej wody.

Siecią wodociągowo objęte są wszystkie tereny zainwestowania miejskiego. Sieć składa się z przewodów o średnicy $\bar{\varnothing} 500 + 80$ mm.

2.6. KIERUNKI ROZWOJU.

Zaopatrzenie miasta w wodę odbywać się będzie z istniejącego wodociągu.

Główne sieci magistralne i sieć rozdzielcza wymagać będą dalszej rozbudowy dla doprowadzenia wody do nowoprojektowanych terenów w zachodniej i wschodniej części miasta.

Przeliczenia hydrauliczne całego układu wodociągowego może wykluczać potrzeby uzupełnienia sieci głównej na terenie starej zabudowy.

W zależności od ilościowego i jakościowego rozwoju miasta może nastąpić potrzeba budowy nowego ujęcia wody.

Hydrogeolodzy sugerują ujęcia w rejonie pradoliny warszawsko-berlińskiej.

2.7. ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW Z MIASTA. DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO.

Miasto Września posiada kanalizację typu rozdzielczego. W zasięgu istniejącej sieci kanalizacyjnej sanitarnej znajdują się w zasadzie prawie cały intensywnie zabudowany obszar miasta leżący w zlewni przepompowni ścieków zlokalizowanej przy ulicy Miłosławskiej.

Sieć sanitarna stanowi jednolity układ kanałów połączonych dwoma kolektorami, które doprowadzają ścieki do przepompowni. W ostatnich latach przepompownie zmodernizowano a jej maksymalna wydajność wynosi 820 dm³/sek. Z przepompowni do oczyszczalni zrealizowano trzy rurociągi tłoczne.

W zakresie kanalizacji sanitarnej prowadzone są prace nad uzbrojeniem terenów osiedla Lipówka, Sokołowskie – II etap oraz osiedle Witkowska-Kosynierów.

Osiedle Lipówka skanalizowane będzie w systemie grawitacyjno-tłoczonym z 15 małymi przepompowniami strefowymi, oraz dwoma przepompowniami podnośnikowymi.

Odbiornikiem ścieków sanitarnych z osiedla Lipówka będzie kanał sanitarny $\varnothing 80$ położonych po wschodniej stronie Wrześnicy. Natomiast ścieki z osiedla Witkowska-

Kosynierów i Sokołowskie II, tereny północno wschodniej części miasta, włączone będą w miejski system kanalizacji poprzez kanały grawitacyjne i dwie przepompownie strefowe. Poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej znajduje się prawie całe osiedle Sławno. Kanalizacja sanitarna obejmuje tylko ulicę Wrocławską, część zabudowy ul. Fromborskiej oraz tereny aktywizacji gospodarczej rejonu ul. Wrocławskiej i Objazdowej. Również tereny aktywizacji gospodarczej przy ul. Czarniejewskiej są poza zasięgiem istn. kanalizacji. Ścieki sanitarne odprowadzane są do oczyszczalni (biologiczna z usuwaniem związków biogenych) o przepustowości 10 000 m³/db. Obecnie na oczyszczalni dopływa ca 8 000 m³/db ścieków.

Przewidywana rozbudowa oczyszczalni o 100 %.

2.8. KIERUNKI ROZWOJU.

Skanalizowanie południowej części miasta – Osiedla Sławno – zach. uzbrojenie w kanalizację sanitarną terenów istniejącego zainwestowania.

Tereny postulowane pod zainwestowanie we wschodniej i zachodniej części miasta wymagają uruchomienia następujących zlewni.

Część zachodnia może być podłączona do miejskiego układu kanalizacyjnego poprzez dodatkową przepompownię strefową, do zlewni centralnej przepompowni ścieków.

Wschodni rejon tworzy odrębną zlewnię z bezpośrednim odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię. Odprowadzenie ścieków z ominięciem centralnej przepompowni wymaga rozbudowy oczyszczalni ścieków o część mechaniczną.

Odprowadzenie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków podtrzymuje się zgodnie z wcześniejszymi koncepcjami dla wsi: Bierzglina, Bierzglinka, Kaczanowo, Obłaczkowa, Białężyce, Przyborek, Psar Polskich, Nowego Folwarku, Słomowa, Gutowa Małego, Gutowa Wielkiego oraz Węgierek.

