

UCHWAŁA NR XXXIV/278/21
RADY MIEJSKIEJ W MIŁOSŁAWIU

z dnia 31 maja 2021 r.

w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłosław

Na podstawie art. 7 ust. 1 i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Miłosławiu nr XXI/159/20 z dnia 28 lutego 2020 r. oraz nr XXIV/178/20 z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłosław, Rada Miejska w Miłosławiu uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłosław, przyjętego uchwałą nr XI/60/99 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 7 grudnia 1999 r., zmienionego uchwałą nr X/56/11 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 12 lipca 2011 r., uchwałą nr XX/54/15 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 28 września 2015 r. oraz uchwałą XL/158/18 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 17 kwietnia 2018 r.

§ 2. Zmiana studium obejmuje obszary, których granice wskazano na załączniku nr 2 oraz na załącznikach nr 2a - 2m do niniejszej uchwały.

§ 3. Integralnymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) ujednolicony tekst studium, zawierający zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) ujednolicony rysunek studium, w tym zawierający zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rysunki studium, zawierające zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą, stanowiące załączniki nr 2a - 2m;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłosław, stanowiące załącznik nr 3;
- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne utworzone dla zmiany studium, stanowiący załącznik nr 4.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Miłosław.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr Dawid Strzelczyk

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŁOŚLAW

**Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIV/278/21
Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 31 maja 2021 r.**

OPRACOWANIE:



ZESPÓŁ AUTORSKI:

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

MIŁOŚLAW 2020 - 2021

Spis treści

I.ZAKRES, PRZEDMIOT I PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA	4
---	---

<u>II. UWARUNKOWANIA</u>	6
2.1. <u>Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu</u>	6
2.2. <u>Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony:</u>	13
2.3. <u>Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy</u>	14
2.4. <u>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.</u>	15
2.5. <u>Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</u>	18
2.6. <u>Rekomendacje i wnioski lub granice krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym.</u>	18
2.7. <u>Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia, oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.</u>	18
2.8. <u>Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia</u>	19
2.9. <u>Potrzeby i możliwości rozwoju gminy</u>	19
2.10. <u>Stan prawny gruntów</u>	4
2.11. <u>Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:</u> 4	
2.12. <u>Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.</u>	5
2.13. <u>Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.</u>	5
2.14. <u>Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.</u>	6
2.15. <u>Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami .</u> 7	
2.16. <u>Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.</u>	8
2.17. <u>Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.</u>	8
<u>III. KIERUNKI</u>	9
2.18. <u>Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.</u>	9

2.19. <u>Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.</u>	10
2.20. <u>Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.</u>	17
2.20.1. <u>Ochrona zasobów wodnych</u>	17
2.20.2. <u>Ochrona powietrza</u>	18
2.20.3. <u>Ochrona środowiska</u>	18
2.20.4. <u>Gospodarka odpadami</u>	19
2.20.5. <u>Ochrona przed hałasem</u>	19
2.21. <u>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.</u>	19
2.22. <u>Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.</u>	20
2.23. <u>Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.</u>	23
2.24. <u>Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.</u>	23
2.25. <u>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.</u>	23
2.26. <u>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.</u>	23
2.27. <u>Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.</u>	24
2.28. <u>Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.</u>	24
2.29. <u>Na obszarze objętym zmianą nie występują:</u>	24
<u>IV. UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM</u>	25

I. ZAKRES, PRZEDMIOT I PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA

Zmiana studium sporządzona została na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Miłosławiu nr XXI/159/20 z dnia 28 lutego 2020 r. oraz nr XXIV/178/20 z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłosław. zatwierdzonego uchwałą Nr XI/60/99 Rady Miejskiej w

Miłosławiu z dnia 7 grudnia 1999 r. i zmienionego 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. oraz Uchwałą XL/158/18 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 17 kwietnia 2018 r.

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

- 1) Miłosław – oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr IV* symbolem **P/U.1.IV**, obejmującą nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: obręb Miłosław, część działek nr ewid. 276, 275, 274, 273, 272/1, 271/3, 270, 269, 267, 268 (powierzchnia ok. 3,76 ha);
- 2) Miłosław – oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr IV* symbolem **MN.2.IV**, obejmującą nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: obręb Miłosław, działki nr ewid. 482, 484/1, 484/2, 485/7, 485/9 (powierzchnia ok. 1,03 ha);
- 3) Białe Piątkowo – oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr IV* symbolem **MN.3.IV**, obejmującą nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: obręb Białe Piątkowo, działki nr ewid. 173/1, 173/2, 173/3, 173/4, 173/5 (powierzchnia 0.3936 ha);
- 4) Czeszewo – oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr IV* symbolem **MN.4.IV**, obejmującą nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: obręb Czeszewo, działki nr ewid. 657/11, 656/8 (powierzchnia ok. 4,69 ha);
- 5) Czeszewo – oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr IV* symbolem **MN.5.IV**, obejmującą nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: obręb Czeszewo, działki nr ewid. 313/8 i 316 (powierzchnia ok. 2,13 ha);
- 6) Książno – oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr IV* symbolem **EF.6.IV**, obejmującą nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: obręb Książno, część działki nr ewid. 85 i 84/2 (powierzchnia ok. 12,23 ha);
- 7) Mikuszewo – oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr IV* symbolem **EF.7.IV**, obejmującą nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: obręb Mikuszewo, działka nr ewid. 141 (powierzchnia ok. 4,89 ha);
- 8) Skotniki – oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr IV* symbolem **EF.8.IV**, obejmującą nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: obręb Skotniki, część działki nr ewid. 45/8 (powierzchnia ok. 8,70 ha);
- 9) Gorzyce – oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr IV* symbolem **EF.9.IV**, obejmującą nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: obręb Gorzyce, działka nr ewid. 12 (powierzchnia ok. 7,21 ha);
- 10) Kozubiec - oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr IV* symbolem **EF.10.IV**, obejmującą nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: obręb Kozubiec, działka nr ewid. 86/3 (powierzchnia ok. 4,53 ha);
- 11) Pałczyn - oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr IV* symbolem **EF.11.IV**, obejmującą nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: obręb Pałczyn, część działki nr ewid. 74 (powierzchnia ok. 2,20 ha);
- 12) Pałczyn – oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr IV* symbolem **P/U.12.IV**, obejmującą nieruchomości oznaczone geodezyjnie w ewidencji gruntów: obręb Pałczyn, działki nr ewid. 8/1, 8/2, 143/1, 143/7 (powierzchnia ok. 2,03 ha);
- 13) Czeszewo - oznaczoną na załączniku graficznym do zmiany *Studium nr IV* symbolem **R.13.IV**, obręb Czeszewo, części działek nr ewid. 231/3, 228/2, 227/2, 226/2, 225/2, 224/2, 223/2 (powierzchnia ok. 5,2 ha).

