

## WYPIS WPROWADZONYCH ZMIAN DLA 8. ZMIANY STUDIUM

### **WSTĘP (strona 10)**

(...)

*Do opracowania zmiany nr 8 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew dla części działek o nr ewid.: 367/1, 369/13, 369/14 obręb Dębienko przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXXVI/262/2021 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 24 czerwca 2021 r.*

### **CEL I ZADANIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (strona 12)**

(...)

*Celem opracowania zmiany nr 8 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew obejmującego teren części działek o nr ewid. 367/1, 369/13 i 369/14, obręb Dębienko jest zmiana dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego z terenów rolniczych na tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów.*

## **I. UWARUNKOWANIA ROZWOJU**

### **4.1.4. Wody**

#### **Wody podziemne (strona 31)**

(...)

*Z mapy stanu jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) wg podziału na 172 obszary, zamieszczonej na stronie monitoringu jakości wód podziemnych prowadzonej przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, stan chemiczny i ilościowy w 2019 r. dla JCWPd nr 60 określono jako dobry.*

*Badania jakości wód podziemnych w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska przeprowadzono w 2020 r. Dla obszaru objętego zmianą Studium nr 8 są punkty pomiarowo-kontrolne nr 2615 zlokalizowany w miejscowości Mosina (gmina Mosina) na terenach leśnych, w odległości ok. 12,4 km, w którym końcowa klasa jakości określona została jako III tj. wody zadowalającej jakości, a także punkt pomiarowo-kontrolny nr 1282, zlokalizowany w miejscowości Dakowy Suche (gmina Buk) na terenie zabudowy wiejskiej, w odległości ok. 12,9 km, w którym końcowa klasa jakości określona została jako II tj. wody dobrej jakości.*

*Obszar 8. Zmiany Studium położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych: GZWP nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska.*

#### **Wody powierzchniowe (strona 33)**

(...)

*Obszar 8. zmiany Studium znajduje się na terenie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych o nazwie Samica Stęszewska (PLRW6000161856969). W „Ocenie stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 na podstawie*

monitoringu” oraz w „Ocenie stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 metodą przeniesienia” w 2019 roku dla JCWP o nazwie Samica Stęszewska sklasyfikowano stan chemiczny jako dobry, a stan ekologiczny jako słaby, co pozwoliło ocenić stan jcwp jako zły stan wód.

W „Klasyfikacji wskaźników jakości jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w roku 2020-tabela” dla badanej JCWP nie dokonano klasyfikacji i oceny stanu, a jedynie klasyfikację wybranych wskaźników jakości wód w zakresie substancji priorytetowych w dziedzinie polityki wodnej z grupy wskaźników chemicznych charakteryzujących występowanie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego. Dla wszystkich zbadanych wskaźników określono klasę 1.

#### **4.1.8. Stan powietrza atmosferycznego (strony 40)**

(...)

W roku 2022 na stronie Głównego Inspektora Ochrony Środowiska opublikowany został dokument pt. „Roczna ocena jakości powietrza w województwie wielkopolskim. Raport wojewódzki za rok 2021” ukazujący ocenę jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej, który wykazał, że:

a) pod kątem ochrony zdrowia ludzi:

- dla poziomu dopuszczalnego dla: dwutlenku siarki, dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla oraz poziomu docelowego ozonu, kadmu, arsenu, niklu wszystkie strefy zaliczono do klasy A.
- dla pyłu zawieszonego PM10 strefa wielkopolska uzyskała klasę C.
- dla stref pyłu zawieszonego PM 2,5 strefa wielkopolska uzyskała klasę C1.
- dla strefy wielkopolskiej stwierdzono przekroczenia poziomu docelowego dla benzo(a)pirenu – strefę zaliczono do klasy C.

b) pod kątem ochrony roślin:

- nie wystąpiły przekroczenia dla dopuszczalnego poziomu dwutlenku azotu, dwutlenku siarki oraz ozonu.

#### Klimat akustyczny

Na stopień zanieczyszczenia hałasem obszaru objętego 8. zmianą Studium wpływa komunikacja drogowa. Obszar zmiany Studium sąsiaduje z drogą gminną oraz drogami wewnętrznymi. Są to drogi lokalne, dojazdowe, w związku z czym nie powinny wpływać w sposób znaczący na obszar analizowany.

Teren projektu zmiany Studium jest użytkowany rolniczo. Obszary przemysłowe, znajdujące się w sąsiedztwie, a także nowe, które powstaną w wyniku zmian wprowadzanych projektowanym dokumentem, mogą wpływać na generowanie uciążliwości akustycznych w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz ruchem komunikacyjnym pojazdów obsługujących obiekty.

**4.1.10 Surowce naturalne (strony 41-43)**

Szczegółowe zestawienie złóż na obszarze gminy przedstawia Tab. 5 6.

(...)

*złóże gazu ziemnego nr 20243 „Szczepowice”, dla którego Minister Klimatu i Środowiska decyzją z dnia 21 kwietnia 2021 r. (znak DGK-IV.4742.7.2020.7.AK) przyjął dokumentację geologiczną.*

*Następujące złoża z terenu gminy zostały skreślone z bilansu zasobów (wg bazy PIG):*

- ~~złoża gazu ziemnego:~~*
  - ~~— Buk, 4724 GZ — pow. 128,95 ha~~
  - ~~— Piekary 4711 GZ — pow. 102,25 ha;~~
- ~~złoża kruszyw naturalnych:~~*
  - ~~— Piekary, 5635 KN — pow. 1,71 ha;~~
  - ~~— Rybojedzko I, 5762 KN — pow. 0,89 ha;~~
  - ~~— Rybojedzko II, 6486 KN — pow. 1,19 ha;~~
  - ~~— Rybojedzko III, 7406 KN — pow. 1,27 ha;~~
  - ~~— Rybojedzko IV, 9464 KN — pow. 1,13 ha;~~
  - ~~— Rybojedzko KR, 8109 KN — pow. 12,95 ha;~~
  - ~~— Rybojedzko KR III, 9463 KN — pow. 0,84 ha;~~
  - ~~— Rybojedzko KR IV, 9483 KN — pow. 5,74 ha;~~
  - ~~— Rybojedzko KR V, 9513 KN — pow. 3,83 ha;~~
  - ~~— Rybojedzko KR VII, 11800 KN — pow. 1,89 ha~~
  - ~~— Rybojedzko KR VI, 11799 KN — pow. 0,96 ha~~
  - ~~— Rybojedzko MB, 7402 KN — pow. 1,32 ha;~~
  - ~~— Rybojedzko MB II, 8493 KN — pow. 2,23 ha;~~
  - ~~— Rybojedzko MB III, 9962 KN — pow. 1,31 ha;~~
  - ~~— Skrzynki, 5711 KN — pow. 3,15 ha;~~
  - ~~— Skrzynki I, 8107 KN — pow. 4,74 ha;~~
  - ~~— Tomiczki, 1586 KN — pow. 13,6 ha;~~
  - ~~— Trzebaw, 5707 KN — pow. 0,72 ha.~~

*Ponadto południowa i zachodnia część gminy znajduje się w obszarze koncesyjnym dwóch koncesji: Kościan — Śrem nr 27/2001/p (ważna do 28.03.2017 r.) i Pniewy — Stęszew nr 14/2001/p (ważna do 19.07.2018 r.) na poszukiwanie i rozpoznawania złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG SA w Warszawie.*

*Obszar objęty 8. zmianą Studium leży poza obszarami i terenami górniczymi utworzonymi w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego przez PGNiG S.A. w Warszawie. Ponadto obszar ten nie jest objęty koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego udzielonej na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie.*

#### 4.3.2 Ochrona przyrody (strony 54)

(...)