3. ELEKTROENERGETYKA I NAFTA

3.1. ELEKTROENERGETYKA

Obecnie na terenie gminy znajdują się fragmenty dwóch linii elektroenergetycznych o napięciu 220 kV, które przebiegają w relacji wschód – zachód i łączą elektrownie Zespołu PAK z Poznaniem.

Linie te są ważnym elementem sieci przesyłowej krajowego systemu elektroenergetycznego i umożliwiają wyprowadzenie znacznej mocy elektrycznej z

elektrowni Pątnów i Konin do stacji 220/110 kV znajdujących się na terenie miasta Poznania. Z stacji tych poprzez elektroenergetyczną sieć dystrybucyjną przesyłana jest energia elektryczna także dla odbiorców bytowo-komunalnych i przemysłowych znajdujących się na terenie miasta i gminy Września.

W ramach rozwoju elektroenergetycznej sieci przesyłowej przewiduje się wzmocnienie krajowego systemu elektroenergetycznego poprzez budowę nowych obiektów o napięciu 400 kV i 220 kV.

Z zakresu tego programu rozwojowego na terenie gminy przewiduje się realizację:

- stacji elektroenergetycznej 220/110 kV Września
- wprowadzenie istniejących linii 220 kV Plewiska – Konin do stacji 220/110 kV Września.

Jednocześnie z realizacją powyższych obiektów budowana będzie sieć dystrybucyjna o napięciu 110 kV związana ze stacją 220/110 kV.

Wybudowanie punktu redukcyjnego 220/110 kV spowoduje, że stacja ta stanie się podstawowym źródłem energii elektrycznej dla sieci dystrybucyjnej, z której zasilani są odbiorcy przemysłowi i bytowo-komunalni miasta Września i okolic.

Dla linii istniejących należy zachować pas strefy ochronnej (wolny od zabudowy) o szerokości 70 m – po 35 m od osi linii w obu kierunkach.

Ewentualna przebudowa tych linii na napięcie 400 kV wymagać będzie poszerzenia tej strefy do 90 m.

Dla odcinka dwutorowego pas strefy ochronnej wynosi 78,8 m z odpowiednim rozszerzeniem przy podejściu do istniejącej linii i projektowanej stacji 220/110 kV.

3.2. NAFTA

Przez teren gminy Września przebiega rurociąg naftowy. w kierunku wschód – zachód. Jest on eksploatowany przez Przedsiębiorstwo Eksploatacji Rurociągów Naftowych „Przyjaźń” S.A. w Płocku.

Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 30.08.1996 r. Dz.U. Nr 122, poz. 576 określają dwie strefy

1. strefa bezpieczeństwa rurociągów, która może być użytkowana wg pierwotnego przeznaczenia.

2. strefa minimalnej odległości zabudowy od rurociągów

Ponadto minimalna odległość zabudowy od rurociągów może ulec powiększeniu w przypadku lokalizacji obiektów kubaturowych na rzędnych niższych od rzędnych terenu przy rurociągu.

Na trasie rurociągu znajduje się stacja zasuw SZ.

W celu uniknięcia uszkodzeń rurociągów na obszarach ich występowania należy dla projektowanych inwestycji wykonać plany miejscowe i uzgodnić z PERN „Przyjaźń” lokalizację ewentualnych obiektów kubaturowych i liniowych, robót melioracyjnych w pasie po 100 m – z obu stron rurociągu.

IV. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKAŁNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych oraz wyznaczenia obszarów przewidzianych do ich realizacji, konieczne jest sporządzenie rejestru zadań rządowych. Rejestr powinien być wykonany w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania i prowadzenia wojewódzkiego rejestru.

Ze względu na brak takiego rejestru do niniejszego studium wykorzystano materiały, które wykonane były przy sporządzaniu studium województwa poznańskiego. Opracowanie to zatytułowano „Propozycje zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych”, zostało stworzone jako materiał poglądowy dla stanu 1997 r. i nie stanowi wartości prawnego dokumentu. Stanowić jednak może podstawę do sporządzenia rejestru.

