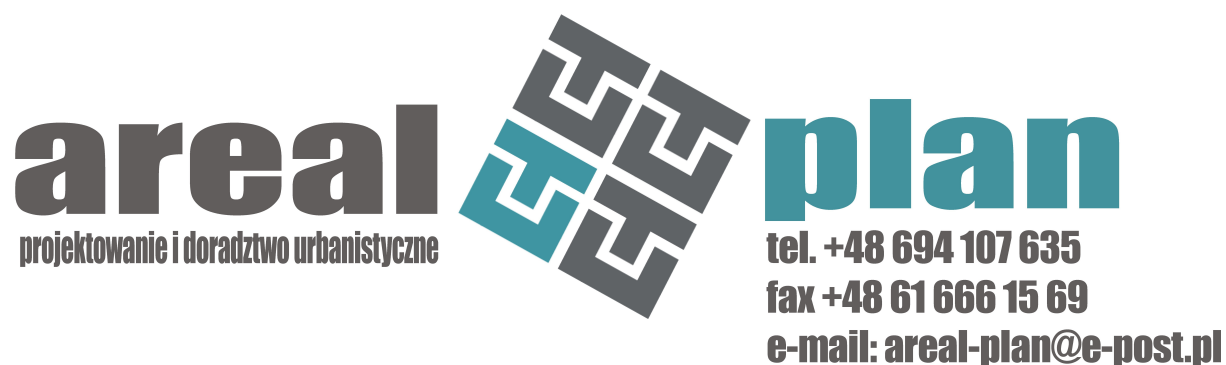


**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY WRZEŚNIA**

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej we Wrześni z dnia

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 Bierzgliźnie znajduje się rów melioracyjny.

Na terenie Chwalibogowa, Grzymysławic, Bierzgliźna i Bierzgliżka 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 Bierzgliźnie 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) Bierzgliż –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 oddziałyującą 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 – 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.

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 Bierzglina (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-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. 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.