*Obszar 8. zmiany Studium znajduje się w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego. Poza tym w bliskim sąsiedztwie:*

- Wielkopolskiego Parku Narodowego – zlokalizowanego w odległości ok. 420 m na wschód od terenu objętego 8. zmianą Studium oraz około 790 m na południowy zachód od analizowanego terenu,*
- obszaru specjalnej ochrony ptaków Ostoja Rogalińska (PLB300017) – zlokalizowanego w odległości ok. 420 m na wschód od terenu objętego 8. zmianą Studium oraz ok. 540 m na południe od analizowanego terenu,*
- obszaru z sieci Natura 2000 mającego znaczenie dla Wspólnoty Ostoja Wielkopolska (PLH300010) – zlokalizowanego w odległości ok. 420 m na wschód od terenu objętego 8. zmianą Studium oraz ok. 540 m na południe od analizowanego terenu.*

#### 4.3.3 Elementy krajobrazu kulturowego (strona 56)

(...)

##### Zmiana nr 8 – obręb Dębienko

*Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie został sporządzony audyt krajobrazowy, tym samym nie określono wniosków, rekomendacji oraz granic krajobrazów priorytetowych.*

#### 5.6. Stanowiska archeologiczne (strona 76)

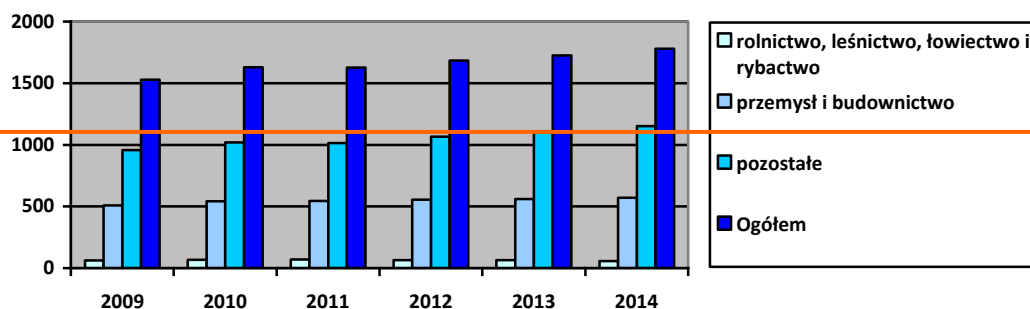
(...)

*Na obszarze objętym 8. zmianą Studium zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 54-25/141. Stanowisko to stanowi terenowe pozostałości pradziejowego i historycznego osadnictwa, które podlegają ochronie i opiece konserwatorskiej bez względu na stan zachowania, na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840).*

#### 6.2. Struktura gospodarcza, bezrobocie (strona 81-82)

W ~~2014~~ 2021 roku w gminie Stęszew było ~~1779~~ 2117 podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w rejestrze REGON bez osób prowadzących gospodarstwa indywidualne w rolnictwie. ~~(Ryc.18.), z czego ponad połowa zarejestrowana była w mieście Stęszew. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców sytuacja w gminie Stęszew wynosi 119 i jest porównywalna ze średnią dla województwa wynoszącą niespełna 109 podmiotów na 1000 mieszkańców. Jest to jeden z najniższych wskaźników na terenie całego powiatu, w którym średnia wynosi 153.~~ Wśród zarejestrowanych podmiotów zdecydowanie przeważały osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (~~1370~~ 1620 podmioty). Ponadto na terenie

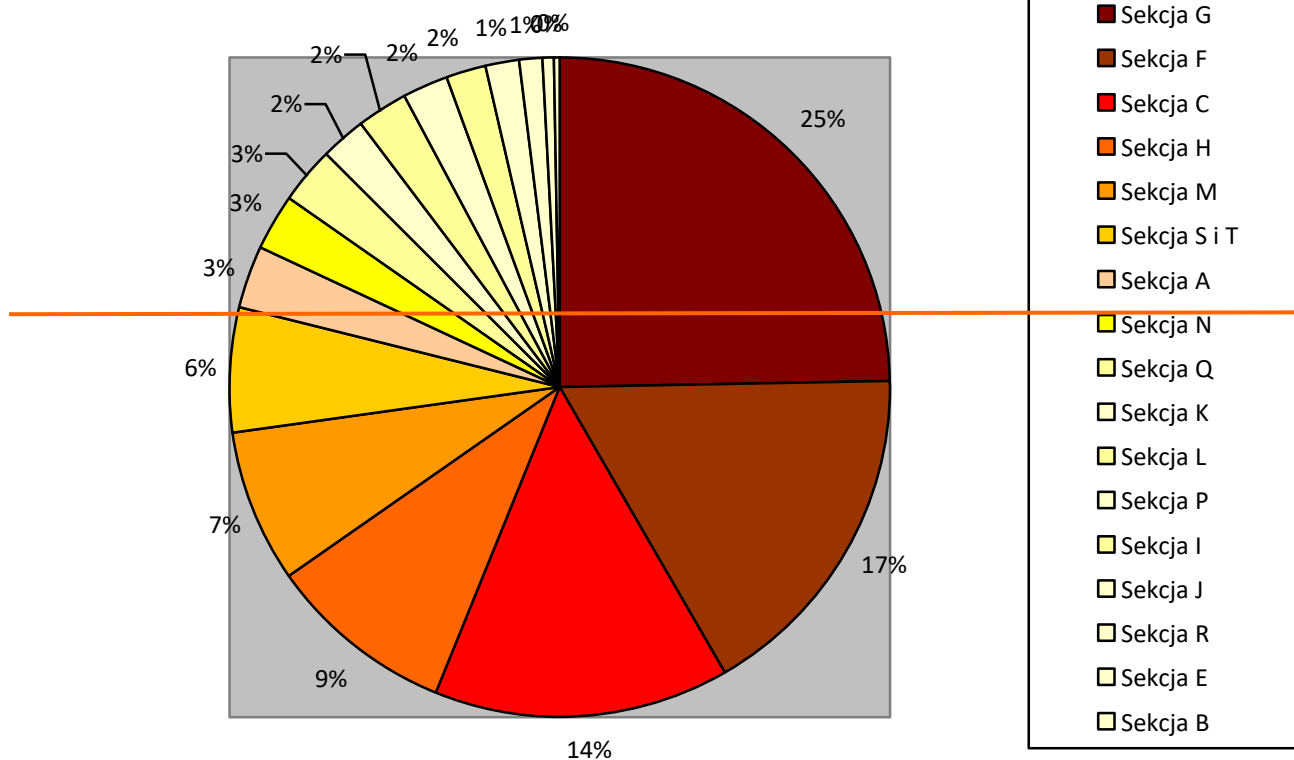
gminy funkcjonowały **24 23** stowarzyszenia i organizacje społeczne, **8 7** spółdzielni oraz **149 195** spółek handlowych spośród których **34 17** posiadało udział kapitału zagranicznego.



