

***ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIŁOSŁAW***

**Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia**

OPRACOWANIE:



ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr Bartosz Wiercioch – główny projektant, upr. ZOIU nr Z-564

MIŁOSŁAW 2017

Spis treści

I. ZAKRES, PRZEDMIOT I PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA	4
II. UWARUNKOWANIA.....	8
2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.....	8
2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony:.....	12
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.	13
2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	17
2.5. Rekomendacje i wnioski lub granice krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym.	17
2.6. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.	18
2.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	18
2.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.	18
2.9. Stan prawny gruntów	24
2.10. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:	25
2.11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....	26
2.12. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.	26
2.13. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.	26
2.14. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	27
2.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	28
2.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.....	28
III. KIERUNKI.....	29
3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w	

tym wynikające z audytu krajobrazowego.	29
3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.	31
3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	38
3.3.1. Ochrona zasobów wodnych.....	38
3.3.2. Ochrona powietrza	39
3.3.3. Ochrona środowiska	39
3.3.4. Gospodarka odpadami.....	40
3.3.5. Ochrona przed hałasem	40
3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	40
3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	41
3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:.....	43
3.7. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.	43
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.	43
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.....	43
3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.	44
3.11. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	44
3.12. Zagadnienia nie objęte przez Studium	44
IV. UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM	45

I. ZAKRES, PRZEDMIOT I PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA

Zmiana studium sporządzona została na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Miłosławiu nr XXV/158/17 z dnia 19 stycznia 2017 r. oraz nr XXXII/193/17 z dnia 31 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłosław. Studium Gminy Miłosław zostało przyjęte uchwałą nr XI/60/99 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 7 grudnia 1999 r. Następnie było zmieniane dwukrotnie:

- I zmiana przyjęta uchwałą nr X/56/11 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 12 lipca 2011 r.;
- II zmiana przyjęta uchwałą nr XX/54/15 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 28 września 2015 r.

Zmiany przyjęte na podstawie niniejszego dokumentu zostaną oznaczone symbolem III.

Zakres przedmiotowej zmiany Studium, zwanej dalej „*zmianą Studium III*”, obejmuje zmiany o następującym zasięgu:

- 1) Miłosław – oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr III* symbolem KD.1.III., obejmującą teren dróg w rejonie Dworca PKP w Miłosławiu, nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: dz. 3/14, 3/16, dz. 15/2; ark. 2; obr. 0400, Miłosław;
- 2) Białe Piątkowo – oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr III* symbolem KD.2.III., obejmującą teren drogi w miejscowości Białe Piątkowo, nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: 149/1; ark. 4; obr. 0001 Białe Piątkowo;
- 3) Biechowo – oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr III* symbolem KD.3.III., obejmującą teren drogi w miejscowości Biechowo, nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: dz. 241; ark. 2; obr. 0002 Biechowo;
- 4) Chrustowo – oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr III* symbolem KD.4.III., obejmującą teren drogi w miejscowości Chrustowo, nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: dz. 11/7; ark. 1; obr. 0005 Chrustowo;
- 5) Gorzyce – oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr III* symbolem KD.5.III., obejmującą teren drogi w miejscowości Gorzyce, nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: dz. 64/3, 64/12, 64/13, 64/20, 81/11, 81/18, 81/26;

ark. 4; obr. 0007 Gorzyce;

- 6) Lipie – oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr III* symbolem KD.6.III., obejmującą teren dróg w miejscowości Lipie, nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: dz. 87, 93/4, 93/5, 93/6, 93/8; ark. 3; obr. 0011 Lipie;
- 7) Pałczyn – oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr III* symbolem KD.7.III., obejmującą teren dróg w miejscowości Pałczyn, nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: dz. 72/2, 72/1; ark. 5; obr. 015 Pałczyn;
- 8) Czeszewo – oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr III* symbolem MN/RM.8.III., obejmującą tereny gruntów rolnych i tereny mieszkaniowe w miejscowości Czeszewo, nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: dz. 657/6, 658/2; ark. 10; obr. 0006 Czeszewo; dz. 495/20, 482/4; ark. 5; obr. 0006 Czeszewo.
- 9) Bugaj - oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr III* symbolem MN/U.9.III., obejmującą tereny gruntów rolnych w miejscowości Bugaj i Bagatelka;
- 10) Bugaj - oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr III* symbolem MN/ML.10.III., obejmującą tereny gruntów ornych w obrębie Bugaj;
- 11) Bugaj – oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr III* symbolem KD.11.III., obejmującą teren drogi w obrębie Bugaj, nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: dz. 147/8, 148/1; ark. 1; obr. 0003 Bugaj;
- 12) Orzechowo - oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr III* symbolem MN/R.12.III, obejmującą tereny gruntów rolnych, tereny mieszkaniowe, inne tereny komunikacyjne, w obrębie Orzechowo, w rejonie ulicy Miłosławskiej i południowej strony ulicy Topolowej;
- 13) Orzechowo - oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr III* symbolem P/U.13.III, obejmującą tereny przemysłowe i niezabudowane, w obrębie Orzechowo, w rejonie ulicy Miłosławskiej i północnej strony ulicy Topolowej;
- 14) Bugaj - oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr III* symbolem P/U.14.III., obejmującą teren zabudowany (zabudowa gospodarcza), działkę oznaczoną geodezyjnie w ewidencji gruntów: dz. 73/18; ark. 1; obr. 0003 Bugaj.

Przedmiotem opracowania jest dokonanie w ustaleniach *Studium* na ww. terenach zmiany i wzbogacenia istniejących funkcji o funkcje związane z zabudową oraz dokonanie zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego w *Studium* na cele związane

z inwestycjami celu publicznego, tj. drogi publiczne. Zmiana wynika z wniosków właścicieli nieruchomości położonych w obrębie Czeszewo, Bugaj i Orzechowo oraz konieczności usystematyzowania i uporządkowania stanów własnościowych istniejących i użytkowanych dróg w miejscowościach: Miłosław, Białe Piątkowo, Biechowo, Chrustowo, Gorzyce, Lipie, Pałczyn, Bugaj.

Przyjęcie niniejszej zmiany Studium ma również na celu dostosowanie dotychczasowych ustaleń Studium do obecnie obowiązujących uwarunkowań faktycznych (potrzeby inwestycyjne, ochrona gruntów rolnych, rozwój społeczno - gospodarczy). Ponadto w zmianie *Studium nr III* zostaną uwzględnione wymogi norm ustawowych. wprowadzone w związku z istotnymi zmianami w obowiązujących przepisach prawnych, w tym w szczególności w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Zmiana Studium umożliwi bardziej racjonalne, zgodne z oczekiwaniami mieszkańców gospodarowanie przestrzenią przy uwzględnieniu aktualnych potrzeb rozwojowych Gminy Miłosław.

Podstawowymi celami niniejszej zmiany, mającymi zasadnicze znaczenie z punktu widzenia ogółu lokalnej społeczności, są:

- 1) Miłosław, Białe Piątkowo, Biechowo, Chrustowo, Gorzyce, Lipie, Pałczyn, Bugaj – aktualizacja kierunków zagospodarowania przestrzennego dla użytkowanych dróg publicznych w zakresie doprowadzenia do zgodności ze stanem istniejącym i projektowanym w celu uregulowania kwestii własnościowo-prawnych;
- 2) Czeszewo, Bugaj – wprowadzenie w miejsce dotychczasowych funkcji rolniczych – funkcji związanych z zabudową: kierunków zagospodarowania przestrzennego zabudowy:
 - a) mieszkaniowej z zabudową zagrodową w Czeszewie,
 - b) mieszkaniowo-usługowego w Bugaju,
 - c) mieszkaniowego z zabudową rekreacji indywidualnej (letniskową) w Bugaju,
- 3) Orzechowo (MN/R.12.III) – wprowadzenie funkcji związanych z zabudową mieszkaniową oraz funkcji rolniczej w obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
- 4) Orzechowo (P/U.13.III) – wprowadzenie funkcji związanych z zabudową produkcyjną i usługową na terenie istniejących zakładów produkcyjnych oraz terenach sąsiednich, dotychczas niezabudowanych.
- 5) Bugaj (P/U.14.III) – wprowadzenie funkcji związanych z zabudową produkcyjną i usługową na terenach w części zabudowanych budynkami gospodarczymi.

Zmiana Studium wpisuje się w cele strategiczne gminy Miłosław, które określono w przyjętej uchwałą nr XXIII/150/16 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 8 grudnia 2016 r. Strategii Rozwoju Gminy Miłosław na lata 2016-2022. Jest to m.in. *Nowoczesna infrastruktura i funkcjonalna przestrzeń publiczna*, w ramach której obrano cele operacyjne, a w tym poprawę jakości szlaków komunikacyjnych oraz sprawną i efektywną infrastrukturę techniczną. Kolejny z celów strategicznych, czyli *Przedsiębiorczość czynnikiem pobudzającym gospodarkę gminy*, zawiera cele operacyjne, a w tym wykorzystanie atrakcyjności przyrodniczej gminy, promocję gospodarczą gminy czy turystykę jako impuls rozwojowy gminy.

Przyjęte w niniejszej zmianie Studium ustalenia, zarówno w części dotyczącej dróg publicznych jak i te dotyczące funkcji mieszkaniowej, usługowej, letniskowej i rolniczej stanowią wypełnienie ww. celów strategicznych określonych w Strategii Rozwoju Gminy.

W zakresie nieomówionym w poszczególnych punktach niniejszej zmiany Studium nr III zastosowanie znajdują ustalenia i informacje dotychczas obowiązującego Studium, przyjętego uchwałą nr XI/60/99 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 7 grudnia 1999 r., ze zmianami I i II.