Metoda sporządzania propozycji zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych polegała na analizie materiałów planistycznych oraz materiałów i informacji dostarczanych przez samorząd gminy.

Analizę przeprowadzono w następującym zakresie:

1. Środowisko przyrodnicze
2. Infrastruktura techniczna w tym komunikacyjna
3. Infrastruktura społeczna

Do czasu utworzenia właściwego rejestru, ten materiał wymagać będzie ciągłej analizy i aktualizacji.

Dla obszaru gminy Września przedstawiono propozycję zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, która zawiera:

1. W zakresie środowiska przyrodniczego

- Zbiornik wodny – zalew „Gozdowo”
- Zbiornik wodny – zalew „Węgierki”
- Zbiornik wodny – zalew „Biechowo”
- Zbiornik wodny – zalew „Bardo”
- 2. W zakresie infrastruktury technicznej
 - Komunikacja:
 - Autostrada A-2
 - Węzeł drogowy – „Września”
 - Miejsca obsługi podróżnych MOP
 - Place poboru opłat -PPO
 - Obwody utrzymania autostrady OUA
 - Modernizacja drogi krajowej nr 2 na południu miasta Września
 - Obejście północno wschodnie miasta Września
 - Wiadukty nad drogami ,
 - Wiadukty nad autostradą
 - Wiadukty autostradowe
 - Linia kolejowa TGV – 300 km/h
 - Linia kolejowa E –20 modernizacja
 - Elektroenergetyka
 - Linia dwutorowa 110 kV
 - Linia jednotorowa 110 kV
 - Stacja EE 220 kV/110 kV
 - Stacja EE 110/kV/15 kV

Propozycje zadań służących realizacji ponadlokalnych przedstawiono na planszy 1:25000, która stanowi załącznik do studium.

V – KIERUNKI ROZWOJU

1. Należy dążyć do restrukturyzacji i modernizacji rolnictwa oraz zwiększać areał indywidualnych gospodarstw rolnych.
2. Wzbogacić tradycyjnie rolnicze wsie o funkcje agroturystyki i ekoturystyki
3. Zachować istniejące lasy oraz prowadzić zalesienie na glebach marginalnych dla rolnictwa.
4. Podjąć działania w kierunku retencjonowania wody, głównie dla rolnictwa, następnie dla rekreacji przez budowę projektowanych zbiorników wodnych „Gozdowo”, „Węgierki”, „Bardo”, „Biechowo”.
5. Prowadzić zadrzewienie śródpolne i wzdłuż dróg.
6. Przywrócić II-gą klasę czystości wód rzeki Wrześnicy, a dla zalewu „Września” I-szą klasę.
7. Uporządkować gospodarkę wodno-ściekową.
8. Zachować i ochraniać dobra kultury.
9. Zdynamiczować rozwój budownictwa mieszkaniowego (wielorodzinnego i jednorodzinnego)
10. Prowadzić umiarkowany proces urbanizacji gminy.
11. Realizować inwestycje aktywizujące gospodarkę
12. Realizować inwestycje infrastruktury technicznej.

SPIS RYSUNKÓW

1. Obszary zainwestowane	1:25 000
2. Uwarunkowania hydrograficzne	1:25 000
3. Powiązania przyrodnicze	1:25 000
4. Komunikacja	1:25 000
5. Wodociągi i kanalizacja – gmina	1:25 000
6. Wodociągi i kanalizacja – miasto	1:10 000
7. Infrastruktura techniczna	1:25 000
8. Sieć osadnicza	1:25 000
9. Propozycja zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych	1:25 000

PLANSZA PODSTAWOWA

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Września - miasto i gmina

1:10 000

mgr inż. Hanna Borucińska-Bienkowska
 ARCHITEKT - URBANISTA
 ul. Palmowa 10, 62-081 Chyby
 tel. 81 61 057
 upr. wyk. 413/88/PW
 upr. proj. 345/90/PW
 upr. urb. 1483/98

ROZSTRZYGNĘCIE
RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września – część H wyłożonego do publicznego wglądu.**