Ryc. 1 Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON

Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS

W gminie Sęszew najwięcej podmiotów, **niemal 24,6%**, prowadzi działalność w sekcji G (według PKD 2007), czyli handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle prowadzi działalność w sekcji F (wg. PKD 2007) tj. budownictwo – 22,2% . Kolejną pod względem liczebności grupę stanowią podmioty działające w sekcji F (budownictwo) – 17,9% G (handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle – ok. 21%, w sekcji C (przetwórstwo przemysłowe) – 14,4% 11,2%, a w sekcji H (transport, gospodarka magazynowa i łączność) 9,3% 10,9%, w sekcji M (działalność profesjonalna, naukowa i techniczna) – 8,7%, w sekcji S, T i U – 4,9%, w sekcji N (działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca) – 4,2%. Ponadto łącznie w sekcjach S i T (inna działalność i gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników oraz w sekcji M (działalność profesjonalna, naukowa i techniczna) działalność prowadzi po 6% podmiotów. Z sekcją A (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo) związanych jest 3% podmiotów. W pozostałych sekcjach działa mniej niż 3% 4% wszystkich zarejestrowanych, podmiotów, czyli mniej niż 50. Przedstawione dane nie obejmują osób prowadzących gospodarstwa indywidualne w rolnictwie.



*Ryc. 2 Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON według sekcji PKD*

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS, 2014*

(...)

### 8.1a. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (strona 94-95)

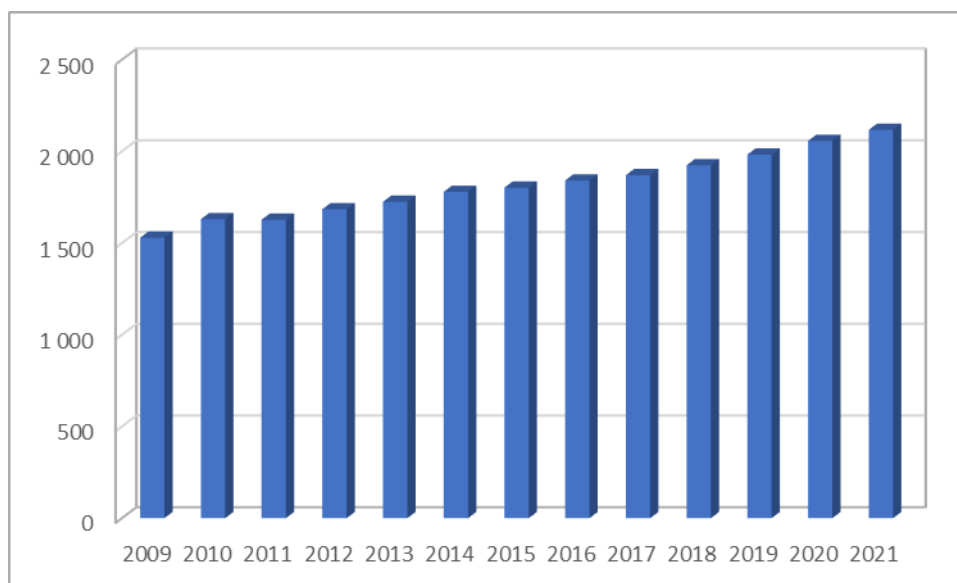
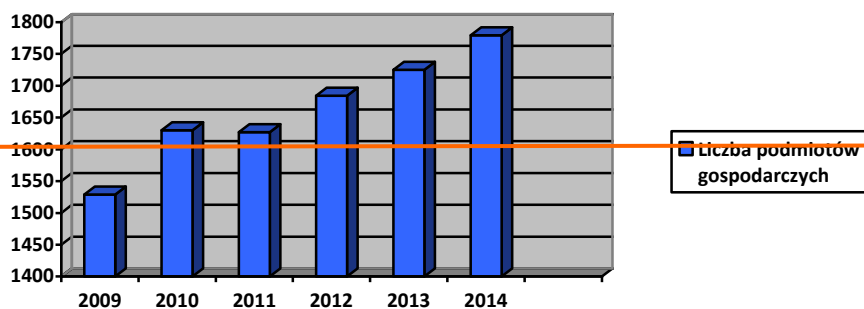
(...)

Analiza danych statystycznych związanych z działalnością gospodarczą wskazuje znaczny udział małych przedsiębiorstw. W rejestrze REGON w ~~2014 r.~~ 2021 r. było zarejestrowanych ~~1779~~ 2117 podmiotów gospodarczych (w tym ~~9~~ 31 podmiotów sektora publicznego). Znaczny potencjał gospodarczy posiadają podmioty gospodarcze osób fizycznych, prowadzące działalność gospodarczą na podstawie wpisu do rejestru w Urzędzie Miejskim. ~~Obecnie jest~~ W roku 2016 było ich prawie 1668, zatem 93,7 % ogółu podmiotów, co w odniesieniu do grupy ludności gminy w wieku produkcyjnym 11788 osób, oznacza, że co szósta osoba z tej grupy prowadzi działalność gospodarczą.

(...)

Kompleksowe dane dotyczące powierzchni użytkowej działalności gospodarczej na terenie gminy uzyskano z Referatu Podatków Urzędu Miejskiego w Sędziewie, który podaje stan ~~na marzec 2016 za~~ 2021 r. W gminie Sędziew podatki od nieruchomości pobierane są od ~~204 751,1~~ 243 928,58 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej ~~oraz od budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o łącznej wartości deklarowanej 113 703 366,00 zł.~~

Na podstawie powyższych danych można stwierdzić, że w gminie Sędziew przeciętny przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą ~~na działce o powierzchni 713 m<sup>2</sup>~~ w lokalu o powierzchni użytkowej ~~115,1~~ 118,58 m<sup>2</sup>. Są to w przewadze firmy młode i rozwijające się, zatem zasadne jest założenie ich dalszego rozwoju w perspektywie kolejnych lat.



