

**WYPIS WPROWADZONYCH ZMIAN DLA 9. ZMIANY STUDIUM W SKRZYNKACH****WSTĘP (strona 10)**

(...)

*Do opracowania zmiany nr 9 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew dla działek o nr ewid.: 121, 122, 125, 126, obręb Skrzyńki przystąpiono na podstawie Uchwały Nr LIII/371/2022 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 30 czerwca 2022 r.*

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

(...)

*Celem opracowania zmiany nr 9 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew obejmującego teren działek o nr ewid. 121, 122, 125, 126, obręb Skrzyńki jest zmiana dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego z obszarów rolniczych na zabudowę usługową, produkcyjną, składów i magazynów.*

**I. UWARUNKOWANIA ROZWOJU****4.1.4. Wody****Wody podziemne (strona 31)**

(...)

*Dla obszaru objętego zmianą Studium nr 9 najbliższymi położonymi punktami pomiarowo-kontrolnymi są punkty:*

- nr 1279 zlokalizowany w Buku (gmina Buk) na terenie zabudowy miejskiej luźnej w odległości ok. 4,5 km,*
- nr 1282 zlokalizowany w miejscowości Dakowy Suche (gmina Buk) na terenie zabudowy wiejskiej, w odległości ok. 6,5 km.*

*Badania jakości wód podziemnych w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska przeprowadzono w 2020 r. wykazały, iż w punktach tych końcowa klasa jakości określona została jako III tj. wody zadowalającej jakości.*

*Obszar 9. Zmiany Studium położony jest poza obszarami głównych zbiorników wód podziemnych.*

**Wody powierzchniowe (strona 34)**

(...)

*Obszar 9. zmiany Studium znajduje się na terenie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych o nazwie Mogilnica do Mogilnicy Wschodniej (PLRW6000161856849). W „Ocenie stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2016-2021 na podstawie monitoringu” w 2019 roku dla JCWP o nazwie Mogilnica do Mogilnicy Wschodniej sklasyfikowano zły potencjał ekologiczny, z kolei w 2021 roku sklasyfikowano stan chemiczny poniżej dobrego, co pozwoliło ocenić stan JCWP jako zły stan wód.*

*W „Klasyfikacji wskaźników jakości jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w roku 2021-tabela” dla badanej JCWP nie dokonano oceny stanu, a jedynie klasyfikację dwunastu 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 jedenastu wskaźników określono klasę 1, jedynie dla niklu i jego związków klasę >1.*

#### **4.1.8. Stan powietrza atmosferycznego (strona 41)**

(...)

*Na stopień zanieczyszczenia hałasem obszaru objętego 9. zmianą Studium wpływa komunikacja drogowa. Obszar zmiany Studium sąsiaduje z drogą powiatową nr 2500P relacji Niepruszewo-Otusz-Skrzynki-Tomiczki. Droga ta posiada klasę drogi zbiorczej o nawierzchni bitumicznej, dla której w 2015 roku na odcinku Skrzyńki (ul. Dworcowa) – Tomiczki średniodobowy ruch wyniósł 1896 poj./dobę. Odcinek ten nie jest zaliczany do odcinków dróg powiatowych o największym natężeniu ruchu.*

*Teren projektu zmiany Studium jest użytkowany rolniczo. Nowe obszary przemysłowe, 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 (strona 43)**

(...)

*Obszar objęty 9. 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 jest objęty koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż „Pniewy – Stęszew” nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r., udzieloną na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie, ważną do dnia 14.11.2047 r.*

#### **4.3.2 Ochrona przyrody (strona 56)**

(...)

*Na obszarze 9. zmiany Studium nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.). W najbliższym sąsiedztwie znajduje się śródpolne „oczko wodne” uznane Uchwałą nr XXVI/247/2001 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 28 grudnia 2001 r. za użytek ekologiczny.*

#### **4.3.3 Elementy krajobrazu kulturowego (strona 57)**

(...)

[Zmiana nr 9 – obręb Skrzyńki](#)

*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 9. zmianą studium nie zewidencjonowano obiektów zabytkowych podlegających ochronie konserwatorskiej na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami.*

#### **10.2. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo górnicze i geologiczne (strona 115)**

(...)

*Na terenie objętym zmianą studium nr 9 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 116)**

(...)

*Teren objęty zmianą studium nr 9 nie znajduje się na terenach głównych zbiorników wód podziemnych.*

#### **11. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych (strona 117)**

(...)

*Teren objęty zmianą studium nr 9 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 118)**

(...)

