

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

**Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miejskiej we Wrześni z dnia**

WRZEŚNIA 2022

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 XI”, obejmuje zmiany o następującym zasięgu:

- 1) Września (dz. nr 902, 929/26, 929/27, 929/28, 929/29, 932, 933/2, 933/3, 933/4, 933/5, 933/6, 933/7, 934 cz., 935/3, 935/4, 935/6, 935/7, 935/8, 938/4, 938/5, 938/8, 938/9, 938/10, 938/11, 938/12, 938/13, 942, 943/1, 943/3, 943/4, 944/1, 944/2, 945/3, 945/5, 945/8, 945/9, 945/10, 945/11, 945/12, 946, obręb miasta Września, gm. Września) – oznaczoną na załączniku graficznym symbolami „M11”, „U11”, „UH11”, „P/U11”, „ZP11”;
- 2) Grzysławice (dz. nr. 6, 7, 8/1, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 10/10, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 11, 12, 13, 14, 15, 17 cz., 18, 19/1, 19/2 cz., 36/1, 36/2 cz., 37, 38 obręb Grzysławice, gm. Września) – oznaczoną na załączniku graficznym symbolami „P/U11”.

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 XI są:

- 1) Września (dz. nr 902, 929/26, 929/27, 929/28, 929/29, 932, 933/2, 933/3, 933/4, 933/5, 933/6, 933/7, 934 cz., 935/3, 935/4, 935/6, 935/7, 935/8, 938/4, 938/5, 938/8, 938/9, 938/10, 938/11, 938/12, 938/13, 942, 943/1, 943/3, 943/4, 944/1, 944/2, 945/3, 945/5, 945/8, 945/9, 945/10, 945/11, 945/12, 946, obręb miasta Września, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów zabudowy mieszkaniowej (M11), funkcji terenów zabudowy usługowej (U11), funkcji terenów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (UH11), funkcji terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (P/U11) i funkcji terenów zieleni urządzonej (ZP11) w miejsce dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary osiedleńcze – tereny związane z funkcjami rozwojowymi jednostek osadniczych: mieszkaniową, produkcyjną, komunikacją, urządzeniami infrastruktury technicznej i komunalnej;
- 2) Grzysławice (dz. nr. 6, 7, 8/1, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 10/10, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 11, 12, 13, 14, 15, 17 cz., 18, 19/1, 19/2 cz., 36/1, 36/2 cz., 37, 38 obręb Grzysławice, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (P/U11) w miejsce dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tereny zalesień oraz torfowiska, bagna i oczka wodne.

Zmiana Studium nr XI wpisuje się w wizję Miasta i Gminy Września, określoną w uchwale nr XXXVI/336/2022 z 30 czerwca 2022 r. w sprawie przyjęcia „Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Września na lata 2021– 2027” wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko dla Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Września na lata 2021 – 2027, tj. „Miasto i Gmina Września liderem dynamicznego rozwoju społeczno-gospodarczego w strefie zewnętrznej metropolii poznańskiej – oferujemy obecnym i przyszłym mieszkańcom nowoczesne, przyjazne oraz konkurencyjne miejsce do życia i pracy”.

W zakresie nieokreślonym w poszczególnych punktach niniejszej zmiany Studium nr XI 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-X.

2. UWARUNKOWANIA

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Charakterystyka obecnego zainwestowania poszczególnych obszarów:

- 1) Obszar położony we Wrześni (dz. nr 902, 929/26, 929/27, 929/28, 929/29, 932, 933/2, 933/3, 933/4, 933/5, 933/6, 933/7, 934 cz., 935/3, 935/4, 935/6, 935/7, 935/8, 938/4, 938/5, 938/8, 938/9, 938/10, 938/11, 938/12, 938/13, 942, 943/1, 943/3, 943/4, 944/1, 944/2, 945/3, 945/5, 945/8, 945/9, 945/10, 945/11, 945/12, 946, obręb miasta Września, gm. Września) jest obecnie w całości zagospodarowany i obejmuje tereny produkcyjne, składowe i magazynowe położone w sąsiedztwie dworca kolejowego (aktualnie w trakcie rozbiórki), pojedyncze tereny zabudowy mieszkaniowej w południowo-zachodniej części obszaru oraz tereny zabudowy usługowej znajdujące się w części wschodniej. Obszar od wschodu sąsiaduje z ul. Kolejową i terenem wielkopowierzchniowego obiektu handlowego (Centrum Handlowe „Karuzela”), od północy z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Józefa Piłsudskiego, od zachodu z terenem dworca kolejowego, a od południa z terenami produkcyjnymi, składami i magazynami przy ul. Przemysłowej. W obecnie obowiązującym Studium jest to teren określony jako obszary osiedleńcze – tereny związane z funkcjami rozwojowymi jednostek osadniczych: mieszkaniową, produkcyjną, komunikacją, urządzeniami infrastruktury technicznej i komunalnej;



Ryc. 1. Granice zmiany Studium nr XI – Września (dz. nr 902, 929/26, 929/27, 929/28, 929/29, 932, 933/2, 933/3, 933/4, 933/5, 933/6, 933/7, 934 cz., 935/3, 935/4, 935/6, 935/7, 935/8, 938/4, 938/5, 938/8, 938/9, 938/10, 938/11, 938/12, 938/13, 942, 943/1, 943/3, 943/4, 944/1, 944/2, 945/3, 945/5, 945/8, 945/9, 945/10, 945/11, 945/12, 946, obręb miasta Września, gm. Września); źródło: <http://wrzesnia.e-mapa.net/>

- 2) Obszar położony w miejscowości Grzymysławice (dz. nr. 6, 7, 8/1, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 10/10, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 11, 12, 13, 14, 15, 17 cz., 18, 19/1, 19/2 cz., 36/1, 36/2 cz., 37, 38 obręb Grzymysławice, gm. Września) jest obecnie niezainwestowany, w większości użytkowany rolniczo. W części zachodniej i południowej obszar obejmuje tereny użytków zielonych oraz zadrzewienia i zakrzewienia doliny Wielkiej. Obszar od południowego wschodu sąsiaduje z drogą wojewódzką nr 432, od zachodu z ciekim wodnym o nazwie Wielka, a od północy i północnego wschodu z terenami rolniczymi. W obecnie obowiązującym Studium jest to teren określony jako obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tereny zalesień oraz torfowiska, bagna i oczka wodne.



Ryc. 2. Granice zmiany Studium nr XI – Grzymysławice (dz. nr. 6, 7, 8/1, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 10/10, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 11, 12, 13, 14, 15, 17 cz., 18, 19/1, 19/2 cz., 36/1, 36/2 cz., 37, 38 obręb Grzymysławice, gm. Września); źródło: <http://wrzesnia.e-mapa.net/>

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Zasadniczym celem zmiany Studium nr XI 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 we Wrześni (dz. nr 902, 929/26, 929/27, 929/28, 929/29, 932, 933/2, 933/3, 933/4, 933/5, 933/6, 933/7, 934 cz., 935/3, 935/4, 935/6, 935/7, 935/8, 938/4, 938/5, 938/8, 938/9, 938/10, 938/11, 938/12, 938/13, 942, 943/1, 943/3, 943/4, 944/1, 944/2, 945/3, 945/5, 945/8, 945/9, 945/10, 945/11, 945/12, 946, obręb miasta Września, gm. Września) – ze względu na istniejący sposób zagospodarowania terenu (tereny zabudowy produkcyjnej, tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy usługowej) zasadne jest wprowadzenie funkcji terenów zabudowy mieszkaniowej (M11), funkcji terenów zabudowy usługowej (U11), funkcji terenów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (UH11), funkcji terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (P/U11) i funkcji terenów zieleni urządzonej (ZP11);
- 2) Obszar położony w miejscowości Grzymysławice (dz. nr. 6, 7, 8/1, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 10/10, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22,

10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 11, 12, 13, 14, 15, 17 cz., 18, 19/1, 19/2 cz., 36/1, 36/2 cz., 37, 38 obręb Grzymysławice, gm. Września) – ze względu na położenie terenów w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 432 oraz planowane funkcje terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów zasadne jest wprowadzenie funkcji terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (P/U11).