Ryc. 3 Liczba podmiotów gospodarczych w Stęszewie w latach 2009-2014 2021

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Średnio na rok w gminie Stęszew przybywa 50 49 nowych podmiotów gospodarczych. W najbliższych latach przewiduje się utrzymanie wzrostu na dotychczasowym poziomie i zakłada się średni roczny wzrost liczby podmiotów gospodarczych +50 +49. Przy utrzymaniu tych trendów do roku 2046 na terenie gminy może być zarejestrowanych 3279 3342 podmiotów. *Przewiduje się również utrzymanie dotychczasowych proporcji pomiędzy poszczególnymi sektorami, a zatem 25% handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle, 20% – budownictwo, 15% przetwórstwo przemysłowe, 10% transport, gospodarka magazynowa i łączność oraz 30% – pozostała działalność gospodarcza. Proporcje między poszczególnymi sekcjami wg Polskiej Klasyfikacji Działalności wynoszą:*

- *Sekcja C – przetwórstwo przemysłowe – 11%,*
- *Sekcja F – budownictwo – 22%,*
- *Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych włączając motocykle – 21%,*
- *Sekcja H – transport, gospodarka magazynowa i łączność – 11%,*
- *pozostała działalność gospodarcza – 35%.*

*Zatem sektor usług stanowi 56%, a sektor przemysłu 44%.*

**8.5 Zapotrzebowanie na nową zabudowę (strona 102-104)**

(...)

*Do założeń przyjęto, że docelowo przeciętny zakład usługowy będzie zlokalizowany na działce o średniej powierzchni 1000 m<sup>2</sup> i będzie miał średnią powierzchnię użytkową 200 m<sup>2</sup>, natomiast zakład przemysłowy będzie zlokalizowany na działce o średniej powierzchni 3000 m<sup>2</sup> i będzie miał średnią powierzchnię użytkową 1000 m<sup>2</sup>.*

*Do obliczeń przyjęto, że w 2046 r., liczba podmiotów gospodarczych będzie wynosiła 3279 podmiotów. Przewiduje się również utrzymanie dotychczasowych proporcji pomiędzy poszczególnymi sektorami, a zatem*

- *w zakresie usług zakłada się:*
  - *handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle – 25%,*
  - *pozostała działalność usługowa – 30%,*
  - *łącznie 55% podmiotów, tj. 1804 podmioty gospodarcze*
- *w zakresie przemysłu zakłada się:*
  - *budownictwo – 20%,*
  - *przetwórstwo przemysłowe – 15%,*
  - *transport, gospodarka magazynowa i łączność – 10%.*
  - *łącznie 45% podmiotów, tj. 1476 podmioty gospodarcze.*

*Dla zabudowy usługowej szacuje się, że w 2046 r. potrzebne będzie łącznie 1804 x 0,10 ha, tj. 180,4 ha terenów zabudowy usługowej oraz 1804 x 200 m<sup>2</sup>, tj. 360 800 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.*

*Dla zabudowy przemysłowej szacuje się, że w 2046 r. potrzebne będzie łącznie 1476 x 0,3 ha, tj. 442,8 ha terenów zabudowy przemysłowej oraz 1476 x 1000 m<sup>2</sup>, tj. 1 476 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przemyśle.*

*Przed dokonaniem 8. zmiany studium, w związku z upływem czasu oraz faktem oddania do użytkowania bezpłatnej drogi ekspresowej S5 dokonano zmiany założeń dla obliczenia zapotrzebowania gminy na nową zabudowę usługową i przemysłową. Droga ekspresowa S5 wpływa pozytywnie na rozwój usług i przemysłu na terenie gminy, umożliwi łatwe i szybkie połączenia z różnymi miastami na terenie Polski. Fakt iż, droga ta jest bezpłatna przyczynia się do łatwiejszego dostępu. W związku z tym, stwierdzono, że zasadnym jest zmiana założeń dotycząca zabudowy usługowej i przemysłowej, gdyż dostępność tej drogi wpłynie na rozwój usług i przemysłu.*

*Dla zabudowy usługowej przyjęto, że:*

- *średnia powierzchnia działki wyniesie 1500 m<sup>2</sup>,*
- *powierzchnia zabudowy nie przekracza 40%,*
- *liczba kondygnacji dla budynków usługowych wyniesie 1,*
- *powierzchnia użytkowa wyniesie 75% całkowitej powierzchni budynku.*

*Dla zabudowy przemysłowej przyjęto, że:*

- *średnia powierzchnia działki wyniesie 3600 m<sup>2</sup>,*
- *powierzchnia zabudowy nie przekracza 50%,*
- *liczba kondygnacji dla budynków usługowych wyniesie 1,*
- *powierzchnia użytkowa wyniesie 80% całkowitej powierzchni budynku.*



Do obliczeń przyjęto, że w roku 2046 w gminie Stęszew zarejestrowanych będzie 3342 podmiotów gospodarczych. Proporcje między sektorem usług a sektorem przemysłu prezentują się następująco: sektor usługowy stanowi 56%, a sektor przemysłowy – 44%. Zatem prognozuje się, że podmiotów gospodarczych w sektorze usług będzie 1872, z kolei w sektorze przemysłu 1470.

Szacuje się, że w 2046 r. potrzebne będzie powierzchni użytkowej odpowiednio:

- 1) dla zabudowy usługowej:  $1872 \times 1500 \text{ m}^2 \times 0,40 \times 1 \times 0,75 = 842\,184,00 \text{ m}^2$ ,
- 2) dla zabudowy przemysłowej:  $1470 \times 3600 \text{ m}^2 \times 0,5 \times 1 \times 0,80 = 2\,117\,491,20 \text{ m}^2$ ,

~~Łącznie w stanie istniejącym powierzchnie terenów przeznaczonych pod usługi i przemysł zajmują 158,4446 ha, z czego 56,2599 ha stanowią tereny przemysłowe, a 43,8047 ha tereny zabudowy mieszanej przemysłowo-usługowej (przyjęto 20 ha przemysłu i 23,8047 ha usług). Według danych Urzędu Miejskiego w Stęszewie podatek od powierzchni użytkowej budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej pobiera się od ~~204 751,1~~ 243 928,58 m<sup>2</sup> co odzwierciedla aktualną powierzchnię użytkową przemysłu i usług na terenie gminy (przyjęto ~~55%~~ 56% pod usługi - ~~112 613,11~~ 136 600,00 m<sup>2</sup> i ~~45%~~ 44% pod przemysł - ~~92 138,0~~ 107 328,58 m<sup>2</sup>).~~

Obliczając zapotrzebowanie na ~~powierzchnie terenów i~~ powierzchnię użytkową usług przyjęto wyliczoną wartość powierzchni w 2046 r. i pomniejszono o istniejące powierzchnie, tj.

$$180,4 \text{ ha} - 94,6399 \text{ ha} = 85,76 \text{ ha dla terenów},$$

$$360\,800 \text{ m}^2 - 112\,613,11 \text{ m}^2 = 248\,186,89 \text{ m}^2 \text{ dla powierzchni użytkowej},$$

$$842\,184,00 \text{ m}^2 - 136\,600,00 \text{ m}^2 = 705\,584,00 \text{ m}^2$$

~~Z uwagi na niepewność procesów rozwojowych przyjęto, że zakładane zapotrzebowanie na zabudowę usługową może być zwiększone o 30%, a zatem może wynieść 111,488 ha oraz 322 642,96 m<sup>2</sup>.~~

Zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniając niepewność procesów inwestycyjnych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz przyjęto wzrost nowej powierzchni użytkowej usług o 30% (współczynnik o wartości 1,3):

$$705\,584,00 \text{ m}^2 \times 1,3 = 917\,259,19 \text{ m}^2$$

(...)