Dokonywana obecnie zmiana stanowi kontynuację polityki przestrzennej przyjętej w Studium uchwalonym w 1999 r. przy równoczesnym uwzględnieniu nowych wyzwań wynikających z aktualnej polityki społeczno-gospodarczej kraju i regionu. Zmiana Studium wychodzi naprzeciw

obecnym zamierzeniom inwestycyjnym Samorządu i oczekiwaniom mieszkańców, spełniając przy tym obowiązujące wymagania prawne.

Do Urzędu Gminy Miłosław wpłynęły wnioski mieszkańców gminy z propozycją zagospodarowania działek stanowiących ich własność. Wnioski o zmianę studium dotyczą możliwości realizowania zabudowy mieszkaniowej, usługowo-produkcyjnej oraz zmiany przeznaczenia z terenu adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem usług na przeznaczenie rolnicze - teren łąk i pastwisk. Przedmiotem opracowania jest również dokonanie w ustaleniach *Studium* na ww. terenach zmiany i wzbogacenia istniejących funkcji o funkcje związane z produkcją energii ze źródeł odnawialnych (fotowoltaika) o mocy powyżej 100 kW.

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). Zmiana Studium umożliwi bardziej racjonalne oraz zgodne z oczekiwaniami mieszkańców gospodarowanie przestrzenią przy uwzględnieniu aktualnych potrzeb rozwojowych.

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

- 1) Miłosław i Pałczyn (**P/U.1.IV, P/U.12.IV**) – uzupełnienie dotychczasowych funkcji – o funkcje związane z zabudową produkcyjno-usługową;
- 2) Miłosław, Białe Piątkowo, Czeszewo, Pałczyn (**MN.2.IV, MN.3.IV, MN.4.IV, MN.5.IV**) - wprowadzenie w miejsce dotychczasowych funkcji - funkcji związanych z zabudową mieszkaniową;
- 3) Książno, Mikuszewo, Skotniki, Gorzyce, Kozubiec, Pałczyn (**EF.6.IV, EF.7.IV, EF.8.IV, EF.9.IV, EF.10.IV, EF.11.IV**) – wprowadzenie w miejsce dotychczasowych funkcji - funkcji związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaika;
- 4) Czeszewo (**R.13.IV**) - wprowadzenie w miejsce dotychczasowych funkcji - funkcji rolniczych;

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. *Świadome korzystanie z zasobów środowiska*, w ramach którego obrano cel operacyjny *Wdrożenie gospodarki niskoemisyjnej* – promowanie odnawialnych źródeł energii (OZE). Kolejny z celów strategicznych, czyli *Przedsiębiorczość czynnikiem pobudzającym gospodarkę gminy*, w ramach którego obrano cele operacyjne, a w tym rozwój lokalnego rynku pracy.

Przyjęte w niniejszej zmianie *Studium IV* ustalenia, zarówno w części dotyczącej funkcji mieszkaniowej, usługowo-produkcyjnej, rolniczej oraz związanej z produkcją energii odnawialnej stanowią wypełnienie ww. celów strategicznych określonych w Strategii Rozwoju Gminy. W zakresie nieomówionym w poszczególnych punktach niniejszej zmiany *Studium nr IV* zastosowanie znajdują ustalenia i informacje z dotychczas obowiązującego Studium, przyjętego uchwałą nr XI/60/99 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 7 grudnia 1999 r., ze zmianami I, II i III, przyjętą uchwałą nr XL/158/18 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 17 kwietnia 2018 r.

II. UWARUNKOWANIA

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Charakterystyka obecnego zainwestowania poszczególnych obszarów:

- 1) Miłosław – **P/U.1.IV**, obejmuje teren niezabudowany, zlokalizowany przy ul. Wrzesińskiej, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Teren nie został objęty planem miejscowym, a dotychczasowy kierunek zagospodarowania

przestrzennego określony w *Studium* obejmuje tereny osadnicze - M. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu w *Studium* znajdują się tereny P/U – tj. zabudowy produkcyjno-usługowej;

- 2) Miłosław – **MN.2.IV** obejmuje teren niezabudowany, zlokalizowany w rejonie ul. Ogrodowej i Różowej, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Teren nie został objęty planem miejscowym, a dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego określony w *Studium* obejmuje tereny osadnicze – M, tereny ogródków działkowych ZD oraz tereny zieleni urządzonej - ZP.

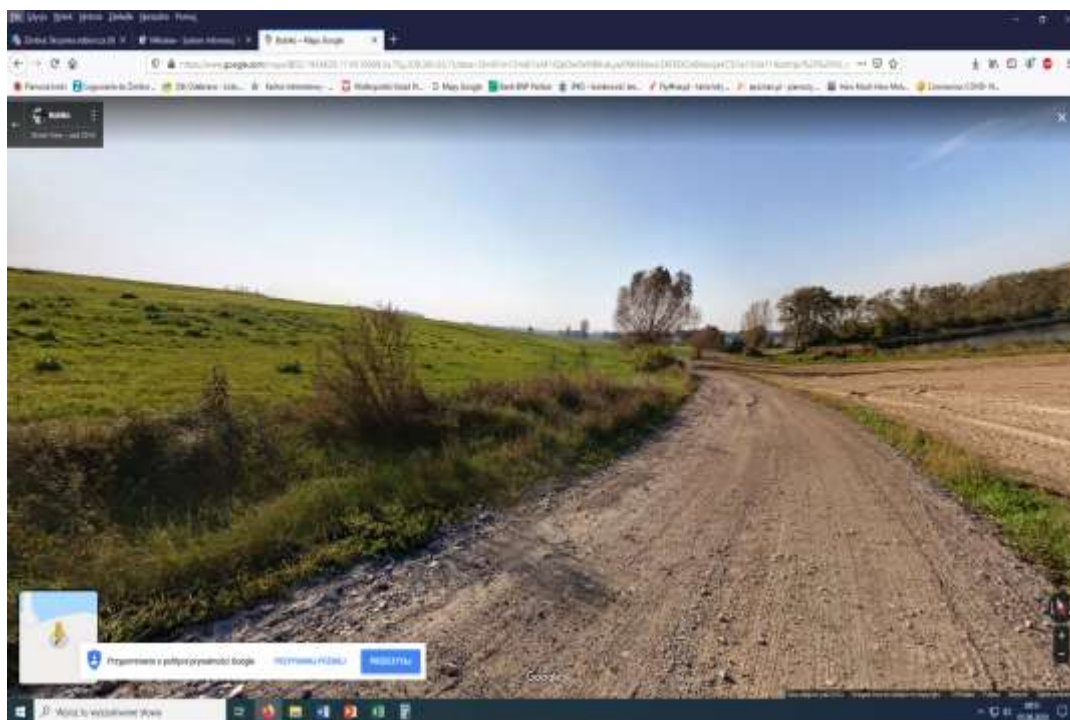
Ryc. 1. Miłosław – rejon ul. Ogrodowej i Różowej



