

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr/...../.....
Rady Miejskiej we Wrześni z dnia

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) Oblączkowo (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 Oblączkowo w kat. C₁, miejscowość Oblączkowo, gmina Września, powiat wrzesiński – działki ewidencyjne 126/2 i 127/1 o powierzchni 4,68 ha ustalającą 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 Oblączkowo BP w kat. C₁, miejscowość Oblączkowo, 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 Obłóczkowo BP II w kat. C₁, miejscowości Obłóczkowo, 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) Obłóczkowo (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 Bierzglinku 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 – Bierzglinek 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 – Oblaczkowo (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 Obłaczku 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 Obłaczko w kat. C1, miejscowość Obłaczko, 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 Obłaczko BP w kat. C1, miejscowość Obłaczko, 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 Obłaczko BP II w kat. C1, miejscowości Obłaczko, 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 zieleń 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 Oblaczkowie stanowi obszar i teren górniczy Oblaczkowo, 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 ujęcia wody podziemnej z utworów trzeciorzędowych-mioceńskich 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 Bierzglińku i Oblaczkowie (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.

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 Wrzeńskiej 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,

miejsowość Obłaczkowo, gmina Września, powiat ustalającą 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 ustalającą 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 Obłaczkanie 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 [m ²]	Szacowana powierzchnia użytkowa [m ²]
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) Bierzgiłek 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”.