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

2.3. Diagnoza przygotowana na potrzeby strategii rozwoju gminy

W obowiązującej uchwale Nr XXXVI/336/2022 z 30 czerwca 2022 r. w sprawie przyjęcia „Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Września na lata 2021– 2027” wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko dla Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Września na lata 2021 – 2027, sformułowano następujące wnioski z diagnozy społecznej, gospodarczej i przestrzennej gminy dotyczące problemów do rozwiązania w zakresie infrastruktury i polityki przestrzennej:

- wschodnia obwodnica Wrześni odciąży centrum miasta, ale przewiduje się wzrost natężenia ruchu na ul. Objazdowej i Gen. W. Sikorskiego – stąd ustalenia gminy z Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad w zakresie potrzeby rozbudowy o drugą jezdnię odcinka drogi krajowej nr 92 na tym fragmencie oraz z Urzędem Marszałkowskim Województwa Wielkopolskiego w zakresie budowy obwodnicy Oblączkowa;
- przebieg dróg krajowych nr 15 oraz nr 92 przez szereg miejscowości wiejskich powoduje uciążliwość z powodu dużego ruchu i zanieczyszczeń – potrzeba także budowy północno - zachodniej obwodnicy Wrześni (pomysł zgłoszony przez Burmistrza Miasta i Gminy Września);
- 12,1 - wskaźnik udziału ofiar śmiertelnych wypadków drogowych na 100 tys. ludności – wyższy od średniej w grupie porównawczej (10,55) (2019 r.);
- w gminie praktykuje się budowę ścieżek rowerowych i pieszo rowerowych oraz wytyczanie alejek rekreacyjnych z ruchem rowerowym; ich łączna długość wynosi 32,15 km – najdłuższy odcinek przebiega z Wrześni do Gonic wzdłuż DK nr 92 (2021 r.);
- gmina, a zwłaszcza teren miasta znajduje się pod dużą presją inwestycyjną;
- tereny pod zabudowę mieszkaniową wyznaczono przede wszystkim w północnej i zachodniej części miasta, a także na terenie wiejskim przy południowej i północno-zachodniej granicy miasta;
- tereny pod zabudowę produkcyjną i magazynową są skoncentrowane na południe, południowy – zachód od Wrześni; przewiduje się także lokalizacje tego typu działalności wzdłuż autostrady A2;
- „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Września” – edycja III z 2020 r., w perspektywie 30 lat także wzrost liczby ludności o 8%. Ponadto zakłada się również wzrost łącznej powierzchni użytkowej mieszkań na terenie gminy;

- 5,7% - udział powierzchni gminy objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (2019 r.);
- bariera w dalszym rozwoju gminy – wyczerpywanie się terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne przy dużym i rosnącym popycie.

Zmiana Studium nr XI wpisuje się w realizację wybranych problemów w zakresie infrastruktury i polityki przestrzennej stanowiących wnioski z diagnozy społecznej, gospodarczej i przestrzennej gminy.

2.4. 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, podprowincji Pojezierze Południowobałtyckie.

W granicach gminy występują głównie 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 Wielka pierwszy poziom zalegania wód podziemnych wynosi poniżej 1 m p.p.t.

W granicach obszaru w miejscowości Grzymysławice przepływa ciek Wielka.