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) oraz rozstrzygnięcia Burmistrza Miasta i Gminy Września w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września – część H** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko**, podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 26 lutego 2021 r. do 19 marca 2021 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 12 kwietnia 2021 r., Rada Miejska we Wrześni rozstrzyga, co następuje:

1. **Uwaga złożona przez:** Stowarzyszenie Projekt Września:
 - a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 32, 35/4 cz., 38/1 cz., 39/6 cz., 41/2 cz., 42, 43/1, 44/1, 45/3, 45/4 cz., 129/1, 129/2, obręb Chocicza Mała, gm. Września,
 - b) **treść uwagi:** na stronie 10 Załącznika nr 2 wskazano, że obszar położony w miejscowości Chocicza Mała jest między innymi przeznaczony pod projektowaną linię kolejową KK 300 km/h [Studium Trasy dla prędkości 300 km/h na odcinku Warszawa - Łódź - Poznań - granica Państwa, Centralne Biuro Studiów i Projektów „Kolprojekt”, Warszawa 1993] – należy zweryfikować, czy projekt ten został całkowicie zarzucony,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** zgodnie z aktualnie obowiązującym Planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego w granicach miasta i gminy Września nie przewiduje się lokalizacji planowanej linii Kolei Dużych Prędkości.

2. **Uwaga złożona przez:** Stowarzyszenie Projekt Września:
 - a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 940/3, 940/4, obręb miasta Września, gm. Września,
 - b) **treść uwagi:** na stronie 12 Załącznika nr 2 wskazano, że „obszar położony we Wrześni (dz. nr 940/3, 940/4, obręb miasta Września, gm. Września) – ze względu na istniejący sposób zagospodarowania terenu (teren dworca autobusowego) zasadne jest wprowadzenie funkcji terenów zabudowy usługowej (U10)” – należy rozważyć usytuowanie dworca autobusowego na terenie dworca kolejowego, dzięki czemu stworzy się węzeł przesiadkowy z prawdziwego zdarzenia,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** celem zmiany studium w przedmiotowym zakresie jest rozszerzenie możliwości inwestycyjnych terenu dworca autobusowego o inne funkcje usługowe. Obszar objęty zmianą studium nie obejmuje terenu istniejącego dworca kolejowego.