W odniesieniu do ~~powierzchni terenów i~~ powierzchni użytkowej przemysłu przyjęto wyliczoną wartość powierzchni w 2046 r. i pomniejszono o istniejące powierzchnie, tj.

$$442,8 \text{ ha} - 76,2599 \text{ ha} = 366,51 \text{ ha dla terenów},$$

$$1\,476\,000 \text{ m}^2 - 92\,138,0 \text{ m}^2 = 1\,383\,862,0 \text{ m}^2 \text{ dla powierzchni użytkowej},$$

$$2\,117\,491,20 \text{ m}^2 - 107\,328,58 \text{ m}^2 = 2\,010\,162,62 \text{ m}^2$$

~~Z uwagi na niepewność procesów rozwojowych przyjęto, że zakładane zapotrzebowanie na zabudowę przemysłową może być zwiększone o 30%, a zatem może wynieść 476,50 ha oraz 1 799 020,6 m<sup>2</sup>.~~

Zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniając niepewność procesów inwestycyjnych wyrażającą się możliwością

zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz przyjęto wzrost nowej powierzchni użytkowej przemysłu o 30% (współczynnik o wartości 1,3):

$$2\ 010\ 162,62\ m^2 \times 1,3 = 2\ 613\ 211,41\ m^2$$

(...)

#### **8.6. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – diagnoza stanu istniejącego (strona 105-111)**

(...)

- w zabudowie usługowej :
  - średnią powierzchnię działki budowlanej ~~1000,0~~ 1500,0 m<sup>2</sup>,
  - ~~średnią powierzchnię użytkową budynku usługowego 200 m<sup>2</sup> (przy wykorzystaniu ok. 30% powierzchni zabudowy i 1 kondygnacji nadziemnej),~~
  - powierzchnię zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - liczbę kondygnacji dla budynku: 1
  - powierzchnię usługową: 75% całkowitej powierzchni budynku,
- w zabudowie przemysłowej:
  - średnią powierzchnię działki budowlanej ~~3000,0~~ 3600,0 m<sup>2</sup>,
  - ~~średnią powierzchnię użytkową budynku usługowego 1000 m<sup>2</sup> (przy wykorzystaniu ok. 40% powierzchni zabudowy i 1 kondygnacji nadziemnej).~~
  - powierzchnię zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - liczbę kondygnacji dla budynku: 1
  - powierzchnię usługową: 80% całkowitej powierzchni budynku,

(...)

W związku z aktualizacją bilansu przed dokonaniem 8. zmiany studium zmianie uległy założenia do obliczeń zapotrzebowania i chłonności dla terenów zabudowy usługowej i przemysłowej. Zatem w tabeli 19 dokonano aktualizacji kolumn zatytułowanych: „U – zabudowa usługowa”, „P – zabudowa przemysłowa” oraz „RU – obsługa produkcji rolniczej” a w tabeli 20 – aktualizacji wierszy dla funkcji usługowej i przemysłowej.

Tab. 1 Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

		Chłonność (m <sup>2</sup> )					
		M – zabudowa mieszkaniowa	U – zabudowa usługowa		P – zabudowa przemysłowa	RU – obsługa produkcji rolniczej	ML – zabudowa rekreacji indywidualnej
Tereny przeznaczone pod zabudowę w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych w podziale na obręby	Będlewo	8568,0				<del>1600,0</del> 1 920,0	
	Dębenko	13062,6	<del>19200,0</del> 28 800,0		<del>9600,0</del> 11 520,0	<del>1066,7</del> 1 280,0	
	Drożdzyce	2016,0					
	Jeziorki	3654,0					
	Kraplewo	5266,8	<del>3936,0</del> 5 904,0		<del>6000,0</del> 7 200,0		
	Mirosławki	5166,0					
	Modrze	5670,0				<del>5066,7</del> 6 080,0	
	Piekary	2394,0					
	Rybojedzko	10609,2	<del>1520,0</del> 2 280,0		<del>533,3</del> 640,0		
	Słupia	2772,0					
	Sapowice	3906,0				<del>533,3</del> 640,0	6750,0
	Skrzynki	15094,8	<del>4528,0</del> 6 792,0		<del>1600,0</del> 1 920,0		
	Srocko Małe						
	Stęszew	60363,1	<del>20768,0</del> 31 152,0		<del>8400,0</del> 10 080,0		
	Strykowo	20424,6	<del>6000,0</del> 9 000,0				10125,0
	Tomice	2520,0	<del>160,0</del> 240,0				
	Tomiczki	5430,6	<del>1200,0</del> 1 800,0		<del>1600,0</del> 1 920,0		
	Trzebaw	1512,0				<del>6133,3</del> 7 360,0	
	Łódź	1847,1	<del>192,0</del> 288,0				
Witobel	28795,9	<del>8912,0</del> 13 928,0			<del>2933,3</del> 3 520,0		
Wronczyn	4032,0	<del>640,0</del> 960,0		<del>1066,7</del> 1 280,0	<del>1333,3</del> 1 600,0		
Zamysłowo	12899,0	<del>11952,0</del> 17 928,0		<del>9466,7</del> 11 360,0			
MPZP poza ZSFP	140112,0	<del>118931,2</del> 178 464,0		<del>193133,3</del> 231 840,0	<del>3733,3</del> 4 480,0		
Razem	356116	<del>197939,2</del> 296 976,0		<del>231400,0</del> 277 760,0	<del>22400,0</del> 26 880,0	16875,0	

Tab. 2 Porównanie zapotrzebowania i chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

<b>Funkcja</b>	<b>Zapotrzebowanie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Chłonność w ZSFP i MPZP (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Niedobór (-) Nadmiar (+) (m<sup>2</sup>)</b>
mieszkaniowa	584 644,5	356 116,0	-228 528,5
usługowa	<del>322 642,96</del>	<del>197 939,2</del>	<del>-124 703,8</del>
	917 259,19	296 976,00	-620 283,19
przemysłowa	<del>1 799 020,6</del>	<del>231 400,0 (P)</del>	<del>-1 545 220,6</del>
	2 613 211,41	277 760,00 (P)	-2 308 571,41
		<del>22 400,0 (RU)</del>	
		26 880,00 (RU)	

## 10.2. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo górnictwa i geologiczne (strona 114)

(...)