II. UWARUNKOWANIA

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Charakterystyka obecnego zainwestowania poszczególnych obszarów:

- 1) Miłosław – KD.1.III., obejmuje tereny użytkowane jako drogi w rejonie Dworca PKP w Miłosławiu. Nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: dz. 3/14, 3/16, 15/2; ark. 2; obr. 0400, Miłosław zgodnie z obowiązującym *Studium* stanowią *układ komunikacyjny – tereny kolejowe i linię kolejową oraz drogi gminne oraz drogi lokalne w obrębie m. Miłosław*;
- 2) Białe Piątkowo – KD.2.III., obejmuje nieruchomość użytkowaną jako droga oznaczoną geodezyjnie w ewidencji gruntów: 149/1; ark. 4; obr. 0001 Białe Piątkowo w miejscowości Białe Piątkowo, która zgodnie z obowiązującym *Studium* stanowi *tereny osadnicze (M) oraz tereny adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem usług (MM)*;
- 3) Biechowo – KD.3.III., obejmuje nieruchomość oznaczoną geodezyjnie w ewidencji gruntów: dz. 241; ark. 2; obr. 0002 Biechowo w miejscowości Biechowo i zgodnie z obowiązującym *Studium* stanowi *tereny adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem usług (MM) oraz użytki rolne kompleksów II-IVb i VIII (O)*;
- 4) Chrustowo – KD.4.III., obejmuje nieruchomość oznaczoną geodezyjnie w ewidencji gruntów: dz. 11/7; ark. 1; obr. 0005 Chrustowo w miejscowości Chrustowo, która zgodnie z obowiązującym *Studium* stanowi *tereny przemysłu, aktywizacji gospodarczej i obsługi rolnictwa (RPZ), tereny osadnicze (DM) oraz układ komunikacyjny – drogi powiatowe*;
- 5) Gorzyce – KD.5.III., obejmująca nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: dz. 64/3, 64/12, 64/13, 64/20, 81/11, 81/18, 81/26; ark. 4; obr. 0007 Gorzyce, które zgodnie z obowiązującym *Studium* stanowią *tereny adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem usług (MM)*;
- 6) Lipie – KD.6.III., obejmująca nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: dz. 87, 93/4, 93/5, 93/6, 93/8; ark. 3; obr. 0011 Lipie, które zgodnie z obowiązującym *Studium* stanowią *tereny adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem usług (MM)*.
- 7) Pałczyn – KD.7.III., obejmująca nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji

- gruntów: dz. 72/2, 72/1; ark. 5; obr. 015 Pałczyn, które zgodnie z obowiązującym *Studium* stanowią *tereny użytki rolne kompleksów II-IVb i VIII (O)*;
- 8) Czeszewo – MN/RM.8.III., obejmująca nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: dz. 657/6, 658/2; ark. 10; obr. 0006 Czeszewo; dz. 495/20, 482/4; ark. 5; obr. 0006 Czeszewo, które zgodnie z obowiązującym *Studium* stanowią *tereny osadnicze (M), tereny adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem usług (MM), użytki rolne kompleksu VI i N-b oraz łąki i pastwiska*;
- 9) Bugaj - MN/U.9.III., obejmującą tereny gruntów rolnych w miejscowości Bugaj, nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: dz. 54/3, 54/4, 54/5 i Bagatelka oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: dz. 235/12, 235/13, 235/2, 235/3, 235/8, 235/9, które zgodnie z obowiązującym *Studium* stanowią *tereny przemysłu, aktywizacji gospodarczej i obsługi rolnictwa (RPZ), tereny adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem usług (MM) oraz tereny drogi publicznej (KD)*;
- 10) Bugaj - MN/ML.10.III., obejmująca tereny gruntów ornych w obrębie Bugaj, oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: dz. 91, 95/2, 95/3, 95/4, 95/5, 95/7, 95/8, 95/9, 95/10 (część pod dr), 95/12, 95/13, 95/14, 95/20, 95/22, 95/23, 95/24, 95/25, 95/26, 95/27, 95/28, 95/30, 95/31, 95/33, 95/35, 95/37, 95/38, 95/39, 95/40, 95/41, 95/42, 95/43, 95/44, 95/45, 95/46, 95/47, 95/48, 95/49, 95/50, 95/51, 95/52; obr. 0003 Bugaj, które zgodnie z obowiązującym *Studium* stanowią *tereny łąk i pastwisk, lasów oraz korytarzy ekologicznych, zalesień (OD)*;
- 11) Bugaj – KD.11.III., obejmującą teren drogi w obrębie Bugaj, oznaczony geodezyjnie w ewidencji gruntów: dz. 147/8, 148/1; ark. 1; obr. 0003 Bugaj, które zgodnie z obowiązującym *Studium* stanowią *tereny adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem usług (MM), tereny łąk i pastwisk oraz użytki rolne kompleksów II-IVb i VIII (O)*;
- 12) Orzechowo - MN/R.12.III, obejmującą tereny gruntów rolnych, tereny mieszkaniowe, inne tereny komunikacyjne, w obrębie Orzechowo, w rejonie ulic Topolowej i Miłosławskiej, które zgodnie z obowiązującym *Studium* stanowią *tereny adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem usług (MM), tereny osadnicze (OM) oraz tereny łąk i pastwisk*.
- 13) Orzechowo - P/U.13.III, obejmującą tereny istniejącego zakładu produkcyjnego, tereny niezabudowane, inne tereny komunikacyjne, w obrębie Orzechowo, w rejonie

ulic Topolowej i Miłosławskiej, które zgodnie z obowiązującym *Studium* stanowią *tereny produkcyjne, tereny usług sakralnych i usług kultury, usług sportu i rekreacji (UK/US) oraz częściowo tereny rolnicze, a także – w północno-wschodniej części – tereny korytarza ekologicznego, zalesień na glebach rolniczo niechronionych;*

- 14) Bugaj - P/U.14.III., obejmującą teren zabudowany (zabudowa gospodarcza), które zgodnie z obowiązującym *Studium* stanowią *tereny sportu i rekreacji (US)*.

Tereny położone w miejscowościach Miłosław, Białe Piątkowo, Biechowo, Chrustowo, Gorzyce, Lipie, Pałczyn, Bugaj, oznaczone symbolami KD.1-7.III oraz KD.11.III w miejscowości Bugaj są obecnie użytkowane jako tereny komunikacyjne-drogowe.

Teren oznaczony symbolem MN/RM.8.III w Czeszewie w większości nie są zagospodarowane. Stanowią teren gruntów rolnych niskich klas bonitacyjnych (V i VII). Część działki 658/2 stanowi teren rowu melioracyjnego. Na części działki nr 657/6, od strony ul. Miłosławskiej znajduje się dom mieszkalny.

Ryc. 1. Czeszewo – teren objęty zmianą *Studium* nr III



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Teren oznaczony symbolem MN/U.9.III w Bugaju w większości nie jest zagospodarowany. Na terenie dz. 54/3, 54/4, 54/5 znajduje się zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza. Teren jest uzbrojony w sieć elektroenergetyczną z linii napowietrznej. Na części działek powstałych z podziału dz. 235/4 znajduje się zabudowa gospodarcza.

Teren oznaczony symbolem MN/ML.10.III w Bugaju w większości nie jest zagospodarowany, obejmuje grunty użytkowane rolniczo, malowniczo położone w okolicy stawów rybnych i lasów. Na dz. 95/26 znajduje się budynek mieszkalny. Przez znaczną część

terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV.

Ryc. 2. Bugaj – teren objęty zmianą Studium nr III



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Teren oznaczony symbolem MN/R.12.III w Orzechowie, w rejonie ulic Miłosławskiej i Topolowej jest w części zabudowany. Zabudowa w większości stanowi zabudowę mieszkaniową, zagrodową oraz zabudowę uzupełniającą: garaże oraz budynki gospodarcze.

Ryc. 3. Orzechowo – teren objęty zmianą Studium nr III



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Teren oznaczony symbolem P/U.13.III, położony w Orzechowie jest w części zabudowany. Istniejąca zabudowa stanowi zabudowę produkcyjną i gospodarczą, związaną z istniejącym zakładem produkcyjnym oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (wzdłuż ulicy Miłosławskiej). Część terenu – w jego wschodniej części – jest niezabudowana. Teren P/U.13.III w całości objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą nr IX/45/11 z dnia 29 czerwca 2011 r. terenów zabudowy techniczno-

produkcyjnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Orzechowie, rejon ulic Topolowej i Miłosławskiej.

Teren oznaczony symbolem P/U.14.III, położony w Bugaju jest w części zabudowany. Zabudowę stanowią budynki gospodarcze. Na terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług oświaty w miejscowości Bugaj gm. Miłosław, przyjęty uchwałą nr XVII/88/2004 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 29 czerwca 2004 r.

Na pozostałych terenach objętych zmianą Studium terenów nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony:

Zasadniczym celem niniejszej zmiany *Studium* w odniesieniu do wymogów ochrony ładu przestrzennego jest zmiana istniejących kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym wprowadzenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową oraz letniskową (rekreacji indywidualnej). Dla terenów ukierunkowanych pod zabudowę wyznaczone zostaną wskaźniki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, dostosowane do obecnych potrzeb inwestycyjnych Gminy.