Źródło: maps.google.pl

- 3) Białe Piątkowo – **MN.3.IV** obejmuje teren niezabudowany, zlokalizowany w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Teren nie został objęty planem miejscowym, a dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego określony w *Studium* obejmuje tereny osadnicze – M oraz użytki rolne kompleksu VI i N-b – OR. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu znajdują się tereny objęte planem miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

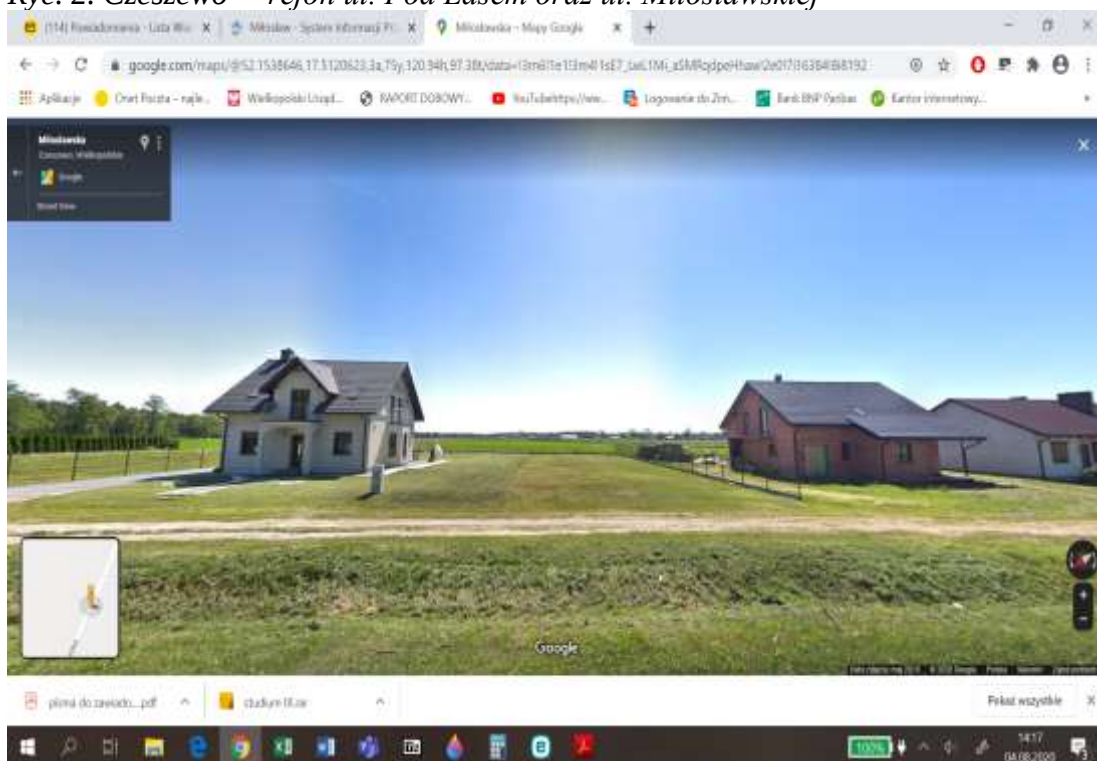
Ryc. 1. Miłosław – rejon ul. Ogrodowej i Różowej



Źródło: maps.google.pl

- 4) Czeszewo **MN.4.IV**, obejmuje teren niezabudowany, zlokalizowany w rejonie ulicy Pod Lasem oraz ul. Miłosławskiej, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Teren nie został objęty planem miejscowym, a dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego określony w *Studium* obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej – MN/RM oraz użytki rolne kompleksu VI i N-b – OR, w tym łąki i pastwiska;

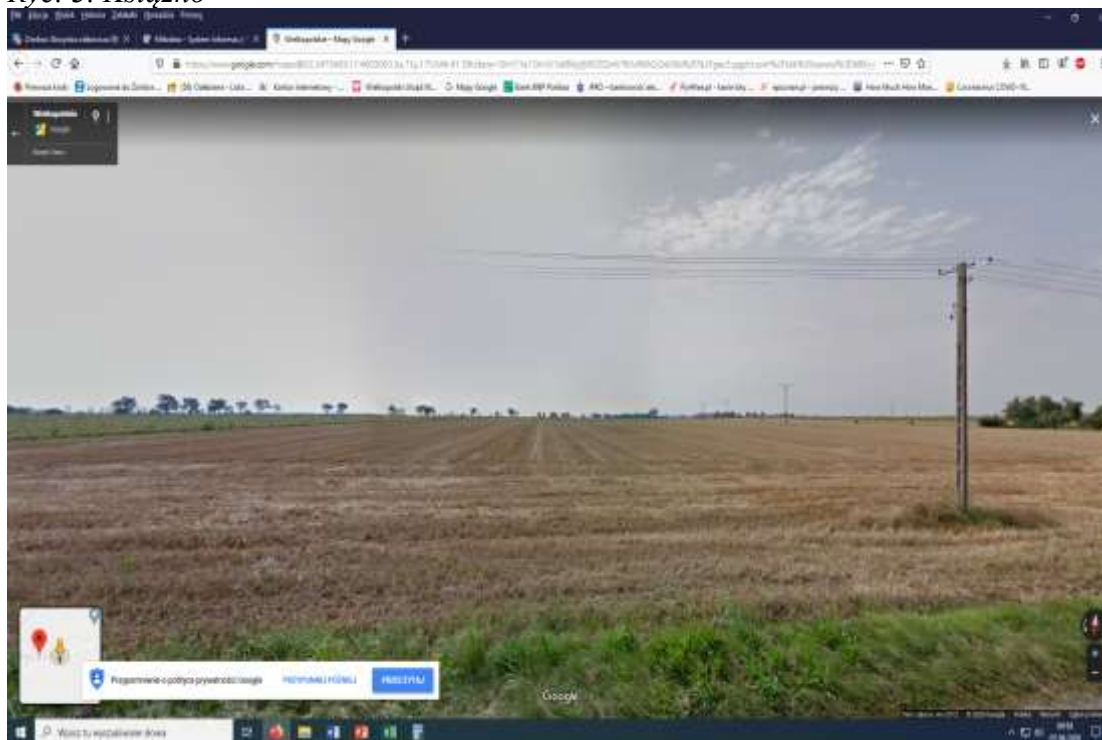
Ryc. 2. Czeszewo – rejon ul. Pod Lasem oraz ul. Miłosławskiej