*Na terenie objętym zmianą studium nr 8 nie występują złoża kopalin o zasobach ustalonych w dokumentacjach przyjętych lub zatwierdzonych przez Starostę Poznańskiego oraz ujęcia wód podziemnych o zasobach do 50 m<sup>3</sup>/h.*

## 10.6. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (strona 115)

(...)

*Teren objęty zmianą studium nr 8 znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.*

## 11. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych (strona 116)

(...)

*Teren objęty zmianą studium nr 8 nie został ujęty w „Aktualizacji rejestru terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi na terenie powiatu poznańskiego” jako tereny potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi lub osuwiskami.*

**12. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych oraz uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych (strona 117)**

(...)

*Na terenie objętym zmianą studium nr 8 nie występują złoża kopalin oraz ujęcia wód podziemnych o zasobach do 50 m<sup>3</sup>/h. Obszar ten znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.*

**15. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej (strona 128-129)**

(...)

*Teren objęty zmianą nr 8 studium zlokalizowany jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz 2233 ze zm.), tj.:*

- poza obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,*
- poza obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.*

**II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

**2.2. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów oraz wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów (strona 138-143)**

(...)

**R** – obszary rolnicze

1. Kierunek rozwoju – gospodarka rolna – grunty orne, użytki zielone i sady oraz wszelkiego rodzaju inne uprawy i hodowla zwierząt zaliczona do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych.
2. Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zabudowy zagrodowej, bez możliwości zmiany funkcji.
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących wędrówkom turystycznym (ścieżki - piesze, rowerowe, konne oraz ławki, wiaty, punkty widokowe, trasy do narciarstwa biegowego, miejsca postojowe, itp.), wyłącznie w sposób niekolidujący z występowaniem cennych siedlisk przyrodniczych.

4. Zachowuje się istniejące oraz dopuszcza nowe zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.
5. Dopuszcza się zalesianie terenów, za wyjątkiem: gruntów I-III klasy bonitacyjnej oraz gruntów pochodzenia organicznego, pasów terenu o szerokości 3m licząc od linii brzegowej rowów melioracyjnych i cieków wodnych, po obu stronach cieków, w pasach napowietrznych linii elektroenergetycznych, w strefie kontrolowanej gazociągu, wyłącznie w sposób niekolidujący z występowaniem cennych siedlisk przyrodniczych.
6. Zalecane jest zalesienie terenów, które służą wyrównaniu granicy polno – leśnej, zalesienie winno następować zgodnie z przepisami odrębnymi i w oparciu o warunki siedliskowe.
7. Zachowuje się istniejące zbiorniki wodne.
8. Dopuszcza się budowę zbiorników wodnych, w tym stawów hodowlanych, za wyjątkiem: gruntów I-III klasy bonitacyjnej oraz gruntów pochodzenia organicznego, wyłącznie w sposób niekolidujący z występowaniem cennych siedlisk przyrodniczych.
9. Zachowuje się istniejące urządzenia melioracji wodnych.
10. Dopuszcza się budowę urządzeń melioracji wodnych.
11. Zachowuje się istniejące budowle przeciwpowodziowe.
12. Dopuszcza się budowę budowli przeciwpowodziowe.
13. *W granicach obszaru objętego zmianą studium nr 8 dla obszarów rolniczych ustala się:*
  - a. *nakaz ochrony wód, gleby i powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami w związku z prowadzeniem działalności rolniczej,*
  - b. *nakaz przestrzegania dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych przy prowadzeniu gospodarki rolnej.*

**U/P** – zabudowa usługowa, produkcyjna, składów i magazynów:

1. Kierunek rozwoju – zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny.
2. Zalecana minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej wynosi 20%.
3. Zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną.
4. Zaleca się wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej.
5. Maksymalna wysokość budynków – 20 m.
6. Wskaźnik intensywności zabudowy 0,01-1,0.
7. Zaleca się, aby budynki znajdujące się w obrębie jednej działki posiadały jednakową kolorystę elewacji.
8. Zakazuje się wykańczania elewacji budynków odpadami ceramicznymi i szklanymi.
9. Rodzaj dachu oraz jego parametry w zależności od rodzaju działalności, do określenia na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
10. *W granicach zmiany nr 7 w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej znajdującej się wzdłuż ulicy Nowej, zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej – rozumianej jako pas zieleni wysokiej, o szerokości nie mniejszej niż 3 m, ukształtowanej w taki sposób, aby*

*minimalizować oddziaływanie wynikające z prowadzonej działalności dla sąsiednich terenów.*

11. *W granicach obszaru objętego zmianą studium nr 8 ustala się wskaźniki zagospodarowania i standardy dotyczące sposobu zagospodarowania dla terenu zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów:*
  - a. *zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej,*
  - b. *zachowanie jednakowej kolorystyki elewacji budynków w obrębie jednej działki,*
  - c. *zakaz wykańczania elewacji budynków odpadami ceramicznymi i szklanymi,*
  - d. *wysokość zabudowy maksymalnie 20 m do najwyższego punktu konstrukcyjnego,*
  - e. *maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,*
  - f. *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,*
  - g. *intensywność zabudowy od 0,01 do 1,80,*
  - h. *dachy dowolne,*
  - i. *postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>,*
  - j. *miejsca parkingowe – minimum 1 miejsce na 400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków i budowli produkcyjnych, składów i magazynów oraz minimum 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków i budowli usługowych, przy czym dopuszcza się ustalenie innej ilości miejsc postojowych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.*

(...)

**OZE-F** – *odnawialne źródła energii – fotowoltaika:*

1. *Kierunek rozwoju – sytuowanie instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię, w tym o mocy przekraczającej 500 kW wraz z urządzeniami pomocniczymi, sieciami przesyłowymi i przyłączami oraz obiektami niezbędnymi do obsługi tych instalacji.*
2. *Dopuszcza się lokalizowanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, w tym mikroinstalacji.*
3. *Wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki – o mocy przekraczającej 500 kW, która pokrywa się z granicami terenu OZE-F.*
4. *W strefach ochronnych wyznaczonych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki – o mocy przekraczającej 500 kW obowiązują ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.*

## 2.7. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – kierunki rozwoju (strona 152-155)

(...)

### Wpływ zmiany studium nr 8 na bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Zmiana 8 Studium wprowadza częściową zmianę kierunku zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego części działek o nr ewid. 367/1, 369/13, 369/14 w obrębie Dębienko z terenów rolniczych na tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów.

Zmiana ta obejmuje obszar o powierzchni ok. 7,2245 ha. Obszar ten w całości znajduje się poza zwartymi strukturami funkcjonalno-przestrzennymi. Dla obszaru o powierzchni ok. 3,7 ha następuje zmiana kierunku zagospodarowania na tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów oraz obszaru o powierzchni ok. 1,3 ha wskazano sytuowania instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię, w tym o mocy przekraczającej 500 kW wraz z urządzeniami pomocniczymi, sieciami przesyłowymi i przyłączami oraz obiektami niezbędnymi do obsługi tych instalacji.