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

Obszary objęte zmianą Studium nr XI położone są w granicach JCWP „Wrześnica” i „Moskawa do Wielkiej”, 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 – Nietrzanowo wykazano słaby stan ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego i zły stan wód.

Obszary objęte zmianą Studium nr XI 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 XI występują grunty rolne klas:

- 1) Obszar położony we Wrześni (dz. nr 902, 929/26, 929/27, 929/28, 929/29, 932, 933/2, 933/3, 933/4, 933/5, 933/6, 933/7, 934 cz., 935/3, 935/4, 935/6, 935/7, 935/8, 938/4, 938/5, 938/8, 938/9, 938/10, 938/11, 938/12, 938/13, 942, 943/1, 943/3, 943/4, 944/1, 944/2, 945/3, 945/5, 945/8, 945/9, 945/10, 945/11, 945/12, 946, obręb miasta Września, gm. Września) – nie występują;

- 2) Obszar położony w miejscowości Grzymysławice (dz. nr. 6, 7, 8/1, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 10/10, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 11, 12, 13, 14, 15, 17 cz., 18, 19/1, 19/2 cz., 36/1, 36/2 cz., 37, 38 obręb Grzymysławice, gm. Września) – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V, łąki klasy V i VI, pastwiska klasy VI, grunty zadrzewione Lz oraz grunty leśne LsV.

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 2021 roku, nie wykazano przekroczeń dopuszczalnego poziomu dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla, pyłu PM10 oraz poziomu docelowego arsenu, kadmu, niklu i ozonu. Stwierdzono jedynie przekroczenia poziomu dopuszczalnego dla pyłu PM 2,5 i poziomu docelowego benzo(a)pirenu oraz poziomu celu długoterminowego ozonu, przy czym dane te należy odnosić do całej strefy wielkopolskiej.

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nr XI we Wrześni (dz. nr 902, 929/26, 929/27, 929/28, 929/29, 932, 933/2, 933/3, 933/4, 933/5, 933/6, 933/7, 934 cz., 935/3, 935/4, 935/6, 935/7, 935/8, 938/4, 938/5, 938/8, 938/9, 938/10, 938/11, 938/12, 938/13, 942, 943/1, 943/3, 943/4, 944/1, 944/2, 945/3, 945/5, 945/8, 945/9, 945/10, 945/11, 945/12, 946, obręb miasta Września, gm. Września) znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podlegające ochronie akustycznej. Najbliżej zlokalizowanymi źródłami hałasu komunikacyjnego jest linia kolejowa nr 281, 807, 808 oraz droga wojewódzka nr 432, położone w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów objętych zmianą Studium nr XI.

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

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

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nr XI we Wrześni (dz. nr 902, 929/26, 929/27, 929/28, 929/29, 932, 933/2, 933/3, 933/4, 933/5, 933/6, 933/7, 934 cz., 935/3, 935/4, 935/6, 935/7, 935/8, 938/4, 938/5, 938/8, 938/9, 938/10, 938/11, 938/12, 938/13, 942, 943/1, 943/3, 943/4, 944/1, 944/2, 945/3, 945/5, 945/8, 945/9, 945/10, 945/11, 945/12, 946, obręb miasta Września, gm. Września) zlokalizowane są trzy obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków: budynek kotłowni w zespole dawnej cukrowni – ul. Kolejowa 2, magazyn w zespole dawnej cukrowni – ul. Kolejowa 6, oraz budynek gospodarczy – ul. Kolejowa 10.

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nr XI w miejscowości Grzymysławice (dz. nr. 6, 7, 8/1, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 10/10, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 11, 12, 13, 14, 15, 17 cz., 18, 19/1, 19/2 cz., 36/1, 36/2 cz., 37, 38 obręb Grzymysławice, gm. Września) zlokalizowana jest strefa ochrony stanowisk archeologicznych.

2.6. 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.

2.7. 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 XI, 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.

2.8. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

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

2.9. 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, 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.