Zmiana *Studium* w odniesieniu do terenów położonych w miejscowościach Miłosław, Białe Piątkowo, Biechowo, Chrustowo, Gorzyce, Lipie, Pałczyn, Bugaj, oznaczonych symbolami KD.1-7.III oraz KD.11.III stanowi w istocie zmianę formalną mającą doprowadzić do uregulowania stanu własnościowego w zakresie gruntów Skarbu Państwa dysponowanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych oraz PKP S.A. Zmiana wiąże się bezpośrednio z koniecznością przejęcia przez gminę terenów pod drogi. Są to na ogół tereny położone w obrębie skupionej zabudowy danej miejscowości

Tereny oznaczone symbolami MN/RM.8.III, MN/U.9.III, MN/ML.10.III, MN/R.12.III docelowo mają stanowić tereny zabudowy mieszkaniowej oraz innej dopuszczalnej w ramach danego kierunku, uszczegółowionego następnie w planie miejscowym. Teren P/U.13.III ma pełnić rolę terenów produkcyjno-usługowych, co stanowi kontynuację istniejącej tam funkcji. Teren P/U.14.III docelowo zostanie przeznaczony także pod tereny produkcyjno - usługowe. Powyższe tereny stanowią zarówno tereny już w części zabudowane (MN/R.12.III , P/U.13.III, P/U.14.III i MN/U.9.III) jak i praktycznie niezagospodarowane (MN/RM.8.III i MN/ML.10.III). W pierwszym przypadku wybór kierunku zagospodarowania przestrzennego oraz ustalone zasady i wskaźniki zabudowy umożliwią uporządkowanie istniejących funkcji oraz wprowadzenie nowych, wynikających z

wniosków właścicieli oraz z aktualnego zapotrzebowania.

W drugim przypadku wprowadzenie nowego kierunku zabudowy, a w następstwie przeznaczenia terenu w planie miejscowym wraz z parametrami i wskaźnikami zabudowy pozwoli wprowadzić nowe zasady zabudowy zgodne z zapotrzebowaniem oraz aktualnymi potrzebami Gminy i właścicieli.

Każdy teren objęty zmianą *Studium* wymaga ochrony, w tym w zakresie ładu przestrzennego. Planowany kierunek przeznaczenia terenów w tym rejonie oraz terenów przylegających lub położonych w pobliżu, w miejscowościach Bugaj, Czeszewo i Orzechowo nawiązuje do istniejącego charakteru przestrzeni w sąsiedztwie. Ponadto planowany kierunek zagospodarowania części terenu MN/R.12.III w Orzechowie wynika z konieczności uwzględnienia ograniczeń związanych z obecnym użytkowaniem rolniczym oraz częściowym położeniem w obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

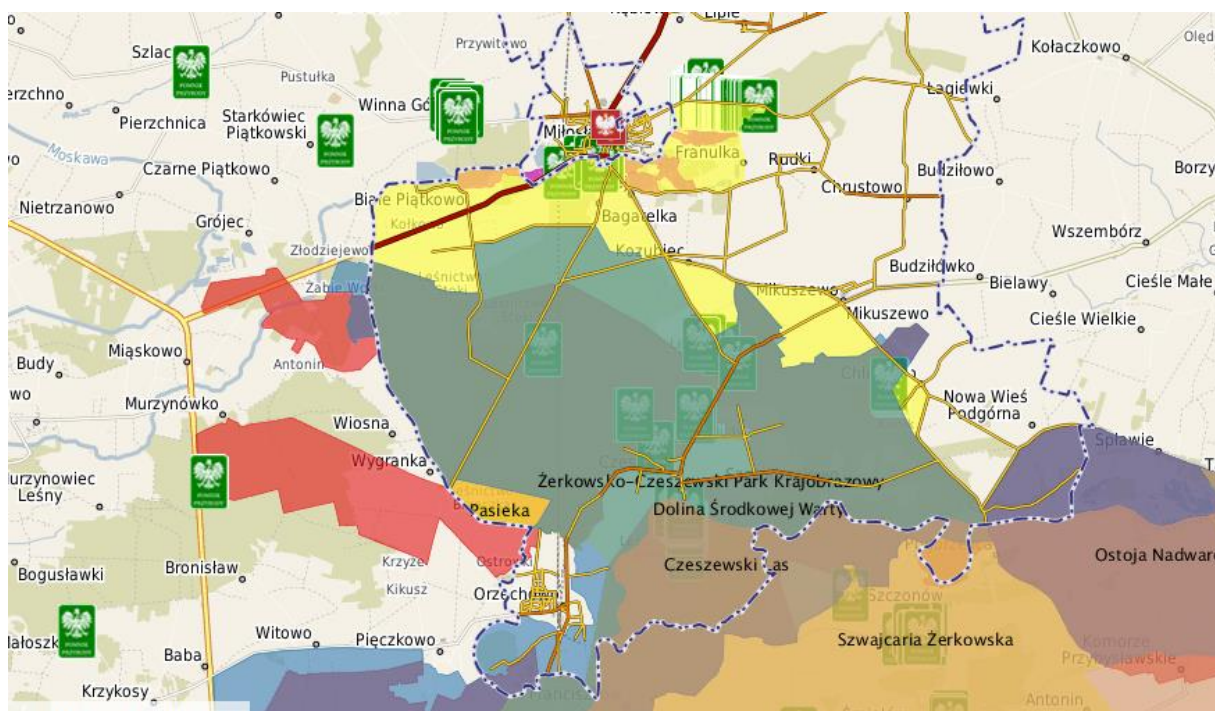
Podstawowym warunkiem realizacji ww. kierunków zmian winno być również objęcie obszarów opracowania miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, uszczegóławiającymi rozwiązania przyjęte w niniejszej zmianie studium na poziomie prawa miejscowego.

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.

Gmina Miłosław położona jest na południowym skraju Równiny Wrzesińskiej. Jest to region rolniczy. Decydują o tym uwarunkowania wynikające z jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej (przewaga dobrych gleb kl. II-IV), rzeźby terenu (przewaga terenów płaskich i falistych), klimatycznych oraz uwarunkowania historyczno-gospodarcze.

W podziale geomorfologicznym Niziny Wielkopolskiej B. Krygowskiego, obszar gminy Miłosław należy do regionów: Wysoczyzny Gnieźnieńskiej z subregionami: Równina Średzka i Równina Wrzesińska oraz Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej (Warciańsko-Odrzańskiej) z subregionem - Odcinek Śremski. Część południowa gminy położona jest w rozległej, szerokiej pradolinie Warty, zajętej głównie przez fasy porastające terasy Warty, w mniejszym stopniu przez łąki i grunty orne oraz tereny zainwestowane.

Ryc. 4. Obszary chronione na terenie gminy Miłosław



Źródło: <http://miloslaw.e-mapa.net/>

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r. poz. 1651, ze zm.) formami ochrony są parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo – krajobrazowe i ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Obszary chronione na terenie gminy Miłosław zlokalizowane są w jej południowej części. Obszary cenne przyrodniczo rozciągają się na linii od Białego Piątkowa, przez południową granicę Miłosławia, Kozubca, Mikuszewa, aż po Nową Wieś Podgórną i całą południową granicę gminy (por. Ryc. 4).

Obszar objęty zmianą Studium jest częściowo zlokalizowany w granicach: Żerkowsko-Czeszewskiego Parku Krajobrazowego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Pradolina Miłosławska, obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB300002, obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Lasy Żerkowsko-Czeszewskie.

Powiat wrzesiński, a wraz z nim gmina Miłosław znajduje się na obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 60 i 61, które stanowią stały przedmiot badań monitoringowych jakości wód podziemnych. Pojęcie to, wprowadzone Ramową Dyrektywą Wodną, oznacza określoną objętość wód podziemnych w obrębie warstwy wodonośnej lub

zespołu warstw wodonośnych. JCWPd obejmują te wody podziemne, które występują w warstwach wodonośnych o porowatości i przepuszczalności, umożliwiających pobór znaczący w zaopatrzeniu ludności w wodę lub przepływ o natężeniu znaczącym dla kształtowania pożądanego stanu wód powierzchniowych i ekosystemów lądowych.

Zgodnie z najnowszym raportem Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Poznaniu – *Stan Środowiska w Wielkopolsce. Raport 2017* – jakość wód na terenie ww. JCWPd jest dobra.

W roku 2016 WIOŚ w Poznaniu prowadził badania wód podziemnych na 8 obszarach szczególnie narażonych na zanieczyszczenia pochodzenia rolniczego (OSN). Punkty pomiarowe zlokalizowano w 7 jednolitych częściach wód podziemnych – JCWPd, w tym na znajdujących się na terenie powiatu wrzesińskiego nr 60 i 61. Na terenie gminy Miłosław znajduje się OSN nr VI, gdzie nie stwierdzono zanieczyszczenia wód, ani zagrożenia zanieczyszczeniem azotanami pochodzenia rolniczego.

Głównymi ciekami odwadniającymi obszar gminy są dwie rzeki: Warta i Miłosławka. Miłosławka wraz z dopływami przepływa przez centralną część gminy, z północno-wschodu na południowy zachód. Poza obszarem gminy Miłosławka uchodzi do Maskawy, będącej dopływem Warty. Sieć cieków na wysoczyźnie jest gęsta. Większość z nich jest pogłębiona, ma umocnione faszyną brzegi i stanowi część systemu melioracyjnego. Część cieków na wysoczyźnie ma charakter cieków okresowych.

Na obszarze gminy brak jest jezior. Znajdują się tu jednak 42 zbiorniki naturalne o powierzchni 189 ha i 22 zbiorniki sztuczne o powierzchni 7,75 ha i 43 stawy rybne o powierzchni 194 ha. Teren zmiany *Studium* nie obejmuje naturalnych zbiorników wodnych.

Do kompetencji wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska należy również prowadzenie badań jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) w zakresie elementów biologicznych, fizykochemicznych oraz chemicznych oraz wykonywanie obserwacji hydromorfologicznych. Monitoring wód powierzchniowych realizuje się w celu oceny stanu lub potencjału ekologicznego, stanu chemicznego i stanu wód powierzchniowych. Potencjał ekologiczny wód powierzchniowych na terenie gminy Miłosław, w granicach zlewni Warty, oceniono jako słaby, stan chemiczny jako dobry, a stan wód jako zły.