Źródło: maps.google.pl

- 5) Czeszewo **MN.5.IV**, obejmuje teren niezabudowany, zlokalizowany w rejonie ulicy Leśnej, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Teren nie został objęty planem miejscowym, a dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego określony w *Studium* obejmuje tereny adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem usług – MM i tereny turystyczne ekstensywne z zielenią – DT;
- 6) Książno –**EF.6.IV**, obejmuje teren niezabudowany, który nie został objęty planem miejscowym, a dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego określony w *Studium* obejmuje użytki rolne kompleksów II – IVb i VIII - O, użytki rolne kompleksu V - O1 oraz tereny osadnicze – OM;

Ryc. 3. Książno



Źródło: maps.google.pl

- 7) Mikuszewo **EF.7.IV**, obejmuje teren niezabudowany, który nie został objęty planem miejscowym, a dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego określony w *Studium* obejmuje użytki rolne kompleksów VI i N-b - OR, oraz tereny osadnicze – DM;
- 8) Skotniki **EF.8.IV**, obejmuje teren niezabudowany, położony przy drodze krajowej nr 15, w sąsiedztwie terenów zabudowy zagrodowej, który nie został objęty planem miejscowym, a dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego określony w *Studium* obejmuje użytki rolne kompleksów VI i N-b – OR, użytki rolne kompleksów II – IVb i VIII - O, tereny osadnicze – M;

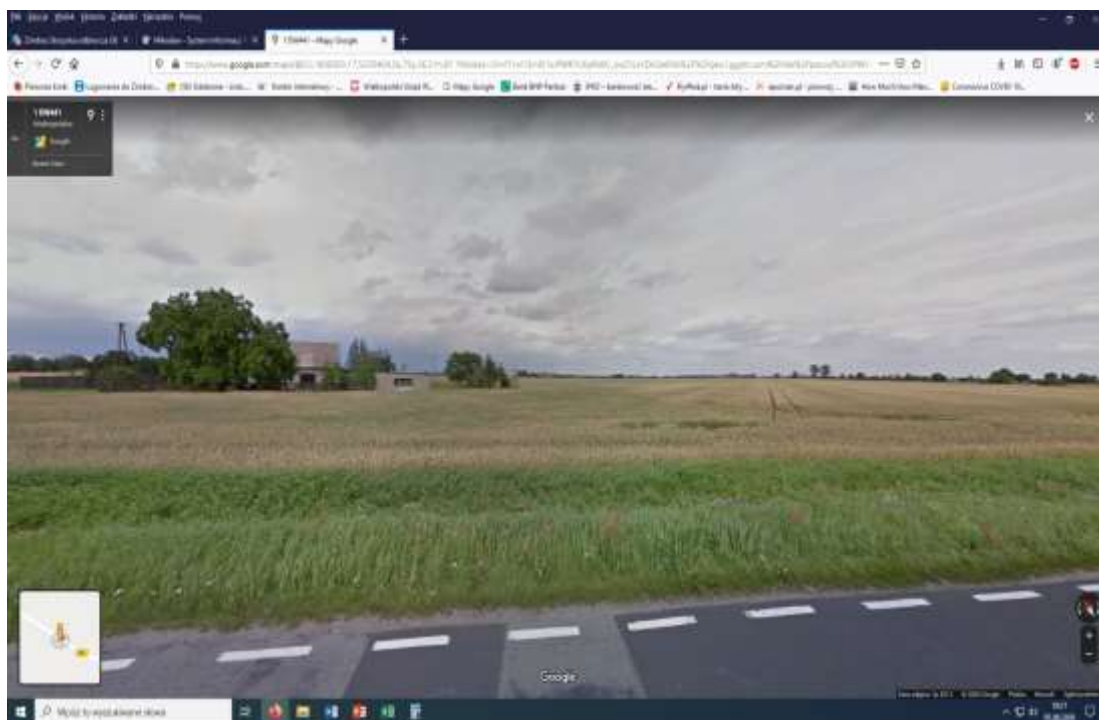
Ryc. 4. Skotniki



Źródło: maps.google.pl

- 9) Gorzyce **EF.9.IV**, obejmuje teren niezabudowany, położony wśród pól, w sąsiedztwie terenów zabudowy zagrodowej, który nie został objęty planem miejscowym, a dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego określony w *Studium* obejmuje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem usług – MM, użytki rolne kompleksów II – IVb i VIII – O oraz użytki rolne kompleksu V – O1;
- 10) Kozubiec **EF.10.IV**, obejmuje teren w większości niezabudowany (kilka niewielkich istniejących budynków gospodarczych), położony przy drodze wojewódzkiej nr 441, który nie został objęty planem miejscowym, a dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego określony w *Studium* obejmuje użytki rolne kompleksów II – IVb i VIII – O oraz użytki rolne kompleksu V - O1;