2.10. Stan prawny gruntów

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

- 1) Obszar położony we Wrześni (dz. nr 902, 929/26, 929/27, 929/28, 929/29, 932, 933/2, 933/3, 933/4, 933/5, 933/6, 933/7, 934 cz., 935/3, 935/4, 935/6, 935/7, 935/8, 938/4, 938/5, 938/8, 938/9, 938/10, 938/11, 938/12, 938/13, 942, 943/1, 943/3, 943/4, 944/1, 944/2, 945/3, 945/5, 945/8, 945/9, 945/10, 945/11, 945/12, 946, obręb miasta Września, gm. Września) – osoby fizyczne, Skarb Państwa (użytkowanie wieczyste), Gmina Września, Gmina Września (użytkowanie wieczyste), osoby prawne;
- 2) Obszar położony w miejscowości Grzmysławice (dz. nr. 6, 7, 8/1, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 10/10, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 11, 12, 13, 14, 15, 17 cz., 18, 19/1, 19/2 cz., 36/1, 36/2 cz., 37, 38 obręb Grzmysławice, gm. Września) – osoby fizyczne, Skarb Państwa (KOWR), Gmina Września.

2.11. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarach objętych zmianą Studium nr XI nie występują obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem gruntów rolnych klasy IIb i gruntów leśnych LsV w granicach obszaru położonego w miejscowości Grzmysławice (dz. nr. 6, 7, 8/1, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 10/10, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 11, 12, 13, 14, 15, 17 cz., 18, 19/1, 19/2 cz., 36/1, 36/2 cz., 37, 38 obręb Grzmysławice, gm. Września), podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2.12. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

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

2.13. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Na obszarach objętych zmianą Studium nr XI 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 – 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. Pełni on rolę absorpcyjną i spowalniającą dopływ ewentualnych zanieczyszczeń infiltrujących z powierzchni terenu.

Ponadto obszary objęte zmianą Studium nr XI 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 iłami i mułkami. W bezpośrednim nadkładzie występuje, dobrze izolująca od wpływów powierzchniowych, seria iłów górnego miocenu. Ciągłość serii izolacyjnej bywa także przerywana w głębokich rynnach erozyjnych powodując łączność hydrauliczną wodonośnych utworów trzeciorzędu i czwartorzędu.

2.14. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

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

2.15. 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 XI z układem zewnętrznym składają się przede wszystkim drogi gminne (ul. Kolejowa i Przemysłowa) oraz droga wojewódzka nr 432, zapewniające połączenia przedmiotowych terenów z drogą krajową nr 15 i 92 oraz autostradą A2. Obszar położony w miejscowości Grzymysławice (dz. nr. 6, 7, 8/1, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 10/10, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 11, 12, 13, 14, 15, 17 cz., 18, 19/1, 19/2 cz., 36/1, 36/2 cz., 37, 38 obręb Grzymysławice, gm. Września) wymaga uzbrojenia w sieć wodociągową oraz sieć elektroenergetyczną oraz w kanalizację sanitarną. Nowe inwestycje na obszarze położonym we Wrześni (dz. nr 902, 929/26, 929/27, 929/28, 929/29, 932, 933/2, 933/3, 933/4, 933/5, 933/6, 933/7, 934 cz., 935/3, 935/4, 935/6, 935/7, 935/8, 938/4, 938/5, 938/8, 938/9, 938/10, 938/11, 938/12, 938/13, 942, 943/1, 943/3, 943/4, 944/1, 944/2, 945/3, 945/5, 945/8, 945/9, 945/10, 945/11, 945/12, 946, obręb miasta Września, gm. Września) mogą wiązać się z koniecznością przebudowy i budowy nowych dróg i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2.16. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Na obszarach objętych zmianą Studium nr XI wśród zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych należy wskazać drogę wojewódzką nr 432 przebiegającą w sąsiedztwie obszaru położonego w miejscowości Grzymysławice (dz. nr. 6, 7, 8/1, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 10/10, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 11, 12, 13, 14, 15, 17 cz., 18, 19/1, 19/2 cz., 36/1, 36/2 cz., 37, 38 obręb Grzymysławice, gm. Września).