Na terenie gminy Miłosław występuje przewaga wiatrów zachodnich. Na stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego wpływ mają przedsiębiorstwa wprowadzające zanieczyszczenia do środowiska oraz zanieczyszczenia pochodzące z terenu dróg, które

jednocześnie stanowią korytarz ułatwiający przepływ powietrza. Z kolei przestrzenie leśne znajdujące się w rejonach terenów objętych zmianą *Studium* wpływają na zmniejszenie prędkości wiatru, a dzięki temu na mniejsze rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń. Stan powietrza pogarsza się zawsze w miesiącach zimowych, kiedy oprócz emisji komunikacyjnej pojawia się emisja zanieczyszczenia ze spalania energetycznego – w szczególności tzw. emisja niska i stosowanie w indywidualnych gospodarstwach domowych paliw nieekologicznych (węgla, śmieci).

Gmina Miłosław znajduje się w strefie wielkopolskiej w zakresie monitorowania jakości środowiska przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu. Z Rocznej Oceny Jakości Powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2016, przedstawionej przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska wynika, że na podstawie oceny jakości powietrza pod kątem ochrony zdrowia, strefę zaliczono do klasy A klasyfikując pod względem dwutlenku siarki i dwutlenku azotu. W związku z przekroczeniem dopuszczalnych wartości w przypadku pyłu PM10, pyłu PM2,5 benzo(a)pirenu oraz ozonu strefę wielkopolską zaliczono do strefy C. Roczna ocena jakości powietrza dla ołowiu, arsenu, kadmu, niklu, benzenu, tlenku węgla, pozwala zaliczyć strefę wielkopolską do strefy A.

Ze względu na kryteria dla ochrony roślin, dla wszystkich substancji podlegających klasyfikacji, strefę zaliczono do klasy A.

Zaliczenie strefy do klasy A oznacza, że jakość powietrza atmosferycznego na jej obszarze jest zadowalająca. Natomiast przypisanie klasy C oznacza przekroczenie wymaganych prawem norm, ale nie muszą one występować na całym obszarze strefy. Planowane na obszarze strefy przedsięwzięcia nie mogą wpływać na pogorszenie jakości powietrza atmosferycznego. Jednocześnie na obszarze strefy powinny być prowadzone działania na rzecz utrzymania jakości powietrza lub jej poprawy.

W rejonie zmiany studium oznaczonej symbolem MN/R.12.III w Orzechowie znajdują się dwa zakłady produkcyjne będące jednymi z największych emitentów zanieczyszczeń powietrza w powiecie wrzesińskim, tj. Orzechowska Fabryka Sklejek oraz Tarkett Polska Orzechowo. Należy zaznaczyć, że zakłady te posiadają urządzenia do redukcji zanieczyszczeń i stanowią przedmiot regularnych kontroli WIOŚ w Poznaniu.

Na terenach objętych niniejszą zmianą nie znajdują się zakłady zakwalifikowane do zakładów o Dużym Ryzyku (ZDR) ani Zakładów o Zwiększonym Ryzyku (ZZR) wystąpienia poważnej awarii.

Największy wpływ na jakość wód na terenach objętych zmianą *Studium* mają punktowe źródła zanieczyszczeń (wprowadzanie do wód niedostatecznie oczyszczonych lub nieoczyszczonych ścieków) oraz zanieczyszczenia obszarowe pochodzące głównie z rolnictwa. Inne, ważne źródła zanieczyszczeń wód powierzchniowych stanowią także rozwój terenów rekreacyjnych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz niedostateczna sanitacja wsi. Należy dążyć do poprawy stanu wód poprzez podejmowanie działań na rzecz jego poprawy oraz ochrony wód przed zanieczyszczeniem, w szczególności, poprzez uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w zlewniach (budowa równoległe sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, odprowadzanie do wód wyłącznie ścieków oczyszczonych); stosowanie odpowiednich zabiegów agrotechnicznych na terenach użytkowanych rolniczo oraz podnoszenie świadomości ekologicznej społeczeństwa.

W 2016 r. na terenie powiatu wrzesińskiego, a tym samym na terenie gminy Miłosław, nie zlokalizowano punktów pomiaru hałasu i nie sporządzono map akustycznych.

Na obszarze zmiany *Studium nr III* znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej (sieć drenarska).

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

Tereny objęte zmianą *Studium nr III* w Miłosławiu i Bugaju znajdują się na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Miłosławia, wpisanej do rejestru zabytków pod nr decyzji 2278/A decyzja z dnia 30 września 1993 r. oraz w bezpośrednim sąsiedztwie wpisanego do rejestru zabytków pod nr decyzji 963/A (decyzja z dnia 5 marca 1970 r.) zespołu folwarcznego w Bugaju.

W sąsiedztwie terenu objętego zmianą *Studium nr III* w Orzechowie znajduje się zespół budynków Orzechowskich Zakładów Produkcji. W skład zespołu wchodzi następujące budynki:

- kościół, magazyn drewniany z 1920 r.;
- hala magazynowa, pierwotnie cegielnia z 1928 r.,
- budynek administracyjny i mieszkalny z ok. 1894 r.,
- budynek mieszkalny kadry kierowniczej tartaku z ok. 1935 r.,
- willa „Pod lasem” z lat 20-30 XX w.

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

Na terenie objętym zmianą *Studium nr VII* nie występuje krajobraz, w tym 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.

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 na przyszłość. Ponadto aktualność zachowują te zapisy, które odnoszą się w omawianym zakresie do ogólnych uwarunkowań i kierunków wskazanych dla całej gminy w pierwotnie uchwalonym Studium.

2.7. 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.

W myśl art. 10 ust. 5 pkt 4 ustawy bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opiera się na porównaniu maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, wynikającej z badania chłonności obszarów, w podziale na funkcje zabudowy.

Zgodnie z dokonanym *Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę* w przypadku gminy Miłosław zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy przedstawia się zgodnie z poniższą tabelą.

Tab. 1. Maksymalne w skali gminy Miłosław zapotrzebowania na nową zabudowę, w podziale na funkcje zabudowy

Lata	2017	2022	2027	2032	2037	2042	2047
Liczba ludności	10365	10382	10400	10418	10435	10453	10471
<i>Zapotrzebowanie na nową zabudowę (zwiększone o 30%) w m² powierzchni użytkowej zabudowy</i>							
zabudowa mieszkaniowa	207 191	208 075	209 011	209 947	210 831	211 767	212 703
zabudowa usługowo-produkcyjna	82877	83230	83605	83979	84333	84707	85081

Opracowanie własne.

Biorąc pod uwagę poszczególne funkcje zabudowy oraz uzyskane w wyniku powyższych analiz potrzeb gminy oraz chłonności obszarów na nową zabudowę, porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy przedstawiono w *Tab. 2.*

Analiza poniższej *tabeli* wskazuje na niedobór w zakresie terenów możliwych do zagospodarowania w kierunku funkcji mieszkaniowej oraz funkcji usługowo-produkcyjnej. Oszacowana chłonność wynosi odpowiednio 85% i 87% maksymalnego zapotrzebowania gminy na ten rodzaj funkcji.

Tab. 2. Porównanie maksymalnego w skali gminy Miłosław zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, wynikającej z badania chłonności obszarów, w podziale na funkcje zabudowy

	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	mieszkaniowa	usługowo-produkcyjna
A	Chłonność w mpzp (m ²)	7440	7415
B	Chłonność w jednostkach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (m ²)	172686	66418
C	Maksymalne w skali gminy	212703	85081

	zapotrzebowanie na nową zabudowę (m ²)		
	BILANS C-(A+B) w m²	32 577	11 249
	Powierzchnia terenu w studium pod nową zabudowę (ha)	25,06	5,62

Opracowanie własne.

Na potrzeby niniejszego opracowania, w celu dokładniejszego zdiagnozowania potrzeb oraz chłonności obszarów gminy Miłosław, porównanie maksymalnego w skali gminy Miłosław zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, wynikającej z badania chłonności obszarów, w podziale na funkcje zabudowy przeprowadzono w ramach poszczególnych 29 obrębów (*Tab. 3.*). Takie zestawienie stanowi jasną i czytelną wskazówkę dla kolejnych zmian studium.

Zestawiono chłonność na bilansowane funkcje zabudowy w planach miejscowych (mieszkaniową i usługowo-produkcyjną) osobno dla każdego obrębu oraz – w przypadku wyznaczonych obszarów zwartych – chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Następnie dokonano porównania maksymalnego zapotrzebowania z chłonnością w planach oraz w obszarach zwartych osobno dla każdego z obrębów.