3. **Uwaga złożona przez:** Stowarzyszenie Projekt Września:
- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 84/14 cz., 108/9 cz., obręb Przyborki, gm. Września,
 - b) **treść uwagi:** na stronie 13 Załącznika nr 2 wskazano, że „obszar położony w miejscowości Przyborki (dz. nr 84/14 cz., 108/9 cz., obręb Przyborki, gm. Września) - ze względu na istniejący charakter istniejących gruntów leśnych włączonych w granice działek budowlanych, faktyczny brak drzewostanu w wyniku nawałnicy oraz sposób zagospodarowania terenów sąsiednich na cele zabudowy mieszkaniowej zasadne jest wprowadzenie funkcji terenów zabudowy mieszkaniowej (MN10)" – wskazujemy, że należy rozważyć odtworzenie w tym miejscu drzewostanu wysokiego składającego się z rodzimych gatunków, stąd proponujemy w tym miejscu zmianę na zieleń parkową. Tym samym nie będzie to już grunt leśny, ale pojawi się możliwość urządzenia terenu według swoich potrzeb z zachowaniem użyteczności przyrodniczej tego terenu,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** celem zmiany studium w przedmiotowym zakresie jest ustalenie przeznaczenia zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy mieszkaniowej. Przedmiotowe grunty leśne położone są w granicach działek stanowiących własność prywatną.
4. **Uwaga złożona przez:** Stowarzyszenie Projekt Września:
- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 32, 35/4 cz., 38/1 cz., 39/6 cz., 41/2 cz., 42, 43/1, 44/1, 45/3, 45/4 cz., 129/1, 129/2, obręb Chocicza Mała, gm. Września,
 - b) **treść uwagi:** na stronie 13 Załącznika nr 2 wskazano, że „obszar położony w miejscowości Chocicza Mała (dz. nr 32, 35/4 cz., 38/1 cz., 39/6 cz., 41/2 cz., 42, 43/1, 44/1, 45/3, 45/4 cz., 129/1, 129/2, obręb Chocicza Mała, gm. Września) – ze względu na położenie terenów w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących terenów przeznaczonych pod działalność produkcyjno-usługową zasadne jest wprowadzenie funkcji terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług (P/U10)". Wskazujemy, że należy również zachować występujące w tym miejscu torfowiska, bagna i oczka wodne,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** ze względu na aktualny sposób zagospodarowania sąsiednich terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, w granicach których dokonano przebudowy urządzeń melioracji wodnych brak jest uzasadnienia dla zachowania istniejącego rowu melioracyjnego i zbiornika wodnego w obecnej lokalizacji.
5. **Uwaga złożona przez:** Stowarzyszenie Projekt Września:
- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 32, 35/4 cz., 38/1 cz., 39/6 cz., 41/2 cz., 42, 43/1, 44/1, 45/3, 45/4 cz., 129/1, 129/2, obręb Chocicza Mała, gm. Września,
 - b) **treść uwagi:** na stronie 14 Załącznika nr 2 wskazano, że „w granicach obszarów objętych zmianą Studium nr X nie występują ciek wodny. Jedynie przez północną część obszaru położonego w miejscowości Chocicza Mała przepływa rów melioracyjny, przecinający niewielki zbiornik wodny" – wskazujemy, że ciek wodny przepływający przez obszar Chociczy Małej ma dość starą proveniencję; w związku z tym nie jest on typowym rowem melioracyjnym; należy ten aspekt zgłębić i zastanowić się nad ewentualnym zachowaniem cieku wodnego; co więcej znajdujący się w pobliżu park dworski w Chociczy Małej jest wpisany do rejestru zabytków (nr rej.: 2061/A z 1.1986) – pochodzi on z końca XIX wieku i zgodnie z dokumentacją ewidencyjną wokół niego znajduje się obszar ochrony powiązań widokowych; należy ten fakt wziąć pod uwagę przy pracach nad obecnym studium, jak również w przyszłych zmianach studiów należy uwzględnić kontekst kulturowy, historyczny i przyrodniczy danego obszaru,

- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ze względu na aktualny sposób zagospodarowania sąsiednich terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, w granicach których dokonano przebudowy urządzeń melioracji wodnych brak jest uzasadnienia dla zachowania istniejącego rowu melioracyjnego. Projekt zmiany studium został zaopiniowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który nie wskazał dodatkowych warunków ochrony dla obiektów zabytkowych zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru. Jednocześnie należy wskazać, że park we wsi Chocicza Mała wpisany do rejestru zabytków chroniony jest na podstawie przepisów odrębnych oraz ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Chocicza Wielka, Chocicza Mała, Białężyce, Grzymysławice, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIII/403/2014 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 10 czerwca 2014 r.

6. **Uwaga złożona przez:** Stowarzyszenie Projekt Września:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr 84/14 cz., 108/9 cz., obręb Przyborki, gm. Września; dz. nr ewid. 17, 18 cz., obręb Psary Wielkie, gm. Września,
- b) **treść uwagi:** na stronie 17 Załącznika nr 2 wskazano, że „dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę” – wskazujemy, że efektem dopuszczania zabudowy mieszkaniowej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych będzie jeszcze większy chaos przestrzenny, pogłębienie zjawiska suburbanizacji, konfliktów społecznych, wzrostu kosztów dla samorządu i państwa, negatywne oddziaływanie na środowisko i tereny rolnicze, brak w przyszłości możliwości lokalizowania strategicznych inwestycji drogowych i przemysłowych,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** przedstawione wytyczne określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wynikają wprost z założeń przyjętych na potrzeby przygotowania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w zakresie określenia zapotrzebowania na nową zabudowę.