2.17. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Obszary objęte zmianą Studium nr XI 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 XI 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 XI są:

- 1) Obszar położony we Wrześni (dz. nr 902, 929/26, 929/27, 929/28, 929/29, 932, 933/2, 933/3, 933/4, 933/5, 933/6, 933/7, 934 cz., 935/3, 935/4, 935/6, 935/7, 935/8, 938/4, 938/5, 938/8, 938/9, 938/10, 938/11, 938/12, 938/13, 942, 943/1, 943/3, 943/4, 944/1, 944/2, 945/3, 945/5, 945/8, 945/9, 945/10, 945/11, 945/12, 946, obręb miasta Września, gm. Września) – wprowadzenie funkcji terenów zabudowy mieszkaniowej (M11) 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, oraz wprowadzenie funkcji terenów zabudowy usługowej (U11) i funkcji terenów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (UH11) 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, a także wprowadzenie funkcji terenów zieleni urządzonej (ZP11) i zachowanie istniejących funkcji terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (P/U11).
- 2) Grzysławice (dz. nr. 6, 7, 8/1, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 10/10, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 11, 12, 13, 14, 15, 17 cz., 18, 19/1, 19/2 cz., 36/1, 36/2 cz., 37, 38 obręb Grzysławice, gm. Września) – wprowadzenie funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług (P/U11) 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, składów i magazynów oraz 247 725 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

Zmiana Studium nr XI 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 XI dotyczy obszarów położonych w miejscowościach:

- 1) Września (dz. nr 902, 929/26, 929/27, 929/28, 929/29, 932, 933/2, 933/3, 933/4, 933/5, 933/6, 933/7, 934 cz., 935/3, 935/4, 935/6, 935/7, 935/8, 938/4, 938/5, 938/8, 938/9, 938/10, 938/11, 938/12, 938/13, 942, 943/1, 943/3, 943/4, 944/1, 944/2, 945/3, 945/5, 945/8, 945/9, 945/10, 945/11, 945/12, 946, obręb miasta Września, gm. Września) – oznaczony na załączniku graficznym symbolami „M11”, „U11”, „UH11”, „P/U11”, „ZP11”, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

M11 – tereny zabudowy mieszkaniowej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 25 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 65%,
- 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;

U11 – tereny zabudowy usługowej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 500 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: 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;

UH11 – tereny lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 14 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: 10%.

Ustala się realizację budynków usługowych, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² 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;

P/U11 – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług:

- 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: 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;

ZP11 – tereny zieleni urządzonej:

- zakaz lokalizacji nowych budynków,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 50%.

Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: parkingów i infrastruktury technicznej, których zakres należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 2) Grzymysławice (dz. nr. 6, 7, 8/1, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 10/10, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 11, 12, 13, 14, 15, 17 cz., 18, 19/1, 19/2 cz., 36/1, 36/2 cz., 37, 38 obręb Grzymysławice, gm. Września) – oznaczony na załączniku graficznym symbolami „P/U11”, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

P/U11 – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 20 m, z dopuszczeniem dominant i przewyższeń budowli do 50 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.

Ustalone zmianą Studium nr XI 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 komunikacyjnej

Lokalizacja obiektów budowlanych przy 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 281, 807, 808 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 XI 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.