Tab. 3. Porównanie maksymalnego w skali 29 obszarów gminy Miłosław zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, wynikającej z badania chłonności obszarów, w podziale na funkcje zabudowy

Obręb	% ludności gminy (2016 r.)	Liczba ludności	A Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową (m ²)	B Zapotrzebowanie na zabudowę usługowo-produkcyjną (m ²)	C Chłonność na zabudowę mieszkaniową w MPZP (m ²)	D Chłonność na zabudowę usługowo-produkcyjną w MPZP (m ²)	E Chłonność na zabudowę mieszkaniową w obszarach zwartych (m ²)	F Chłonność na zabudowę usługowo-produkcyjną w obszarach zwartych (m ²)	Bilans funkcja mieszkaniowa (m ²) A-(C+E)	Bilans funkcja usługowo-produkcyjna (m ²) (D+F-B)	G Powierzchnia terenu w studium pod funkcję mieszkaniową (ha)	H Powierzchnia terenu w studium pod funkcję usługowo-produkcyjną (ha)
MIŁOŚLAW	34,36	3590	73086	29235	0	0	93122	35816	-20035	-6581	-15,41	-3,29
Białe Piątkowo	2,60	272	5537	2215	7440	2130	10656	4098	-12558	-4013	-9,66	-2,01
Stoki	0,04	4	81	33	0	0	0	0	81	33	0,06	0,02
Biechowo	3,34	349	7105	2842	0	0	6829	2627	276	215	0,21	0,11
Bugaj	4,70	491	9996	3998	0	0	5476	2106	4520	1892	3,48	0,95
Bagatelka	1,22	127	2586	1034	0	0	0	0	2586	1034	1,99	0,52
Frantulka	0,29	30	611	244	0	0	0	0	611	244	0,47	0,12
Brzeczka	0,07	7	143	57	0	0	0	0	143	57	0,11	0,03
Mościska	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
Chlebowo	2,04	213	4336	1735	0	0	1726	664	2610	1071	2,01	0,54
Czeszewo	7,33	766	15594	6238	0	0	3975	1529	11619	4709	8,94	2,35
Czeszewo-Budy	0,52	54	1099	440	0	0	0	0	1099	440	0,85	0,22
Szczodrzewo	0,77	80	1629	651	0	0	0	0	1629	651	1,25	0,33
Samice	0,04	4	81	33	0	0	0	0	81	33	0,06	0,02
Warta	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
Gorzyce	2,24	234	4764	1906	0	0	2606	1002	2158	903	1,66	0,45
Chrustowo	0,54	56	1140	456	0	0	0	0	1140	456	0,88	0,23
Kębłowo	1,47	154	3135	1254	0	0	2541	977	594	277	0,46	0,14
Kozubiec	0,89	93	1893	757	0	0	0	0	1893	757	1,46	0,38
Książno	1,76	184	3746	1498	0	0	898	345	2848	1153	2,19	0,58
Lipie	2,18	228	4642	1857	0	0	4711	1812	-69	45	-0,05	0,02
Mikuszewo	3,03	317	6454	2581	0	0	13523	5201	-7070	-2620	-5,44	-1,31
Splawik	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
Nowa Wieś Podgórna	1,38	144	2932	1173	0	0	0	0	2932	1173	2,26	0,59
Orzechowo	22,38	2338	47598	19039	0	5285	16962	6524	30635	7230	23,57	3,62
Pakczyn	3,03	317	6454	2581	0	0	4146	1595	2308	987	1,78	0,49
Rudki	0,89	93	1893	757	0	0	0	0	1893	757	1,46	0,38
Skotniki	2,67	279	5680	2272	0	0	5515	2121	165	151	0,13	0,08
Biechówko	0,23	24	489	195	0	0	0	0	489	195	0,38	0,10
RAZEM:	100,00	10448	212703,4	85081,36	7440	7415	172686,28	66417,8	32577	11249	25,06	5,62

Źródło: opracowanie własne

Powyższa tabela wskazuje wynik bilansu terenów zabudowy przeprowadzonego dla każdego z obrębów. Wartości ujemne oznaczają nadpodaż na daną funkcję zabudowy. W kolumnach G i H, uwzględniając założenia oraz współczynniki korygujące przyjęte w *Bilansie*, na potrzeby kolejnych opracowań zmian studium obliczono powierzchnię terenu wynikającą z oszacowanej chłonności. Obliczona powierzchnia w zakresie każdej ze zbilansowanych funkcji zabudowy winna zostać docelowo uwzględniona w kolejnych opracowaniach studium. W przypadku wartości dodatniej, przy uwzględnieniu przesłanek: ekonomicznych, społecznych, przestrzennych i środowiskowych, należy uzupełnić w studium dany obręb o powierzchnie terenów ukierunkowaną na daną funkcję zabudowy. W przypadku wartości ujemnych należy dążyć do uszczuplenia czy zamiany funkcji występujących w studium, a nieuwzględnionych w planach miejscowych czy obszarach zwartych.

Analizując poniższą tabelę pod kątem bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w obrębach, na terenie których wyznaczono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, uwagę zwraca fakt, że największy z wyznaczonych obszarów zwartych, tj. Miłosław charakteryzuje się znaczną nadpodażą terenów możliwych do zabudowy funkcją mieszkaniową i usługowo-produkcyjną. Powyższa nadpodaż, wynosząca ponad 20 tys. m² dla funkcji mieszkaniowej i 6,5 tys. m² dla funkcji usługowo-produkcyjnej wynika przede wszystkim z możliwości zagospodarowania miasta w ramach obszaru wyznaczonego jako obszar o w pełni zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Analogiczna sytuacja występuje w Białym Piątkowie, gdzie sytuację potęguje chłonność w ramach niezagospodarowanych terenów objętych planami miejscowymi.

Z kolei pozostałe obszary zwarte: Orzechowo, Bugaj, Biechowo, Chlebowo, Czeszewo, Gorzyce, Kębłowo, Księżno, Pałczyn, oraz Skotniki wymagają wyznaczenia w studium nowych obszarów pod zabudowę.

W zakresie funkcji mieszkaniowej największy niedobór występuje w Orzechowie i wynosi 23,57 ha terenów koniecznych do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową, co przekłada się na ponad 30 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej. W Czeszewie i Bugaju niedobory w zakresie terenów pod funkcję mieszkaniową wynoszą – odpowiednio 8,94 ha i 3,48 ha co przekłada się na 11,6 tys. i 4,5 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkań. Spory niedobór w zakresie funkcji mieszkaniowej występuje również w miejscowościach Nowa Wieś Podgórna (2,26 ha – 2932 m²), Księżno (2,19 ha – 2848 m²),

Chlebowo (2,01 ha – 2610 m²), Bagatelka (1,99 ha – 2586 m²) i Pałczyn (1,78 ha – 2308 m²).

W zakresie funkcji usługowo-produkcyjnej sytuacja jest podobna. Zapotrzebowanie na ten rodzaj funkcji w największym stopniu przekracza oszacowaną chłonność w przypadku miejscowości Orzechowo (3,62 ha – 7230 m²), Bugaj (0,95 ha – 1892 m²) i Czeszewo (2,35 ha – 4709 m²).

Największa nadpodaż funkcji usługowo-produkcyjnej występuje w mieście Miłosław oraz w Białym Piątkowie, wynosząca odpowiednio 3,29 i 2,01 ha co przekłada się na 6,5 tys. i 4 tys.m² powierzchni usługowo-produkcyjnej.

Aktualna chłonność terenów – w ramach obszarów zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę - daje potencjalną możliwość realizacji ponad 180 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej oraz prawie 74 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowo-produkcyjnej.

Wyniki przeprowadzonych w niniejszym *Bilansie* analiz wskazują na generalną potrzebę wyznaczenia dodatkowych, nowych terenów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową na terenie gminy. Z *Bilansu* wynika również konieczności wyznaczania nowych terenów o funkcji usługowo-produkcyjnej. W każdym z ww. przypadków pod uwagę należy wziąć bilans terenów pod zabudowę szacowany w zakresie danego obrębu (*por. Tab. 3.*)

W przypadku funkcji mieszkaniowej chłonność stanowi ok. 85% maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę, natomiast w przypadku funkcji usługowo-produkcyjnej ok. 87%, co pokazuje jednoznacznie, że wyznaczanie kolejnych terenów pod tę funkcję w Studium jest celowe i uzasadnione. Pozwala to w perspektywie czasowej przyjętej w *Bilansie* planować kolejne, nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową i usługowo produkcyjną.

Na terenie obrębów, na których występuje niedobór poszczególnych funkcji zabudowy, przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu (*por. Tab. 3.*).

Ponadto w kolejnych zmianach studium należy dążyć do ograniczania terenów

ukierunkowanych na realizację zabudowy na terenie obrębów, w których występuje jej nadpodaż. Ewentualne wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę musi odbywać się poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej lub w ramach obszarów objętych planami miejscowymi. W każdym przypadku należy dążyć do kształtowania struktur przestrzennych przy minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego i w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Pożądane jest przeprowadzenie rzetelnej analizy w zakresie rzeczywistych potrzeb gminy w zakresie wyznaczania nowej zabudowy i podjęcie właściwych kroków w tym kierunku, mając na uwadze zrównoważony rozwój, ład przestrzenny, logikę planowania oraz interes gospodarczy gminy.

2.9. Stan prawny gruntów

Struktura własnościowa gruntów na obszarze zmiany *Studium nr III*:

- 1) Miłosław – KD.1.III. - teren objęty zmianą dotyczy powierzchni 1,46 ha, w tym dz. 3/16 i 3/14 należące do Skarbu Państwa w zarządzie PKP S.A. oraz dz. 15/2 należącą do Gminy Miłosław;
- 2) Białe Piątkowo – KD.2.III. - teren objęty zmianą dotyczy powierzchni 0,1070 ha, dz. 149/1, stanowiącej własność Miasta i Gminy Miłosław;
- 3) Biechowo –KD.3.III - teren objęty zmianą dotyczy powierzchni 0,0506 ha, dz. 241, stanowiącej własność Skarbu Państwa w dyspozycji Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Poznaniu;
- 4) Chrustowo – KD.4.III - teren objęty zmianą dotyczy powierzchni 0,0206 ha, dz. 11/7, stanowiącej własność Skarbu Państwa w dyspozycji Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Poznaniu;
- 5) Gorzyce – KD.5.III. - teren objęty zmianą dotyczy powierzchni 0,1637 ha, dz. 64/3, 64/12, 64/13, 64/20, 81/11, 81/18, 81/26, stanowiących własność Skarbu Państwa w dyspozycji Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Poznaniu,
- 6) Lipie – KD.6.III. - teren objęty zmianą dotyczy powierzchni 0,6734 ha, dz. 87, stanowiącej własność Miasta i Gminy Miłosław oraz dz. 93/4, 93/5, 93/6, 93/8 ,

stanowiących własność Skarbu Państwa w dyspozycji Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Poznaniu;

- 7) Pałczyn –KD.7.III. - teren objęty zmianą dotyczy powierzchni 0,1148 ha, dz. 72/2, 72/1 stanowiących własność Gminy Miłosław;
- 8) Czeszewo – MN/RM.8.III. - teren objęty zmianą dotyczy powierzchni 8,4 ha, stanowiącej własność prywatną;
- 9) Bugaj - MN/U.9.III. - teren objęty zmianą dotyczy powierzchni ok. 5,1 ha, stanowiącej własność prywatną;
- 10) Bugaj - MN/ML.10.III - teren objęty zmianą dotyczy powierzchni ok. 11,5 ha, stanowiącej własność prywatną;
- 11) Bugaj –KD.11.III. - teren objęty zmianą dotyczy powierzchni 0,7059 ha, dz. 147/8, 148/1 stanowiących własność Gminy Miłosław;
- 12) Orzechowo - MN/R.12.III - teren objęty zmianą dotyczy powierzchni 29 ha stanowiącej własność prywatną oraz własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Sklejka Orzechowo S.A.;
- 13) Orzechowo - P/U.13.III – dotyczy nieruchomości o łącznej powierzchni prawie 15 ha, stanowiących własność prywatną.
- 14) Bugaj - P/U.14.III - dotyczy powierzchni 1,08 ha, stanowiących własność Gminy Miłosław.