*Teren objęty zmianą studium nr 9 nie występują złoża kopalin oraz ujęcia wód podziemnych o zasobach do 50 m<sup>3</sup>/h. Obszar ten znajduje się poza terenami głównych zbiorników wód podziemnych.*

## 15. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej (strony 129-130)

(...)

*Tereny objęte zmianą nr 8 i nr 9 studium zlokalizowane jest są 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 (strony 141-144)

(...)

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 obszarów objętych zmianą studium nr 8 i nr 9 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,
  - k. na obszarze 9. zmiany studium ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zapewnienie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

(...)

**OZE-F** – odnawialne źródła energii – fotowoltaika – na obszarze 8. i 9. zmiany Studium:

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 156)

(...)

### Wpływ zmiany studium nr 9 na bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Zmiana 9. Studium wprowadza zmianę kierunku zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działki o nr ewid. 121, 122, 125 i 126 w obrębie Skrzynki z obszarów rolniczych na zabudowę usługową, produkcyjną, składów i magazynów. Na obszarze tym wskazano 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.

Zmiana ta obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,0905 ha. Obszar ten w całości znajduje się poza zwartymi strukturami funkcjonalno-przestrzennymi. Zmiana kierunku zagospodarowania na tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów dla całego obszaru objętego niniejszą zmianą.

Prognozowana chłonność dla nowych obszarów wynikających z 9. zmiany studium, przeznaczonych pod zabudowę usługową, produkcyjną, składów i magazynów:

Chłonność dla zabudowy usługowej:

$$50\,905\text{ m}^2 \times 0,5 \times 0,8 \times 0,4 \times 1 \times 0,75 = 6\,108,60\text{ m}^2$$

Chłonność dla zabudowy przemysłowej:

$$50\,905\text{ m}^2 \times 0,5 \times 0,8 \times 0,5 \times 1 \times 0,8 = 8\,144,80\text{ m}^2$$

Porównanie zapotrzebowania i wyliczonej chłonności w zakresie zabudowy usługowej i produkcyjnej z uwzględnieniem chłonności terenów wyznaczonych w 9. 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 9. 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	532 630,68	6 108,60	-81 543,91
przemysłowa	2 613 211,41	277 760,00	2 069 905,44	8 144,80	-31 993,17
		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 9. 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 160)**

(...)

*Obszar objęty 9. Zmianą studium położony jest poza obszarami głównego zbiornika wód podziemnych.*

### **5. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI**

#### **5.1. Komunikacja drogowa (strona 169)**

(...)

##### **Zmiana nr 9 – obręb Skrzyńki:**

*Dostępność komunikacyjna: Na obszarze objętym zmianą nr 9 Studium dla terenu obejmującego działki o nr ewid. 121, 122, 125 i 126, obręb Skrzyńki –na zasadach określonych przez zarządcę dróg.*

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

#### **6.9. Zmiana nr 9 w miejscowości Skrzyńki (strona 175)**

- 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 ciepłą 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 186)**

*Granice terenu 9. zmiany studium pokrywają się z granicami terenu OZE-F – odnawialne źródła energii – fotowoltaika.*

### III. SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM (strona 196 -197)

(...)

*Zmiana nr 9 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew obejmuje teren działek o nr ewid. 121, 122, 125 126, obręb ewid. Skrzyńki. Teren ten użytkowany jest rolniczo.*

*Celem opracowania zmiany nr 9 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew obejmującego teren działek o nr ewid. 121, 122, 125, 126, obręb Skrzyńki jest zmiana dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego z obszarów rolniczych na zabudowę usługową, produkcyjną, składów i magazynów.*

*Na obszarze 9. zmiany Studium nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.). W najbliższym sąsiedztwie znajduje się śródlądne oczko wodne uznane w 2001 r. za użytek ekologiczny.*

*W granicach opracowania nie zewidencjonowano obiektów zabytkowych podlegających ochronie konserwatorskiej na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami.*

*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%,*
- obszarami głównych zbiorników wód podziemnych.*

*Zakres oraz charakter zmian wprowadzonych niniejszą zmianą wynika z Uchwały Nr LIII/371/2022 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew dla działek o nr ewid.: 121, 122, 125, 126, obręb Skrzyńki.*

*Zmiany dokonuje się w zakresie dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego działek o nr ewid. 121, 122, 125, 126, obręb Skrzyńki z obszarów rolniczych na zabudowę usługową, produkcyjną, składów i magazynów (U/P). W przedmiotowym zakresie zmianie ulega rysunek studium, tj. załącznik nr 2.1 – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego – rysunek ujednolicony oraz 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 „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, uwzględniono wpływ przedmiotowej zmiany na Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie Gminy Stęszew.*