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

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nr XI we Wrześni (dz. nr 902, 929/26, 929/27, 929/28, 929/29, 932, 933/2, 933/3, 933/4, 933/5, 933/6, 933/7, 934 cz., 935/3, 935/4, 935/6, 935/7, 935/8, 938/4, 938/5, 938/8, 938/9, 938/10, 938/11, 938/12, 938/13, 942, 943/1, 943/3, 943/4, 944/1, 944/2, 945/3, 945/5, 945/8, 945/9, 945/10, 945/11, 945/12, 946, obręb miasta Września, gm. Września) zlokalizowane są trzy obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków: budynek kotłowni w zespole dawnej cukrowni – ul. Kolejowa 2, magazyn w zespole dawnej cukrowni – ul. Kolejowa 6, oraz budynek gospodarczy – ul. Kolejowa 10.

Dla ochrony obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy wprowadzić ustalenia zapewniające zachowanie historycznej kompozycji brył, historycznej kompozycji elewacji, w tym historycznych elementów wystroju elewacji.

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nr XI w miejscowości Grzymysławice (dz. nr. 6, 7, 8/1, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 10/10, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 11, 12, 13, 14, 15, 17 cz., 18, 19/1, 19/2 cz., 36/1, 36/2 cz., 37, 38 obręb Grzymysławice, 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 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 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, z wyjątkiem urządzeń innych niż wolnostojące zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 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 XI 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 XI w miejscowości Grzymysławice (dz. nr. 6, 7, 8/1, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 10/10, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 11, 12, 13, 14, 15, 17 cz., 18, 19/1, 19/2 cz., 36/1, 36/2 cz., 37, 38 obręb Grzymysławice, gm. Września) uwzględnia się sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nr 432, która stanowi 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

W związku z wyznaczeniem na obszarze objętym zmianą Studium nr XI terenów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (UH11) występuje konieczność sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie ustala się natomiast 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 XI nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów zabudowy usługowej, terenów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (UH11), terenów obiektów produkcyjnych, 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 gruntów rolnych klasy IIIb i gruntów leśnych LsV w granicach obszaru położonego w miejscowości Grzymysławice (dz. nr. 6, 7, 8/1, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 10/10, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 11, 12, 13, 14, 15, 17 cz., 18, 19/1, 19/2 cz., 36/1, 36/2 cz., 37, 38 obręb Grzymysławice, gm. Września), których zasięg przedstawiono na rysunku zmiany Studium nr XI.

3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Istniejące grunty rolne i leśne objęte zmianą Studium nr XI 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 XI 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 XI 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 XI 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 obszarze objętym zmianą Studium nr XI położonym we Wrześni (dz. nr 902, 929/26, 929/27, 929/28, 929/29, 932, 933/2, 933/3, 933/4, 933/5, 933/6, 933/7, 934 cz., 935/3, 935/4, 935/6, 935/7, 935/8, 938/4, 938/5, 938/8, 938/9, 938/10, 938/11, 938/12, 938/13, 942, 943/1, 943/3, 943/4, 944/1, 944/2, 945/3, 945/5, 945/8, 945/9, 945/10, 945/11, 945/12, 946, obręb miasta Września, gm. Września) wskazuje się obszar wymagający przekształceń polegających na zmianie funkcji dotychczasowych terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów na tereny zabudowy mieszkaniowej (M11), tereny zabudowy usługowej (U11), tereny lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (UH11) i tereny zieleni urządzonej (ZP11).

Na obszarze objętym zmianą Studium nr XI nie występują natomiast obszary wymagające rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

3.15. Obszary zdegradowane

Na obszarach objętych zmianą Studium nr XI 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 XI nie stwierdzono występowania terenów zamkniętych, w związku z czym nie wyznacza się ich granic i stref ochronnych.

3.17. Obszary, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Na obszarach objętych zmianą Studium nr XI wyznacza się tereny, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zgodnie z art. 10 ust. 3b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. 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., nr XVII/180/2020 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 29 października 2020 r. oraz nr XXIV/224/2021 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 28 maja 2021 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 XI są tereny w miejscowościach Września i Grzymysławice.

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 2022 r., poz. 503) zostały wprowadzone w niniejszym opracowaniu wyłącznie w odniesieniu do przedmiotowych terenów.