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

Obszar objęty zmianą Studium jest częściowo zlokalizowany w granicach: Żerkowsko-Czeszewskiego Parku Krajobrazowego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Pradolina Miłosławska, obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB300002, obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Lasy Żerkowsko-Czeszewskie.

Na obszarze objętym zmianą *Studium nr III*, na terenie Miłosławia i Bugaja występuje udokumentowane złożę gazu ziemnego „Miłosław E”.

Tereny objęte zmianą *Studium nr III* w Miłosławiu i Bugaju znajdują się na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Miłosławia, wpisanej do rejestru zabytków pod nr decyzji 2278/A decyzja z dnia 30 września 1993 r.

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 nr III*, na terenie Miłosławia i Bugaja występuje udokumentowane złożo gazu ziemnego „Miłosław E”.

Odcinek Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej, z przepływającą przez nią Wartą zaliczony został do obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) wymagających szczególnej ochrony (OWO ~ obszar wysokiej ochrony) - „Pradolina Warszawa-Berlin (Koło-Odra) nr 150. Główne zbiorniki wód podziemnych wyznaczone na terenie gminy Miłosław to GZWP nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin oraz GZWP nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno.

Dla poprawy jakości i ochrony zasobów wód powierzchniowych konieczna jest kontynuacja działań ochronnych GZWP, dotyczących obszarów najwyższej ochrony (ONO) i obszarów wysokiej ochrony (OWO).

Gospodarowanie wodami w dorzeczach podlega wydzieleniu jednolitych części wód powierzchniowych, jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) oraz określenia presji antropogenicznej, na które mogą być narażone wyznaczone części. Gmina Miłosław położona jest na terenie JCWPd nr 60 i 61.

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.

Obręby geodezyjne Bugaj i Miłosław leżą na projektowanym obszarze i terenie górniczym „Miłosław”.

Obręby geodezyjne: Białe Piątkowo, Bugaj, Orzechowo, Pałczyn, Miłosław objęte są koncesją PGNiG w Warszawie na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie Kórnik - Środa nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. ważnej do dnia 19.07.2021 r.;

Obręby geodezyjne: Biechowo, Chrustowo, Gorzyce i Lipie objęte są koncesją PGNiG w Warszawie na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Pyzdry” nr 18/99/p z dnia 07.07.1999 r. ważnej do dnia 07.07.2022 r.

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

Miłosław – KD.1.III. – teren komunikacji drogowej;

Białe Piątkowo – KD.2.III. - teren komunikacji drogowej;

Biechowo –KD.3.III - teren komunikacji drogowej;

Chrustowo – KD.4.III - teren komunikacji drogowej;

Gorzyce – KD.5.III. - teren komunikacji drogowej,

Lipie – KD.6.III. - teren komunikacji drogowej;

Pałczyn –KD.7.III. - teren komunikacji drogowej;

Czeszewo – MN/RM.8.III. – wyposażony w sieć wodociągową;

Bugaj - MN/U.9.III. - wyposażony w sieć wodociągową, elektryczną i gazową;

Bugaj - MN/ML.10.III - wyposażony w sieć elektryczną;

Bugaj –KD.11.III. - teren komunikacji drogowej;

Orzechowo - MN/R.12.III - wyposażony w sieć wodociągową, kanalizacyjną i elektryczną (w pasie drogowym);

Orzechowo – P/U.13.III - wyposażony w sieć wodociągową, kanalizacyjną i elektryczną (w pasie drogowym);

Bugaj – P/U.14.III – wyposażony w sieć wodociągową, kanalizacyjną i elektryczną.

Na obszarze powiatu wrzesińskiego obowiązuje „Program ochrony środowiska dla powiatu wrzesińskiego”. Ponadto zgodnie z przyjętą uchwałą nr XXIII/150/16 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 8 grudnia 2016 r. Strategią Rozwoju Gminy Miłosław na lata 2016-202 w ramach celu strategicznego „Nowoczesna infrastruktura i funkcjonalna przestrzeń publiczna”, obrano cele operacyjne, a w tym poprawa jakości szlaków komunikacyjnych, sprawna i efektywna infrastruktura techniczna, rozbudowa i modernizacja infrastruktury oświatowej i sportowo-rekreacyjnej.

Utrzymywanie dróg ponadlokalnych (poza terenami objętymi zmianą *Studium III*),

leży w gestii ich właściwych zarządców (Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu, Powiat Wrzesiński).

Na obszarze zmiany *Studium III* brak sieci gazowej przesyłowej oraz urządzeń technicznych, będących własnością PGNiG. Nie przewiduje się rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia na terenach objętych zmianą *Studium*, zgodnie z zatwierdzonym przez Urząd Regulacji Energetyki „Planem Rozwoju Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. na lata 2014-2023”.

2.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

W sąsiedztwie terenu oznaczonego symbolem MN/ML.10.III w Bugaju, zgodnie z uchwałą nr 1574/2016 Zarządu Województwa Wielkopolskiego z dnia 4 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia projektu „*Planu Transportowego dla województwa wielkopolskiego w perspektywie 2020 r.*”, przewidywana jest realizacja inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi nr W441 na odcinkach: Miłosław- Mikuszewo i Mikuszewo – Borzykowo.

2.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Tereny objęte zmianą *Studium* – położone w południowej części Gminy Miłosław:

- znajdują się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, w tym poza obszarami na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$) oraz obszarami na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
- znajdują się poza obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$).

Na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego znajdują się tereny objęte zmianą *Studium* nr III w Orzechowie, oznaczone symbolami P/U.13.III oraz MN/R.12.III, zgodnie z oznaczeniem na rysunku (załącznik graficzny nr 21).

III. KIERUNKI

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* zmiany i wzbogacenia istniejących funkcji o funkcje związane z zabudową oraz dokonanie zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego w *Studium* na cele związane z inwestycjami celu publicznego, tj. drogi publiczne. Zmiana wynika z wniosków właścicieli nieruchomości położonych w obrębie Czeszewo, Bugaj i Orzechowo oraz konieczności usystematyzowania i uporządkowania stanów własnościowych istniejących i użytkowanych dróg w miejscowościach: Miłosław, Białe Piątkowo, Biechowo, Chrustowo, Gorzyce, Lipie, Pałczyn, Bugaj.

Przyjęcie niniejszej zmiany *Studium* ma również na celu dostosowanie dotychczasowych ustaleń *Studium* do obecnie obowiązujących uwarunkowań faktycznych (potrzeby inwestycyjne, rozwój społeczno - gospodarczy). Ponadto w zmianie *Studium nr III* zostaną uwzględnione wymogi norm ustawowych, wprowadzone w związku z istotnymi zmianami w obowiązujących przepisach prawnych, w tym w szczególności w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Zmiana *Studium* umożliwi bardziej racjonalne, zgodne z oczekiwaniami mieszkańców gospodarowanie przestrzenią przy uwzględnieniu aktualnych potrzeb rozwojowych Gminy Miłosław.

Podstawowymi celami niniejszej zmiany, mającymi zasadnicze znaczenie z punktu widzenia ogółu lokalnej społeczności, są:

- 1) Miłosław, Białe Piątkowo, Biechowo, Chrustowo, Gorzyce, Lipie, Pałczyn, Bugaj – aktualizacja kierunków zagospodarowania przestrzennego dla użytkowanych dróg publicznych w zakresie doprowadzenia do zgodności ze stanem istniejącym i projektowanym w celu uregulowania kwestii własnościowo-prawnych;
- 2) Czeszewo, Bugaj – wprowadzenie w miejsce dotychczasowych funkcji rolniczych – funkcji związanych z zabudową: kierunków zagospodarowania przestrzennego zabudowy:
 - a) mieszkaniowej z zabudową zagrodową w Czeszewie,
 - b) mieszkaniowo-usługowego w Bugaju,

- c) mieszkaniowego z zabudową rekreacji indywidualnej (letniskową) w Bugaju,
- 3) Orzechowo (MN/R.12.III) – wprowadzenie funkcji związanych z zabudową mieszkaniową oraz funkcji rolniczej w obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
 - 4) Orzechowo (P/U.13.III) – wprowadzenie funkcji związanych z zabudową produkcyjną i usługową na terenie istniejących zakładów produkcyjnych oraz terenach sąsiednich, dotychczas niezabudowanych.
 - 5) Bugaj (P/U.14.III) – wprowadzenie funkcji związanej z zabudową produkcyjną i usługową na terenach w części zabudowanych budynkami gospodarczymi

Wyniki *Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę* wskazują na generalną potrzebę wyznaczenia dodatkowych, nowych terenów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową na terenie gminy. Z *Bilansu* wynika również konieczności wyznaczania nowych terenów o funkcji usługowo-produkcyjnej. W każdym z ww. przypadków pod uwagę należy wziąć bilans terenów pod zabudowę szacowany w zakresie danego obrębu. W zakresie funkcji mieszkaniowej największy niedobór występuje w Orzechowie i wynosi 23,57 ha terenów koniecznych do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową, co przekłada się na ponad 30 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej. W Czeszewie i Bugaju niedobory w zakresie terenów pod funkcję mieszkaniową wynoszą – odpowiednio 8,94 ha i 3,48 ha co przekłada się na 11,6 tys. i 4,5 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkań.