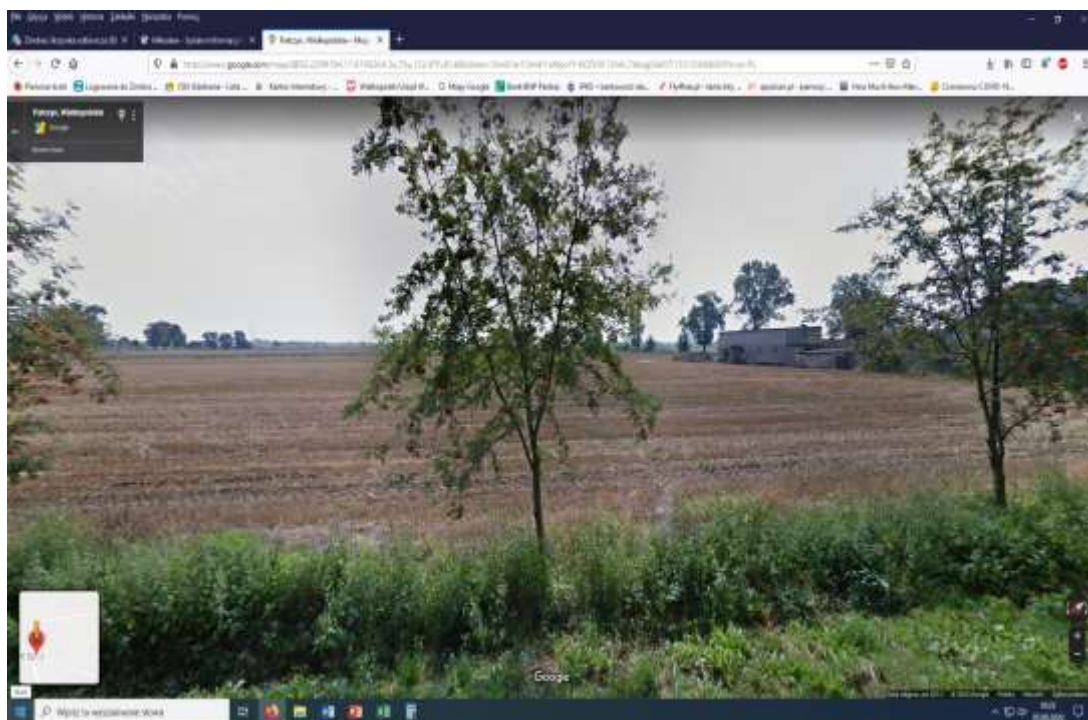
Ryc. 5. Kozubiec



Źródło: maps.google.pl

- 11) Pałczyn **EF.11.IV**, obejmuje teren w większości niezabudowany (istniejąca zabudowa zagrodowa – budynek mieszkalny oraz zabudowa gospodarcza), który nie został objęty planem miejscowym, a dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego określony w *Studium* obejmuje użytki rolne kompleksów II – IVb i VIII - O, użytki rolne kompleksu V - O1 oraz tereny osadnicze – OM;

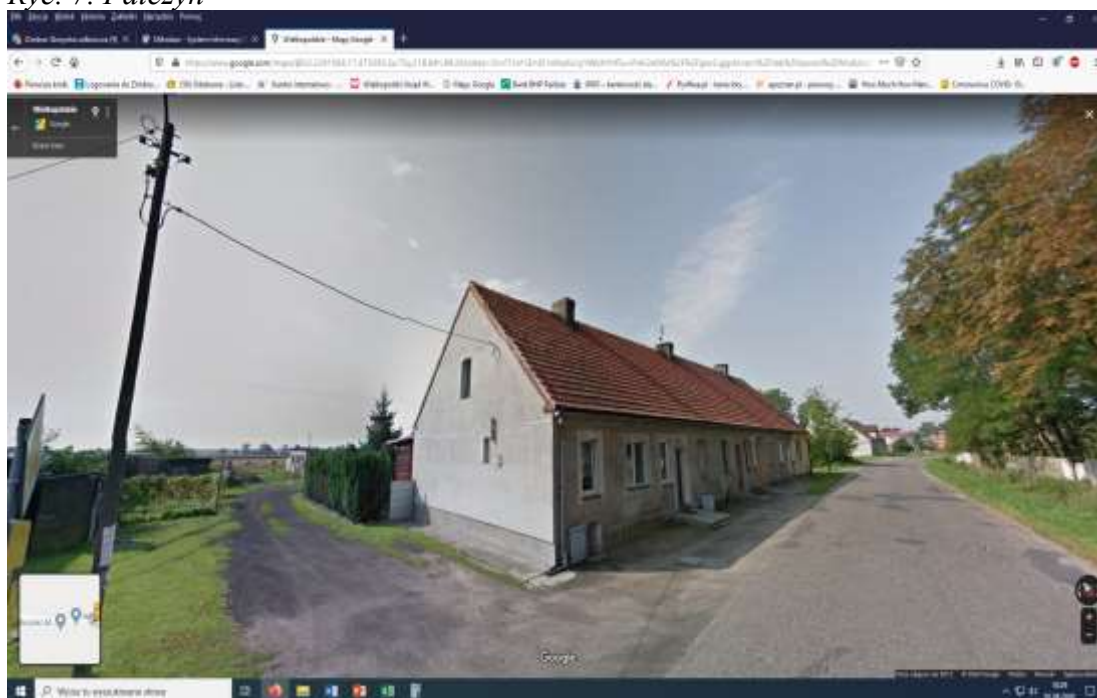
Ryc. 6. Pałczyn



Źródło: maps.google.pl

- 12) Pałczyn **P/U.12.IV**, obejmuje teren częściowo zabudowany budynkami usługowo-produkcyjnymi, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. Teren nie został objęty planem miejscowym, a dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego określony w *Studium* obejmuje tereny adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem usług – MM oraz użytki rolne kompleksów II – IVb i VIII – O;

Ryc. 7. Pałczyn



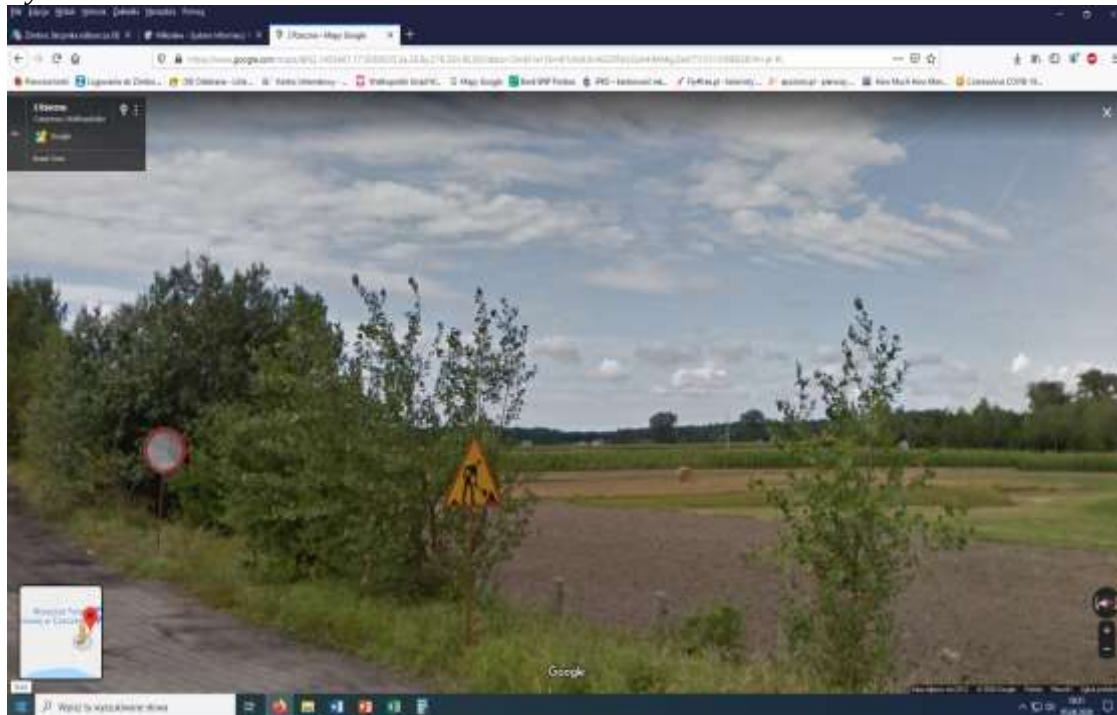
Źródło: maps.google.pl

Na działce nr ewid. 143/7, położonej w granicach terenu P/U.12.IV znajduje się teren niezabudowany, położony w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowo-produkcyjnej. Teren nie został objęty planem miejscowym, a

dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego określony w *Studium* obejmuje tereny adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem usług – MM oraz użytki rolne kompleksów II – IVb i VIII – O;

- 13) Czeszewo **R.13.IV**, obejmuje teren niezabudowany. Teren nie został objęty planem miejscowym, a dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego określony w *Studium* obejmuje tereny adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem usług – MM, tereny zieleni urządzonej – ZP oraz tereny turystyczne.