7. **Uwaga złożona przez:** Stowarzyszenie Projekt Września:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 940/3, 940/4, obręb miasta Września, gm. Września,
- b) **treść uwagi:** na stronie 23 Załącznika nr 2 wskazano, że „dla terenu Września (dz. nr 940/3, 940/4, obręb miasta Września, gm. Września) – oznaczony na załączniku graficznym symbolem „U10”, na którym określa się między innymi następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów: maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 10%” – wnosimy o maksymalną wysokość zabudowy do 8 m oraz zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 20%,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** przyjęte kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania przedmiotowego terenu wynikają z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dla sąsiednich terenów zabudowy usługowej.

8. **Uwaga złożona przez:** Stowarzyszenie Projekt Września:
- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 135/2, 132, 133, 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 131/6, 131/7, 131/8, 345, 130, obręb Oblączkowo, gm. Września,
 - b) **treść uwagi:** na stronie 23 Załącznika nr 2 wskazano, że „dla terenu Oblączkowo (dz. nr 135/2, 132, 133, 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 131/6, 131/7, 131/8, 345, 130, obręb Oblączkowo, gm. Września) - oznaczony na załączniku graficznym symbolem „P/U10”, na którym określa się między innymi następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów: maksymalna wysokość zabudowy: 50 m, z dopuszczeniem dominant i przewyższeń budowli do 100 m oraz minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 10%” - wnosimy o zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 15%. Dodatkowo dogłębnie należy rozważyć wysokość zabudowy, która jest zbyt wysoka,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** przyjęte kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania przedmiotowego terenu wynikają z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dla sąsiednich terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług.
9. **Uwaga złożona przez:** Stowarzyszenie Projekt Września:
- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 84/14 cz., 108/9 cz., obręb Przyborki, gm. Września,
 - b) **treść uwagi:** na stronie 25 Załącznika nr 2 wskazano, że „dla terenu Przyborki (dz. nr 84/14 cz., 108/9 cz., obręb Przyborki, gm. Września) – oznaczony na załączniku graficznym symbolem „M10”, na którym określa się między innymi następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów: maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 50%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 25% – wnosimy o maksymalną wysokość zabudowy do 6 m, zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 80% oraz zmniejszenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu do poziomu 20%,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** przyjęte kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania przedmiotowego terenu wynikają z dotychczasowych ustaleń studium dla terenów zabudowy mieszkaniowej.
10. **Uwaga złożona przez:** Stowarzyszenie Projekt Września:
- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 96/14, 150, obręb Otoczna, gm. Września,
 - b) **treść uwagi:** na stronie 25 Załącznika nr 2 wskazano, że „dla terenu Otoczna (dz. nr 96/14, 150, obręb Otoczna, gm. Września) – oznaczony na załączniku graficznym symbolem „P/U10”, na którym określa się między innymi następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów: 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% – wnosimy o zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 15%. Dodatkowo dogłębnie należy rozważyć wysokość zabudowy, która jest zbyt wysoka,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

- d) **uzasadnienie:** przyjęte kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania przedmiotowego terenu wynikają z dotychczasowych przesądzeń planistycznych dla nowych terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług.

11. **Uwaga złożona przez:** Stowarzyszenie Projekt Września:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 32, 35/4 cz., 38/1 cz., 39/6 cz., 41/2 cz., 42, 43/1, 44/1, 45/3, 45/4 cz., 129/1, 129/2, obręb Chocicza Mała, gm. Września,
- b) **treść uwagi:** na stronie 25-26 Załącznika nr 2 wskazano, że „dla terenu Chocicza Mała (dz. nr 32, 35/4 cz., 38/1 cz., 39/6 cz., 41/2 cz., 42, 43/1, 44/1, 45/3, 45/4 cz., 129/1, 129/2, obręb Chocicza Mała, gm. Września) – oznaczony na załączniku graficznym symbolem „P/U10”, na którym określa się między innymi następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów: 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% – wnosimy o zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 15%. Dodatkowo dogłębnie należy rozważyć wysokość zabudowy, która jest zbyt wysoka,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** przyjęte kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania przedmiotowego terenu wynikają z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dla sąsiednich terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług.