W zakresie funkcji usługowo-produkcyjnej sytuacja jest podobna. Zapotrzebowanie na funkcję usługowo-produkcyjną w Bugaju wynosi 0,95 ha, w Orzechowie 3,6 ha co w przeliczeniu na powierzchnię użytkową wynosi odpowiednio 1892 m² i 7230 m².

W ramach *zmiany Studium nr III* wyznacza się nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową i usługową poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarami objętymi planami miejscowymi o powierzchni:

- 1) Czeszewo – MN/RM.8.III. – 8,4 ha, z czego 1,34 ha należy zaliczyć do bilansowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a pozostała powierzchnia będzie stanowić pozabilansowe tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.
- 2) Bugaj - MN/U.9.III. – w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- 3) Bugaj - MN/ML.10.III – 11,5 ha, z czego 1,13 ha należy zaliczyć do bilansowanych

terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a pozostała powierzchnia będzie stanowić pozabilansowe tereny o funkcji letniskowej / rekreacji indywidualnej,

- 4) Orzechowo (MN/R.12.III) – funkcja związanych z zabudową mieszkaniową nie będzie generowała nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, ponieważ obejmie istniejącą zabudowę. Natomiast wprowadzenie funkcji rolniczej w miejsce terenów osadniczych spowoduje faktyczne zmniejszenie funkcji osadniczych (mieszkaniowych) w studium o 18 ha.
- 5) Orzechowo (P/U.13.III) – 15 ha funkcji związanych z zabudową produkcyjną i usługową na terenie istniejących zakładów produkcyjnych, z czego 80% znajduje się w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Do nowych terenów przeznaczonych pod tę funkcję należy zaliczyć 1,6 ha.
- 6) Bugaj – (P/U.14.III) - w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Pozostałe tereny objęte zmianą Studium nr III stanowią planowane tereny komunikacji drogowej nieobjęte *Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę*.

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) Miłosław – oznaczony symbolem **KD.1.III**, na którym określa się:
 - kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: teren gminnej drogi publicznej;
 - z uwagi na specyfikę kierunku przyjętego dla przedmiotowego terenu w niniejszej zmianie studium – nie wyznacza się parametrów i wskaźników urbanistycznych;
 - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, budowli, elementów infrastruktury technicznej związanych z podstawową funkcją terenu;
 - nie przewiduje się zabudowy budynkami.
- 2) Białe Piątkowo – oznaczony symbolem **KD.2.III.**, na którym określa się:
 - kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: teren gminnej drogi publicznej;
 - z uwagi na specyfikę kierunku przyjętego dla przedmiotowego terenu w niniejszej

- zmianie studium – nie wyznacza się parametrów i wskaźników urbanistycznych;
- dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, budowli, elementów infrastruktury technicznej związanych z podstawową funkcją terenu;
 - nie przewiduje się zabudowy budynkami.
- 3) Biechowo – oznaczony symbolem **KD.3.III.**, na którym określa:
- kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: teren gminnej drogi publicznej;
 - z uwagi na specyfikę kierunku przyjętego dla przedmiotowego terenu w niniejszej zmianie studium – nie wyznacza się parametrów i wskaźników urbanistycznych;
 - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, budowli, elementów infrastruktury technicznej związanych z podstawową funkcją terenu;
 - nie przewiduje się zabudowy budynkami.;
- 4) Chrustowo – oznaczony symbolem **KD.4.III.**, na którym określa się:
- kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: teren gminnej drogi publicznej;
 - z uwagi na specyfikę kierunku przyjętego dla przedmiotowego terenu w niniejszej zmianie studium – nie wyznacza się parametrów i wskaźników urbanistycznych;
 - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, budowli, elementów infrastruktury technicznej związanych z podstawową funkcją terenu;
 - nie przewiduje się zabudowy budynkami;
- 5) Gorzyce – oznaczony symbolem **KD.5.III.**, na którym określa się:
- kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: teren gminnej drogi publicznej;
 - z uwagi na specyfikę kierunku przyjętego dla przedmiotowego terenu w niniejszej zmianie studium – nie wyznacza się parametrów i wskaźników urbanistycznych;
 - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, budowli, elementów infrastruktury technicznej związanych z podstawową funkcją terenu;
 - nie przewiduje się zabudowy budynkami;
- 6) Lipie – oznaczony symbolem **KD.6.III.**, na którym określa się:
- kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: teren gminnej drogi publicznej;
 - z uwagi na specyfikę kierunku przyjętego dla przedmiotowego terenu w niniejszej zmianie studium – nie wyznacza się parametrów i wskaźników urbanistycznych;

- dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, budowli, elementów infrastruktury technicznej związanych z podstawową funkcją terenu;
- nie przewiduje się zabudowy budynkami.

7) Pałczyn – oznaczony symbolem **KD.7.III.**, na którym określa się:

- kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: teren gminnej drogi publicznej;
- z uwagi na specyfikę kierunku przyjętego dla przedmiotowego terenu w niniejszej zmianie studium – nie wyznacza się parametrów i wskaźników urbanistycznych;
- dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, budowli, elementów infrastruktury technicznej związanych z podstawową funkcją terenu;
- nie przewiduje się zabudowy budynkami.

8) Czeszewo – oznaczony symbolem **MN/RM.8.III.**, na którym określa się:

- kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej;
- uszczegółowienie struktury przestrzennej oraz ww. przeznaczenia nastąpi w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- przyjmuje się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:
 - minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną: 700 m²,
 - minimalna powierzchnia działki pod zabudowę zagrodową: 3000 m²,
 - maksymalna liczba kondygnacji: 2 (w tym poddasze użytkowe),
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 50%,
 - w uzasadnionych przypadkach, na etapie opracowania planu miejscowego dopuszcza się 5% tolerancję w zakresie zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy i zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- nie wyznacza się terenów wyłączonych spod zabudowy.

9) Bugaj – oznaczony symbolem **MN/U.9.III.**, na którym określa się:

- kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- uszczegółowienie struktury przestrzennej oraz ww. przeznaczenia nastąpi w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- przyjmuje się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:
 - minimalna powierzchnia działki: 700 m²,
 - maksymalna liczba kondygnacji: 2 (w tym poddasze użytkowe),
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 50%,
 - w uzasadnionych przypadkach, na etapie opracowania planu miejscowego dopuszcza się 5% tolerancję w zakresie zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy i zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- nie wyznacza się terenów wyłączonych spod zabudowy;

10) Bugaj – oznaczony symbolem **MN/ML.10.III**, na którym określa się:

- kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej;
- dopuszcza się realizację zabudowy usług turystyki (w tym małej gastronomii i handlu detalicznego), związanej z podstawową funkcją terenu, mogącej stanowić maksymalnie 10% całego terenu objętego zmianą studium;
- dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, budowli, elementów infrastruktury technicznej, związanych z podstawową funkcją terenu;
- uszczegółowienie struktury przestrzennej oraz ww. przeznaczenia powinno nastąpić w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- przyjmuje się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:
 - minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - maksymalna liczba kondygnacji: 2 (w tym poddasze użytkowe),
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nowo wydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 30%,

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nowo wydzielanej działki dla zabudowy letniskowej: 10%,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 50%,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni nowo wydzielanej działki dla zabudowy letniskowej: 70%,
 - w uzasadnionych przypadkach, na etapie opracowania planu miejscowego dopuszcza się 5% tolerancję w zakresie zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy i zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- na etapie sporządzenia planu miejscowego, na podstawie informacji uzyskanej od zarządcy sieci, należy uwzględnić i zachować strefy ochronne, wynikające z oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej;
 - na etapie sporządzenia planu miejscowego należy przewidzieć pasy wolne od zabudowy w miejscach o szczególnych walorach przyrodniczo - krajobrazowych, w szczególności wzdłuż brzegów stawów oraz granic Zespołu Przyrodniczo - Krajobrazowego Pradoliny Miłosławskiej.

11) Bugaj – oznaczony symbolem **KD.11.III.**, na którym określa się:

- kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: teren gminnej drogi publicznej;
- z uwagi na specyfikę kierunku przyjętego dla przedmiotowego terenu w niniejszej zmianie studium – nie wyznacza się parametrów i wskaźników urbanistycznych;
- dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, budowli, elementów infrastruktury technicznej związanych z podstawową funkcją terenu;
- nie przewiduje się zabudowy budynkami.

12) Orzechowo - oznaczony symbolem **MN/R.12.III** , na którym określa się:

- kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów rolnych;
- uszczegółowienie struktury przestrzennej oraz ww. przeznaczenia nastąpi w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- przyjmuje się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne dla terenów zabudowy mieszkaniowej:

- minimalna powierzchnia działki: 700 m²,
 - maksymalna liczba kondygnacji: 2 (w tym poddasze użytkowe),
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 50%,
 - w uzasadnionych przypadkach, na etapie opracowania planu miejscowego dopuszcza się 5% tolerancję w zakresie zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy i zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- tereny o przeznaczeniu rolnym powinny stanowić tereny wyłączone spod zabudowy kubaturowej.