Ryc. 8. Czeszewo



Źródło: maps.google.pl

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, usługowo-produkcyjną, rolniczą oraz terenów związanych z produkcją energii odnawialnej. Dla terenów ukierunkowanych pod zabudowę wyznaczone zostaną wskaźniki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, dostosowane do obecnych potrzeb inwestycyjnych Gminy.

Tereny oznaczone symbolami **MN.2.IV**, **MN.3.IV**, **MN.4.IV**, **MN.5.IV** docelowo mają stanowić tereny zabudowy mieszkaniowej oraz innej dopuszczalnej w ramach danego kierunku, uszczegółowionego następnie w planie miejscowym. Tereny **P/U.1.IV**, **P/U.12.IV** mają pełnić rolę terenów produkcyjno-usługowych oraz innej dopuszczalnej w ramach danego kierunku, co stanowi kontynuację istniejącej funkcji w tym obszarze. Tereny **EF.6.IV**, **EF.7.IV**, **EF.8.IV**, **EF.9.IV**, **EF.10.IV**, **EF.11.IV** mają zostać docelowo zagospodarowane przez farmę fotowoltaiczną, produkującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.

Natomiast dla terenu **R.13.III** przyjęto obecną formę zagospodarowania, tj. tereny użytkowane rolniczo. Powyższe tereny stanowią w znacznej większości tereny niezabudowane. Część terenów została zabudowana w niewielkiej części. Wybór nowego kierunku zagospodarowania przestrzennego czy też uzupełnienie istniejącego oraz ustalone zasady i wskaźniki zabudowy umożliwią wprowadzenie nowych funkcji przestrzennych oraz uporządkowanie istniejących zgodnie z aktualnymi potrzebami Gminy i właścicieli.

Każdy teren objęty zmianą *Studium* wymaga ochrony, w tym w zakresie ładunku przestrzennego. Planowany kierunek przeznaczenia terenów w tym rejonie oraz terenów przylegających lub położonych w pobliżu, w miejscowościach Miłosław i Pałczyn (P/U.1.IV, MN.2.IV, P/U.12.IV), Białe Piątkowo, Czeszewo (MN.3.IV, MN.4.IV, MN.5.IV, R.13.IV) nawiązuje do istniejącego charakteru przestrzeni w sąsiedztwie. Natomiast planowany nowy kierunek zagospodarowania w miejscowościach Książno, Mikuszewo, Skotniki, Gorzyce, Kozubiec, Pałczyn (EF.6.IV, EF.7.IV, EF.8.IV, EF.9.IV, EF.10.IV, EF.11.IV) wiąże się z potencjalną zmianą w sposobie użytkowania terenu – z rolniczego na produkcję energii odnawialnej. Jednakże planowane wprowadzenie na ww. terenach paneli fotowoltaicznych poza faktycznym brakiem możliwości rolniczego użytkowania terenów, nie wprowadzi znacznych zmian w obsłudze komunikacyjnej terenów czy oddziaływaniu na krajobraz. Osobną kwestią pozostaje oddziaływanie farm fotowoltaicznych na środowisko naturalne, które zostanie zdiagnozowane na kolejnych etapach realizacji inwestycji.

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. Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy

Na podstawie diagnozy społeczno-gospodarczej gminy Miłosław przyjęto następujące cele strategiczne, określone 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:

- **Przedsiębiorczość czynnikiem pobudzającym gospodarkę gminy**, w ramach której obrano cele operacyjne, a w tym wykorzystanie atrakcyjności przyrodniczej gminy, promocję gospodarczą gminy czy rozwój lokalnego rynku pracy;
- **Nowoczesna infrastruktura i funkcjonalna przestrzeń publiczna**, w ramach której obrano cele operacyjne, a w tym poprawa jakości szlaków komunikacyjnych,

sprawną i efektywną infrastrukturą techniczną, rozbudowa i modernizacja infrastruktury oświatowej i sportowo-rekreacyjnej;

- **Świadome korzystanie z zasobów środowiska**, w ramach której obrano cele operacyjne, a w tym wdrożenie rozwiązań gospodarki niskoemisyjnej, rewitalizacja obszarów zdegradowanych oraz o wysokich walorach przyrodniczych.

Z kolei Misja gminy została określona jako: dążenie do podniesienia poziomu życia poprzez wykorzystanie warunków lokalizacyjnych gminy, w szczególności bliskości autostrady i aglomeracji poznańskiej oraz walorów przyrodniczo-krajobrazowych i potencjału kapitału społecznego.

Wizją gminy Miłosław jest dobrze prosperująca gmina w dolinie Warty, chętnie odwiedzana przez turystów, której mieszkańcy aktywnie zaangażowani w życie społeczne współtworzą miejsce atrakcyjne do życia.