12. **Uwaga złożona przez:** Stowarzyszenie Projekt Września:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszary objęte zmianą studium,
- b) **treść uwagi:** na stronie 29 Załącznika nr 2 wskazano, że „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 odnawialnych źródeł energii” – należy dodać, że wysokiej jakości powietrza sprzyjają nasadzenia drzew należących do rodzimych gatunków,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** realizacja nasadzeń drzew wykracza poza zakres ustaleń dokumentów planistycznych.

13. **Uwaga złożona przez:** Stowarzyszenie Projekt Września:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszary objęte zmianą studium,
- b) **treść uwagi:** na stronie 11 Prognozy wskazano, że „planowane inwestycje nie powinny negatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo-wodne”; następnie na stronie 13 Prognozy wskazano, że „przez północną część obszaru [w Chociczy Małej] przepływa rów melioracyjny”; jak wskazano powyżej niedostatecznie wnikliwie zanalizowano charakter ciek w miejscowości Chocicza Mała,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ze względu na ogólny charakter dokumentu studium ocena oddziaływania na środowisko odnosi się wyłącznie do ustaleń projektu dokumentu. Prognoza analizuje potencjalne oddziaływania mogące być konsekwencją przyjęcia dokumentu. Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko nie dotyczy szczegółowych rozwiązań projektowych ustalanych na etapie realizacji konkretnych inwestycji, które wymagają uzyskania odpowiednich decyzji administracyjnych, w tym pozwoleń wodno-prawnych na ewentualną przebudowę urządzeń melioracji wodnych.

14. **Uwaga złożona przez:** Stowarzyszenie Projekt Września:
- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszary objęte zmianą studium,
 - b) **treść uwagi:** wprowadzenie na tereny wiejskie zabudowy przemysłowej, której maksymalna wysokość wynosi 50 m (z przewyższeniami do 100 m), nie jest realizacją zasady ładu przestrzennego i to niezależnie jak oceniamy realizację takich przedsięwzięć inwestycyjnych. Posługując się doświadczeniem życiowym można stwierdzić, że w dużej części zmiany nie są dostosowane do funkcji terenu, walorów przyrodniczych i kompozycji przestrzennej, a tym samym wpływają negatywnie na estetykę krajobrazu okolicy,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** przyjęte kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania przedmiotowego terenu wynikają z ustaleń obowiązujących dokumentów planistycznych.
15. **Uwaga złożona przez:** Stowarzyszenie Projekt Września:
- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszary objęte zmianą studium,
 - b) **treść uwagi:** wskazujemy, że w przypadku Chociczy Małej zmiana studium będzie wiązała się z wpływem na zabytki chronione znajdujące się na obszarach sąsiednich – park dworski jest wpisany do rejestru zabytków (nr rej.: 2061/A z 1.1986). Dodatkowo zmiana będzie wiązała się z ingerencją w krajobraz kulturowy,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** projekt zmiany studium został zaopiniowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który nie wskazał dodatkowych warunków ochrony dla obiektów zabytkowych zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru. Jednocześnie należy wskazać, że park we wsi Chocicza Mała wpisany do rejestru zabytków chroniony jest na podstawie przepisów odrębnych oraz ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Chocicza Wielka, Chocicza Mała, Białężyce, Grzymysławice, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIII/403/2014 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 10 czerwca 2014 r.
16. **Uwaga złożona przez:** Stowarzyszenie Projekt Września:
- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszary objęte zmianą studium,
 - b) **treść uwagi:** zmiany zaproponowane w Studium będą miały wpływ na środowisko, a wymienione powyżej rozwiązania zapewniające ochronę elementów środowiska są czysto iluzoryczne i niewystarczające (wzbogacenie terenów biologicznie czynnych (poprawa bilansu terenów zieleni) m.in. poprzez: ograniczenie powierzchni terenów uszczelnionych na terenach przewidzianych pod zabudowę na rzecz powierzchni biologicznie czynnych, określony udział powierzchni biologicznie czynnej, co zapewnia zachowanie pokrywy glebowej na znacznym obszarze),
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** Studium stanowić będzie podstawę dla uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiących akty prawa miejscowego, wiążących wszystkie podmioty realizujące inwestycje na danym terenie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV/224/2021

Rady Miejskiej we Wrześni

z dnia 28 maja 2021 r.

Zalacznik4.gml