Dla pozostałej części kierunki zagospodarowania nie ulegają zmianie.

W związku z upływem czasu oraz faktem oddania do użytkowania bezpłatnej drogi ekspresowej S5, zmieniono założenia dla obliczenia zapotrzebowania gminy na nową zabudowę usługową i przemysłową.

Dla zabudowy usługowej przyjęto, że:

- średnia powierzchnia działki wyniesie 1500 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia zabudowy nie przekracza 40%,
- liczba kondygnacji dla budynków usługowych wyniesie 1,
- powierzchnia użytkowa wyniesie 75% całkowitej powierzchni budynku.

Dla zabudowy przemysłowej przyjęto, że:

- średnia powierzchnia działki wyniesie 3600 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia zabudowy nie przekracza 50%,
- liczba kondygnacji dla budynków usługowych wyniesie 1,
- powierzchnia użytkowa wyniesie 80% całkowitej powierzchni budynku.

Ponadto, przyjęto, że:

- 20% powierzchni terenu brutto będzie zajęte pod drogi i obiekty infrastruktury technicznej oraz funkcje uzupełniające,
- na terenach U/P usługi i przemysł stanowią po 50%.

W wyniku zmiany założeń aktualizacji uległa chłonność dla terenów zabudowy usługowej i przemysłowej przedstawiona w tabeli nr 25, co przedstawiono poniżej:

		Chłonność [m <sup>2</sup> ]		
		U - zabudowa usługowa	P - zabudowa przemysłowa	RU- obsługa produkcji rolniczej
na obrę by	<b>Będlewo</b>	31 320,0	41 760,0	7 168,0
	<b>Dębienko</b>	288,0	768,0	



PROJEKT\_WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

<b>Drożdżyce</b>		<b>1 440,0</b>	
<b>Jeziorki</b>	<b>79 485,6</b>		
<b>Kraplewo</b>	<b>24 014,4</b>	<b>20 736,0</b>	<b>6 880,0</b>
<b>Mirostawki</b>			
<b>Modrze</b>	<b>1 540,8</b>	<b>480 960,0</b>	
<b>Piekary</b>			
<b>Rybojedzko</b>	<b>78 208,8</b>	<b>4 192,0</b>	<b>1 152,0</b>
<b>Słupia</b>			<b>30 624,0</b>
<b>Sapowice</b>	<b>2 296,8</b>		<b>2 912,0</b>
<b>Skrzynki</b>	<b>1 608,0</b>	<b>864,0</b>	<b>672,0</b>
<b>Srocko Małe</b>	<b>348,0</b>	<b>464,0</b>	<b>1 344,0</b>
<b>Stęszew</b>	<b>96 672,0</b>	<b>127 232,0</b>	<b>9 856,0</b>
<b>Strykowo</b>	<b>5 908,8</b>	<b>1 200 000,0</b>	<b>5 824,0</b>
<b>Tomice</b>			
<b>Tomiczki</b>	<b>6 057,6</b>	<b>1 568,0</b>	<b>2 656,0</b>
<b>Trzebaw</b>	<b>7 764,0</b>	<b>4 560,0</b>	<b>28 576,0</b>
<b>Łódź</b>	<b>3 096,0</b>	<b>2 496,0</b>	<b>13 664,0</b>
<b>Witobel</b>	<b>3 448,8</b>		<b>4 576,0</b>
<b>Wronczyn</b>	<b>67 512,0</b>	<b>18 784,0</b>	<b>46 016,0</b>
<b>Zamysłowo</b>	<b>118 608,0</b>	<b>158 144,0</b>	<b>36 608,0</b>
<b>Suma</b>	<b>528 177,6</b>	<b>2 063 968,0</b>	<b>198 528,0</b>

W wyniku powyższych zmian zmianie ulega również tabela nr 26 przedstawiająca porównanie zapotrzebowania i wyliczonej chłonności w zakresie zabudowy usługowej i produkcyjnej, co przedstawiono poniżej:

Funkcja	Zapotrzebowanie w skali całej gminy	Chłonność rezerw w ZSFP i MPZP	Chłonność nowych terenów wyznaczonych w SUIKZP	Nadmiar (+) Niedobór (-)
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
usługowa	917 259,2	296 976,0	528 177,6	-92 105,6
przemysłowa	2 613 211,4	P	2 063 968,0	-46 075,4
		RU	198 528,0	

Prognozowana chłonność dla nowych obszarów wynikających z 8. zmiany studium, przeznaczonych pod tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów:

Chłonność dla zabudowy usługowej:

$$37\,109\text{ m}^2 \times 0,5 \times 0,8 \times 0,4 \times 1 \times 0,75 = 4\,453,08\text{ m}^2$$

Chłonność dla zabudowy przemysłowej:

$$37\,109\text{ m}^2 \times 0,5 \times 0,8 \times 0,5 \times 1 \times 0,8 = 5\,937,44\text{ m}^2$$

*Porównanie zapotrzebowania i wyliczonej chłonności w zakresie zabudowy usługowej i produkcyjnej z uwzględnieniem chłonności terenów wyznaczonych w 8. zmianie studium przedstawia poniższa tabela:*

Funkcja	Zapotrzebowanie w skali całej gminy	Chłonność rezerw w ZSFP i MPZP	Chłonność nowych terenów wyznaczonych w SUIKZP	Chłonność nowych terenów wyznaczonych w 8. zmianie SUIKZP	Nadmiar (+) Niedobór (-)	
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
usługowa	917 259,19	296 976,00	528 177,60	4 453,08	-87 652,51	
przemysłowa	2 613 211,41	P	277 760,00	2 063 968,00	5 937,44	-40 137,97
		RU	26 880,00	198 528,00	0,00	

*Z powyższego porównania wynika, że po wprowadzeniu nowych terenów o funkcji zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów w 8. Zmianie Studium wystąpi niedobór dla funkcji usługowej i przemysłowej.*

### **3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

#### **3.2. Ujęcia i zasoby wodne (strona 159)**

(...)

*Obszar objęty 8. Zmianą studium położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna. Ustala się ochronę wód podziemnych należących do ww. GZWP, zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z prowadzeniem działalności rolniczej na analizowanym terenie ustala się nakaz ochrony wód, gleby i powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami pochodzącymi z działalności rolniczej oraz nakaz przestrzegania dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych przy prowadzeniu gospodarki rolnej.*

### **4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

#### **4.1. Wykaz obiektów i obszarów chronionych oraz zasady ich ochrony (strona 164)**

(...)

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się następujące zasady:

(...)

*5b) Na obszarze objętym 8. zmianą studium wyznacza się teren ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr 25/141 na obszarze AZP 54-25 w granicach, którego określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań*

*archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Teren ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego przedstawiono na załączniku graficznym nr 2.2.*

## **5. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI**

### **5.1. Komunikacja drogowa (strona 168)**

(...)