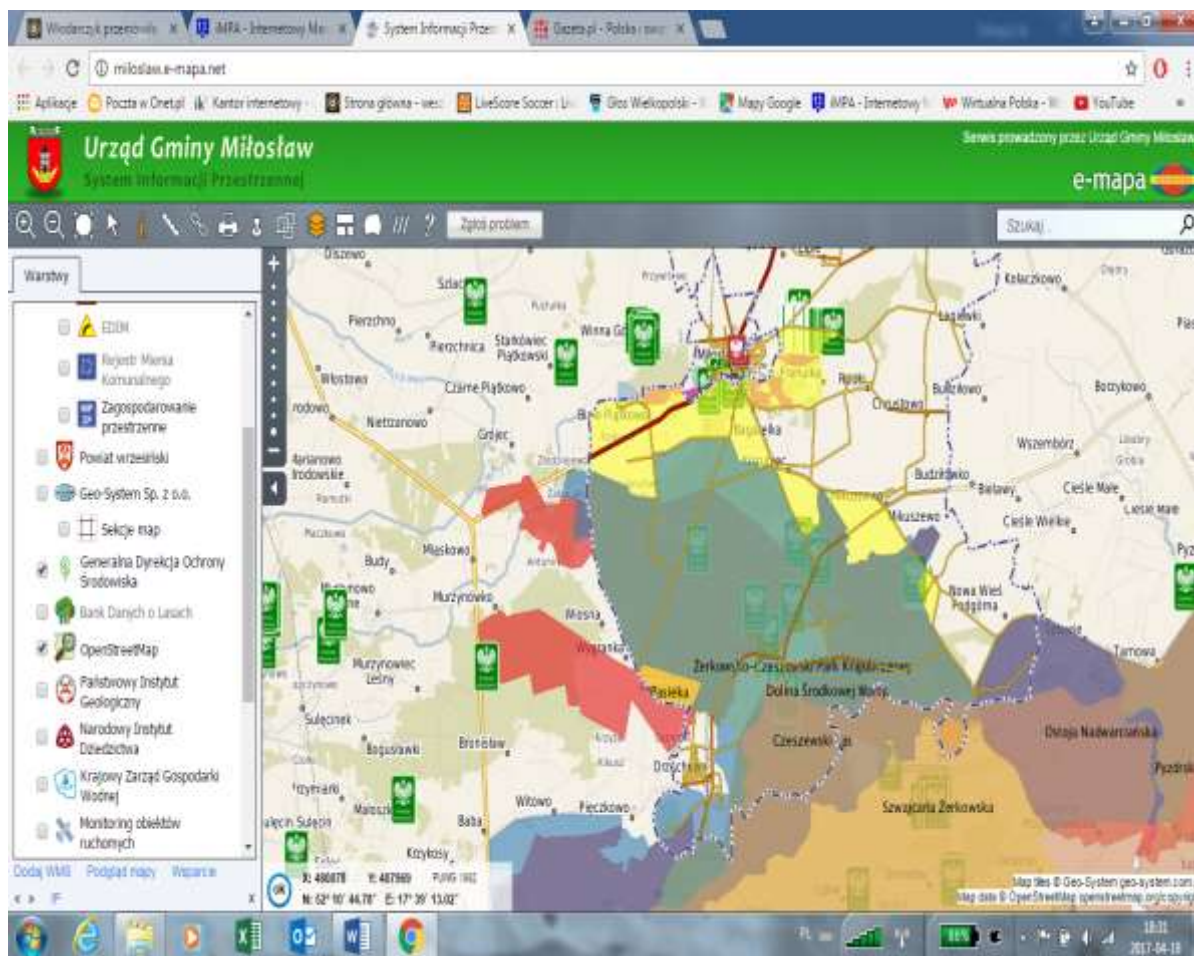
Planowane w niniejszej zmianie Studium kierunku zagospodarowania przestrzennego wpisują się w zarówno w wizję i misję Gminy, jak i w każdy z ww. celów strategicznych.

2.4. 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. 9. Obszary chronione na terenie gminy Miłosław



Źródło: <http://miłoslaw.e-mapa.net/>

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody formami ochrony są m.in. rezerwy przyrody, parki krajobrazowe, obszary Natura 2000 i obszary chronionego krajobrazu. Formę przestrzenną podlegającą ochronie mogą mieć również niektóre pomniki przyrody oraz użytki ekologiczne.

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).

Część obszarów objętych zmianą *Studium IV* jest częściowo zlokalizowana w granicach: Żerkowsko-Czeszewskiego Parku Krajobrazowego oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB300002:

- 1) Białe Piątkowo MN.3.IV w granicach Żerkowsko-Czeszewskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) Czeszewo MN.4.IV w granicach Żerkowsko-Czeszewskiego Parku Krajobrazowego oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB300002;
- 3) Czeszewo MN.5.IV w granicach Żerkowsko-Czeszewskiego Parku Krajobrazowego oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB300002;

- 4) Czeszewo R.13.IV w granicach Żerkowsko-Czeszewskiego Parku Krajobrazowego oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB300002.

Głównymi ciekami odwadniającymi obszar gminy są dwie rzeki, Warta i Miłosławka. Miłosławka wraz z dopływami przepływa przez centralną część gminy, z północnego-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.

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 PL3003 dla celów oceny jakości powietrza. Główny Inspektorat Ochrony Środowiska Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Poznaniu w kwietniu 2020 r. opublikował „Roczną ocenę jakości powietrza w województwie wielkopolskim. Raport wojewódzki za 2019 r.”. Z informacji o stanie powietrza przedstawionej w ww. opracowaniu (ostatni dostępny raport) wynika, że na podstawie oceny jakości powietrza pod kątem ochrony zdrowia ludzi, strefę PL3003 zaliczono do klasy A za wyjątkiem pyłu PM10 i benzo(a)pirenu, dla których strefę zaliczono do klasy C.

Dla poziomu dopuszczalnego pyłu PM2,5, dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla oraz poziomu docelowego ozonu, kadmu, arsenu, niklu wszystkie strefy zaliczono do klasy A. Ocena wykonana dla pyłu PM10 i poziomu dopuszczalnego wykazała przekroczenia dopuszczalnej liczby przekroczeń w roku kalendarzowym dla 24 godzin. Przekroczenia wystąpiły na 5 stacjach w województwie wielkopolskim i skutkowały przypisaniem klasy C strefie wielkopolskiej. W roku 2019 w strefie wielkopolskiej stwierdzono przekroczenia poziomu docelowego dla benzo(a)pirenu – strefę zaliczono do klasy C. Dokonując klasyfikacji dodatkowej:

- w przypadku ozonu odnosząc otrzymane wyniki do poziomu celu długoterminowego wszystkie strefy zaliczono do klasy D2;
- w przypadku pyłu PM2,5 dla poziomu dopuszczalnego II fazy - strefa wielkopolska uzyskała klasę C1.

W efekcie oceny przeprowadzonej dla 2019 roku w zakresie dwutlenku siarki i tlenków azotu strefę wielkopolską zaliczono do klasy A. Natomiast w zakresie ozonu, na podstawie obiektywnego szacowania, strefie przypisano klasę C.

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 IV* nie znajdują się zakłady produkcyjne będące znaczącymi emitentami zanieczyszczeń powietrza w powiecie wrzesińskim. Na terenach objętych niniejszą zmianą

nie znajdują się również 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.

Na obszarze zmiany *Studium nr IV* nie znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej.

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

Część terenu w Miłosławiu **MN.2.IV** (część dz. nr 485/7, 485/9 oraz 484/2 obr. Miłosław) znajduje się na terenie historycznego układu urbanistycznego Miasta Miłosław wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2278/A decyzją z dnia 30.09.1993 r.

Część terenu w Miłosławiu **MN.2.IV** - część dz. nr 485/7, 485/9 oraz 484/2 obr. Miłosław znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych układu urbanistycznego Miasta Miłosław wpisanych do rejestru zabytków pod nr 2278/A decyzją z dnia 30.09.1993 r.

Na terenie objętym zmianą *Studium* znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, obszar AZP 56-33/74 (Pałczyn stan. 8) i 56-34/4 (Gorzyce stan. 11), stanowiące pozostałości osadnictwa od epoki kamienia po okres późnego średniowiecza, ujęte w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków.