13) Orzechowo - oznaczony symbolem **P/U.13.III** , na którym określa się:

- kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
- uszczegółowienie struktury przestrzennej oraz ww. przeznaczenia nastąpi w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- przyjmuje się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:
 - minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 70%,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%,
 - w uzasadnionych przypadkach, na etapie opracowania planu miejscowego dopuszcza się 5% tolerancję w zakresie zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy i zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- nie wyznacza się terenów wyłączonych spod zabudowy.

14) Bugaj – oznaczony symbolem **P/U.14.III.**, na którym określa się:

- kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: teren zabudowy produkcyjno-usługowej;

- uszczegółowienie struktury przestrzennej oraz ww. przeznaczenia nastąpi w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- przyjmuje się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:
 - minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 70%,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%,
 - w uzasadnionych przypadkach, na etapie opracowania planu miejscowego dopuszcza się 5% tolerancję w zakresie zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy i zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- nie wyznacza się terenów wyłączonych spod zabudowy.

Planowane obiekty o wysokości większej lub równej 50 m npt. należy zgłaszać do Szefostwa Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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 liczbowo-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). Na każdym z ww. terenów dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: w tym infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów czy budynków gospodarczych lub/i garażowych, których zakres należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tereny funkcji uzupełniających mogą być realizowane na samodzielnie wydzielonych działkach.

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.

3.3.1. Ochrona zasobów wodnych

- Wymagana ochrona zasobów wodnych poprzez określenie szczegółowych warunków i ograniczeń w ich wykorzystaniu oraz maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenicznych, organicznych i toksycznych) do gruntu i wód powierzchniowych.
- Planowane rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać: podłączenie obiektów do zbiorczej kanalizacji gdy wystąpią odpowiednie warunki techniczne. Dopuszcza się - do czasu jej wybudowania - odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.
 - z uwagi na położenie terenu oznaczonego na rysunku projektu zmiany studium symbolem MN/ML.10.III w sąsiedztwie zbiorników wodnych nową zabudowę na tych terenach powinno się wprowadzać dopiero po podłączeniu do sieci kanalizacji sanitarnej.
- Należy zastosować kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z placów, parkingów oraz oczyszczanie ich zgodnie z przepisami.
- Należy zastosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.
- Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy urządzeń melioracji szczegółowej (sieć drenarska, rowy, zbiorniki retencyjne).

3.3.2. Ochrona powietrza

W planach miejscowych sporządzanych na obszarach zmiany *Studium III* należy uwzględnić działania naprawcze zawarte w Programie ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej przyjętym uchwałą nr XXXIX/769/13 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 listopada 2013 r., w szczególności dotyczące stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nośników niepowodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń takich jak: olej opałowy, gaz, a także stosowania do celów grzewczych energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii.

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

Zaleca się projektowanie linii zabudowy z uwzględnieniem zapewnienia przewietrzania terenów ze szczególnym uwzględnieniem terenów gęstej zabudowy oraz zwiększenie powierzchni terenów zielonych

3.3.3. Ochrona środowiska

Obszar objęty zmianą *Studium* jest częściowo zlokalizowany w granicach: Żerkowsko-Czeszewskiego Parku Krajobrazowego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Pradolina Miłosławska, obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB300002, obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Lasy Żerkowsko-Czeszewskie. Realizacja inwestycji i użytkowanie terenów objętych zmianą *Studium nr III* musi odbywać się w zgodzie z przepisami w zakresie ochrony środowiska oraz dokumentami powołującymi powyższe obszary chronione.

Zaopatrzenie w wodę realizować z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej na terenie gminy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. 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.

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.

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

3.3.4. Gospodarka odpadami

Miejscowy plan powinien 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;

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

3.3.5. Ochrona przed hałasem

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;

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

Tereny objęte zmianą *Studium nr III* w Miłosławiu i Bugaju znajdują się na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych układu urbanistycznego Miłosławia, wpisanej do rejestru zabytków pod nr decyzji 2278/A decyzja z dnia 30 września 1993 r. oraz w bezpośrednim sąsiedztwie wpisanego do rejestru zabytków pod nr decyzji 963/A (decyzja z dnia 5 marca 1970 r.) zespołu folwarcznego w Bugaju.

Z uwagi na bliskość zabytkowego założenia oraz położenie na terenie układu urbanistycznego na ww. terenach nie należy lokalizować wielkogabarytowych i wysokościowych obiektów, typu hale produkcyjne, fermy zwierzęce, wieże telekomunikacyjne.

Wszelkie prace prowadzone na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymagają uzgodnień i uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, zgodnie z właściwymi przepisami z zakresu ochrony zabytków. Prace przy obiektach ujętych w ewidencji zabytków wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Na terenach wyznaczonych stref dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej.

3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

Dostępność do drogi W441 zapewnić poprzez wewnętrzne układy komunikacyjne, połączonymi z drogą wojewódzką poprzez drogi niższych kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z drogi wojewódzkiej za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów;

- dopuszcza się przebudowę włączeń do drogi wojewódzkiej (skrzyżowań i zjazdów) na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń do drogi wojewódzkiej oraz przebudowie istniejących należy uwzględnić rozwiązania techniczne pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego;
- obiekty budowlane na terenach przylegających do drogi wojewódzkiej należy lokalizować zachowując odległości, w tym odległości wynikające z warunków technicznych oraz innych obowiązujących przepisów, w tym w szczególności odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni od drogi wojewódzkiej;
- budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych (m.in. hałas i drgania-wibracje, zanieczyszczenie powietrza,

zanieczyszczenie gruntu i wód), przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości;

- nie zezwala się na lokalizowanie miejsc postojowych i parkingów w pasie drogowym drogi wojewódzkiej;
- na drodze wojewódzkiej dopuszczony jest ruch pojazdów, których nacisk pojedynczej osi nie może przekraczać 8 ton;

W pozostałych przypadkach obsługa komunikacyjna terenów powinna nawiązywać do istniejącego układu podstawowego. Dostępność terenów do dróg gminnych (układu podstawowego) należy zapewnić poprzez układ dróg wewnętrznych.

Dopuszcza się lokalizację innych połączeń komunikacyjnych: drogowych, rowerowych i pieszych, nie wskazanych na rysunku, których szczegółowy przebieg winien zostać wyznaczony na etapie sporządzenia planów miejscowych lub zezwoleń na realizację inwestycji drogowych.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej, na nowych terenach wyznaczonych pod zabudowę, 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 ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenach KD.1.III, KD.2.III, KD.3.III, KD.4.III, KD.5.III, KD.6.III, KD.7.III, KD.11.III, gdzie przewiduje się kontynuację obecnego użytkowania terenu jako tereny dróg publicznych.

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 III* 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 terenów objętych zmianą *Studium nr III*, oznaczonych symbolami MN/RM.8.III, MN/U.9.III, MN/ML.10.III, MN/R.12.III, P/U.13.III oraz P/U.14.III gdzie wyznacza się tereny pod zabudowę i wystąpi potrzeba

uszczegółowienia zasad zagospodarowania terenu oraz ustalenia szczegółowych wskaźników i parametrów zabudowy.

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

Grunty rolne, objęte zmianą *Studium nr III*, za wyjątkiem części gruntów na terenie MN/R.12.III, 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 znajdują się tereny zamknięte, 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 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;
- uzdrowiska;
- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

IV. UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłosław (rysunek i tekst ujednolicony, przyjęte uchwałą nr XI/60/99 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 7 grudnia 1999 r.) było dwukrotnie zmienione: uchwałą nr X/56/11 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 12 lipca 2011 r. oraz uchwałą nr XII/54/15 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 28 września 2015 r.

Z uwagi na zmiany, jakie zachodzą na terenie Gminy, w tym m.in. związane z rozwojem jednostek osadniczych i związaną z tym potrzebą rozwoju terenów mieszkaniowych, jak również przez wzgląd na konieczność dostosowania polityki przestrzennej Gminy do istniejących i przyszłych potrzeb celowe jest uzupełnienie i zmiana dotychczasowych funkcji przestrzennych ustalonych w Studium w połączeniu z dokonaniem zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego w *Studium* na cele związane z inwestycjami celu publicznego, tj. drogami publicznymi. Zmiana wynika z wniosków właścicieli nieruchomości położonych w obrębie Czeszewo, Bugaj i Orzechowo oraz konieczności usystematyzowania i uporządkowania stanów własnościowych istniejących i użytkowanych dróg w miejscowościach: Miłosław, Białe Piątkowo, Biechowo, Chrustowo, Gorzyce, Lipie, Pałczyn, Bugaj.

Przyjęcie niniejszej zmiany Studium ma również na celu dostosowanie dotychczasowych ustaleń Studium do obecnie obowiązujących uwarunkowań faktycznych (potrzeby inwestycyjne, rozwój społeczno - gospodarczy). Ponadto w zmianie *Studium nr III* zostały uwzględnione wymogi norm ustawowych. wprowadzone w związku z istotnymi zmianami w obowiązujących przepisach prawnych, w tym w szczególności w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Zmiana Studium umożliwi bardziej racjonalne, zgodne z oczekiwaniami mieszkańców gospodarowanie przestrzenią przy uwzględnieniu aktualnych potrzeb rozwojowych Gminy Miłosław.

Powyższe działania planistyczne stanowią wypełnienie celów strategicznych Gminy, a w konsekwencji zapewnią podniesienie jakości życia mieszkańców, tworząc nowe możliwości gospodarowania.

W związku z powyższym, na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Miłosławiu nr XXV/158/17 z dnia 19 stycznia 2017 r. oraz nr XXXII/193/17 z dnia

31 sierpnia 2017 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłosław, dla terenów w miejscowościach Czeszewo, Bugaj, Orzechowo, Miłosław, Białe Piątkowo, Biechowo, Chrustowo, Gorzyce, Lipie, Pałczyn.

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”.