

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

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

OPRACOWANIE:

Miłosz Sura – główny projektant

Patrycja Sura – projektant

WRZEŚNIA 2019

1. ZAKRES, PRZEDMIOT I PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA

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

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

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

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

Podstawowymi celami niniejszej zmiany są:

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

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

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

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

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

2. UWARUNKOWANIA

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Charakterystyka obecnego zainwestowania poszczególnych obszarów:

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



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

W obowiązującym Studium przedmiotowy obszar wskazany jest jako teren zieleni.

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

W obowiązującym Studium jest to teren produkcyjny.

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

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

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

2.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

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

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

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

Inwestycje infrastrukturalne, w tym obejmujące uzupełnienie istniejącej i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej, zostały wpisane w Wieloletnią Prognozę Finansową Miasta i Gminy Września na lata 2019 – 2029 przyjętą uchwałą nr IV/27/2018 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 27 grudnia 2018 r.

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

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

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

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

2.9. Stan prawny gruntów.

Struktura własnościowa gruntów na obszarze zmiany Studium nr VIII:

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

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

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

2.11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

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

2.12. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

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

2.13. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

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

2.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

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

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

2.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

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

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

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

Podstawowymi celami niniejszej zmiany są:

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

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

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

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

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

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

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

Niniejsza zmiana umniejsza tereny z bilansu zgodnie z poniższymi zestawieniami:

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

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

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

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

źródło: opracowanie własne.

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

Zakres przedmiotowej zmiany Studium obejmuje tereny w miejscowościach:

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

P – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów:

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

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

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

P – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów:

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

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

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

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

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

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 600 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 14 m, z dopuszczeniem dominant i przewyższeń budowli do 20 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 90%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 10%.

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

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

przestrzennego. Tereny funkcji uzupełniających mogą być realizowane na samodzielnie wydzielonych działkach.

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

U – tereny zabudowy usługowej:

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

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

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

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

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

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

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

- Tereny objęte zmianą Studium, położone są w granicach obszaru zasobowego ujęcia komunalnego Września, który został wyznaczony w „Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcie wody podziemnej z utworów trzeciorzędowych- mioceńskich w kat. B zlokalizowanego w m. Września”, zatwierdzonej przez Prezesa Centralnego Urzędu Geologii decyzją znak: KDH/013/4760/W/74 z dnia 30 marca 1974 r. Planowane inwestycje nie powinny negatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo-wodne;
- Zaopatrzenie w wodę realizować z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej na terenie Miasta i Gminy sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci dopuszcza się pobór wody z ujęć własnych;
- W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zmniejszenie obciążeń i wyeliminowanie zrzutów ścieków bytowych do wód powierzchniowych i podziemnych. Obowiązek minimalizacji negatywnego oddziaływania na środowisko poprzez odpowiednie rozwiązanie gospodarki wodno - ściekowej w nawiązaniu do planowanych rozwiązań w tej części gminy, w tym z wykorzystaniem istniejącej sieci wodno- kanalizacyjnej, z dopuszczeniem możliwości odprowadzania do bezodpływowych zbiorników na ścieki, jeżeli pozwalają na to przepisy odrębne;
- Należy stosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody;
- Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, traktowanych jako czyste do gruntu poprzez zastosowanie nawierzchni przepuszczających wodę, do studni chłonnych lub otwartych rowów lub innych cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi bez naruszania

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

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

- Miejscowe plany, które zostałyby sporządzone dla tych terenów powinny ustalać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak obowiązek gromadzenia, segregacji oraz zagospodarowania odpadów na zasadach określonych w regulaminie utrzymania porządku i czystości na terenie gminy i przepisach odrębnych;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nie podejmuje się ustaleń w zakresie zmiany Studium.

3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.11. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

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

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

3.12. Na obszarze objętym zmianą nie występują:

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

4. UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

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

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

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

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