#### ***Zmiana nr 8 w miejscowości Dębienko:***

*Dostępność komunikacyjna: Na obszarze objętym zmianą nr 8 Studium w miejscowości Dębienko dla terenu obejmującego działki o nr ewid. 367/1, 369/13 i 369/14 – z dróg gminnych lub wewnętrznych, na zasadach określonych przez zarządcę dróg.*

## **6. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

(...)

(strona 173)

### **6.8. Zmiana nr 8 w miejscowości Dębienko**

- 1. Przewiduje się uzbrojenie terenów objętych zmianą Studium w podstawową sieć infrastruktury technicznej. Na obszarze studium dopuszcza się lokalizowanie obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej stosownie do potrzeb.*
- 2. Miejscowy plan określi sposób odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, który zagwarantuje ochronę gruntów przed zanieczyszczeniami.*
- 3. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem własnego ujęcia wody.*
- 4. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej z dopuszczeniem wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym powyżej 500kW zgodnie z poniższym pkt 15. Zakazuje się wykorzystania energii wiatru.*
- 5. Zaopatrzenie w energię cieplną ze spalania paliwa płynnego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń oraz z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym powyżej 500kW zgodnie z poniższym pkt 15. Zakazuje się wykorzystania energii wiatru.*

## **15. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW i 500 kW, A TAKŻE ICH STREFY OCHRONNE (strona 184)**

Ze względu na znaczne walory przyrodnicze na terenie gminy Stęszew maksymalnie ograniczono obszary, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i 500 kW. Jedyne dwa tereny wyznaczone w obrębie Modrze, to inwestycja, dla której została już wydana decyzja o warunkach zabudowy i prawomocne pozwolenia na budowę.

Aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców oraz środowiska przyrodniczego przy lokalizowaniu turbin należy:

- zachować odległość co najmniej 500 m od zabudowy przeznaczonej na pobyt stałej ludności,
- utrzymywać nowe, liniowe elementy infrastruktury, takie jak np. drogi techniczne, w stanie bezdrzewnym.
- unikać oświetlania elektrowni światłem białym i migającym (nie dotyczy oczywiście oświetlenia wynikającego z przepisów dotyczących bezpieczeństwa ruchu powietrznego (Dz. U. z 2003 r. Nr 130, poz. 1193) - zaleca się jednak zastosowanie światła o minimalnej wymaganej przepisami mocy oraz ograniczenie do minimum błysków na minutę, oświetlenie powinno być jak najmniej widoczne z ziemi),
- niestosować sztucznego oświetlenia terenu inwestycji np. latarnie, podświetlenia turbin i masztów - światło takie koncentruje owady, zapewniając łatwe miejsce żerowania dla nietoperzy.
- w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wprowadzić zakaz zabudowy chronionej akustycznie na tym terenie i w pasie ochronnym (co najmniej 500 m).

*Na terenie 8. zmiany studium wyznacza się teren OZE-F – odnawialne źródła energii – fotowoltaika, dla których wyznaczono strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki – o mocy przekraczającej 500 kW, która pokrywa się z granicami terenu OZE-F. W strefie tej obowiązują ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.*

### **III. SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM (strona 192 -194)**

(...)

*Zmiana nr 8 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew obejmuje teren części działek o nr ewid. 367/1, 369/13 i 369/14, obręb ewid. Dębienko. Teren ten użytkowany jest rolniczo.*

*Celem opracowania zmiany nr 8 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew obejmującego teren części działek o nr ewid. 367/1, 369/13 i 369/14, obręb Dębienko jest zmiana dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego z terenów rolniczych na tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów.*

*Obszar 8. zmiany Studium znajduje się w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego. Poza tym w bliskim sąsiedztwie:*

- *Wielkopolskiego Parku Narodowego – zlokalizowanego w odległości ok. 420 m na wschód od terenu objętego 8. zmianą Studium oraz około 790 m na południowy-zachód od analizowanego terenu,*

- obszaru specjalnej ochrony ptaków Ostoja Rogalińska (PLB300017) – zlokalizowanego w odległości ok. 420 m na wschód od terenu objętego 8. zmianą Studium oraz ok. 540 m na południe od analizowanego terenu,
- obszaru z sieci Natura 2000 mającego znaczenie dla Wspólnoty Ostoja Wielkopolska (PLH300010) – zlokalizowanego w odległości ok. 420 m na wschód od terenu objętego 8. zmianą Studium oraz ok. 540 m na południe od analizowanego terenu.

W granicach opracowania zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 54-25/141. Stanowisko to stanowi terenowe pozostałości pradziejowego i historycznego osadnictwa, które podlegają ochronie i opiece konserwatorskiej bez względu na stan zachowania, na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840). W związku z tym wyznacza się teren ochrony konserwatorskiej w granicach, którego określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Teren opracowania znajduje się poza:

- terenami potencjalnie zagrożonymi ruchami masowymi ziemi lub osuwiskami.
- obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.), tj.: obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

Teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 - Wielkopolskiej Doliny Kopalnej.

Zakres oraz charakter zmian wprowadzonych niniejszą zmianą wynika z Uchwały Nr XXXVI/262/2021 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew dla części działek o nr ewid.: 367/1, 369/13, 369/14 obręb Dębienko.

Zmiany dokonuje się w zakresie dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego części działek o nr ewid. 367/1, 369/13 i 369/14, obręb Dębienko z terenów rolniczych na tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów (U/P). W przedmiotowym zakresie zmianie ulega rysunek studium, tj. załącznik nr 2.2 – Kierunki rozwoju przestrzennego. Dla opracowanej zmiany obowiązują w szczególności ustalenia tekstowe w części II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ust. 2 „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy” pkt 2.2 „Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów oraz wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów” dla „R – obszary rolnicze”, „U/P – zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów” oraz „OZE-F –

*odnawialne źródła energii – fotowoltaika – wytwarzające energię o mocy przekraczającej 500 kW”, a także pozostałe ustalenia studium.*

*Ponadto, w projekcie zmiany Studium uwzględniono Zarządzenie Zastępcze Wojewody Wielkopolskiego z dnia 21 kwietnia 2022 r w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew, poprzez wprowadzenie obszaru udokumentowanego złoża kopaliny znajdującego się poza terenem objętym przedmiotową zmianą studium, jakim jest złożo gazu ziemnego nr 20243 „Szczepowice” w części graficznej oraz w ustaleniach tekstowych (Rozdział I. Uwarunkowania rozwoju, pkt 4.1.10 Surowce naturalne). Złożo to zostało naniesione również na rysunek studium, tj. załącznik nr 2.1 – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego – rysunek ujednolicony oraz załącznik nr 2.2 – Kierunki rozwoju przestrzennego.*

*Ponadto, uwzględniono wpływ przedmiotowej zmiany na Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie Gminy Stęszew.*