Na terenie w Pałczynie **P/U.12.IV** (dz. 8/1 obr. Pałczyn) zlokalizowany jest budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, wpisany jako Dom nr 29.

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

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

2.7. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia, oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

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 wraz z jego zmianami.

Projektowany w niniejszej zmianie Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego nie wypełniają wprost przesłanek określonych w ustawie z 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami dlatego przepisy ww. ustawy nie wpływają wprost na ustalenia Studium.

Niezależnie od powyższego w przypadku przyszłego uszczegółowienia określonych w Studium kierunków zagospodarowania przestrzennego w planach miejscowych należy mieć na uwadze konieczność zapewnienia odpowiednich środków służących zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz obowiązki podmiotów publicznych w tym zakresie. W szczególności należy mieć na względzie dostępność architektoniczną, cyfrową oraz informacyjno-komunikacyjną, co najmniej w zakresie określonym przez minimalne wymagania, o których mowa w art. 6 ustawy z 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, będącą wynikiem uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

2.8. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

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

2.9. 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 ze sporządzonym w 2017 r. na potrzeby poprzedniej zmiany Studium *III Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę*, zaktualizowanym w sierpniu 2020 r. 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	2019	2024	2029	2034	2039	2044	2047
Liczba ludności	10202	10274	10346	10418	10491	10565	10610
Zapotrzebowanie na nową zabudowę (zwiększone o 30%)							
zabudowa mieszkaniowa	183 841	187 565	191 315	195 091	198 894	202 724	205 034
zabudowa usługowo-produkcyjna	73 536	75 026	76 526	78 036	79 558	81 090	82 014

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, sierpień 2020 r.

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 87% i 88% 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)	6448	5295
B	Chłonność w jednostkach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (m ²)	172 996	66 537
C	Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (m ²)	205 034	82 014
	BILANS C-(A+B) w m²	25 590	10 182
	Powierzchnia terenu w studium pod nową zabudowę (ha)	19,68	5,09

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, sierpień 2020 r.

Na potrzeby sporządzonego Bilansu, 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 obszarów.

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 (2019 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	33,79	3530	69274	27709	0	0	93122	35816	-23848	-8107	-18,34	-4,05
Białe Piątkowo	2,60	272	5338	2135	7440	2130	10656	4098	-12758	-4093	-9,81	-2,05
Stoki	0,04	4	78	31	0	0	0	0	78	31	0,06	0,02
Biechowo	3,36	351	6888	2755	0	0	6829	2627	59	129	0,05	0,06
Bugaj	4,60	481	9439	3776	0	0	5476	2106	3964	1670	3,05	0,83
Bagatelka	1,22	127	2492	997	0	0	0	0	2492	997	1,92	0,50
Frantulka	0,28	29	569	228	0	0	0	0	569	228	0,44	0,11
Brzeczka	0,07	7	137	55	0	0	0	0	137	55	0,11	0,03
Mościska	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
Chlebowo	2,04	213	4180	1672	0	0	1726	664	2454	1008	1,89	0,50
Czeszewo	7,16	748	14679	5872	0	0	4285	1648	10394	4223	8,00	2,11
Czeszewo-Budy	0,55	57	1119	447	0	0	0	0	1119	447	0,86	0,22
Szczodrzejewo	0,77	80	1570	628	0	0	0	0	1570	628	1,21	0,31
Samice	0,04	4	78	31	0	0	0	0	78	31	0,06	0,02
Warta	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
Gorzyce	2,25	235	4612	1845	0	0	2606	1002	2005	842	1,54	0,42
Chrustowo	0,56	59	1158	463	0	0	0	0	1158	463	0,89	0,23
Kębłowo	1,42	148	2904	1162	0	0	2541	977	363	184	0,28	0,09
Kozubiec	0,89	93	1825	730	0	0	0	0	1825	730	1,40	0,37
Książno	1,76	184	3611	1444	0	0	898	345	2713	1099	2,09	0,55
Lipie	2,22	232	4553	1821	0	0	4711	1812	-158	9	-0,12	0,00
Mikuszewo	3,02	316	6201	2481	0	0	13523	5201	-7322	-2721	-5,63	-1,36
Spławik	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
Nowa Wieś Podgórna	1,38	144	2826	1130	0	0	0	0	2826	1130	2,17	0,57
Orzechowo	22,17	2316	45450	18180	0	5285	16962	6524	28487	6371	21,91	3,19
Pakczyn	3,00	313	6142	2457	0	0	4146	1595	1997	862	1,54	0,43
Rudki	0,86	90	1766	706	0	0	0	0	1766	706	1,36	0,35
Skotniki	2,60	272	5338	2135	0	0	5515	2121	-177	14	-0,14	0,01
Biechówko	0,23	24	471	188	0	0	0	0	471	188	0,36	0,09
RAZEM:	98,86	10329	202699,119	81079,64759	7440	7415	172996,2	66537	22263	7128	17,13	3,56

Źródło: opracowanie własne

Analizując powyższą 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 23 tys. m² dla funkcji mieszkaniowej i 8,1 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 Orzechowie niedobory w zakresie terenów pod funkcję mieszkaniową wynoszą ponad 21,91 ha co przekłada się na 28 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkań. Spory niedobór w zakresie funkcji mieszkaniowej występuje również w miejscowości Czeszewo i Bugaj (odpowiednio 8 ha i 3,05 ha).

W zakresie funkcji usługowo-produkcyjnej sytuacja jest podobna. Zapotrzebowanie na ten rodzaj funkcji w dużym stopniu przekracza oszacowaną chłonność w przypadku miejscowości Orzechowo i Czeszewo (3,19 ha i 2,11 ha). Największa nadpodaż funkcji usługowo-produkcyjnej występuje w mieście Miłosław oraz w Białym Piątkowie, wynosząca odpowiednio 4,05 ha i 2,05 ha.

Zbilansowana chłonność terenów – w ramach obszarów zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę - daje potencjalną możliwość realizacji ponad 172 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej oraz ponad 66 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowo-produkcyjnej.

Wyniki przeprowadzonych w sporządzonym 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 zbilansowana chłonność stanowi ok. 87% maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę, natomiast w przypadku funkcji usługowo-produkcyjnej ok. 88%, 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.

Zgodnie ze sporządzonym *Bilansem* 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 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.

Odnosząc szacunki sporządzonego Bilansu do niniejszej zmiany *Studium IV* należy przyjąć, że:

- a) **obręb Miłosław, część działek nr ewid. 276, 275, 274, 273, 272/1, 271/3, 270, 269, 267, 268** (powierzchnia ok. 3,76 ha) – tereny znajdują się w ramach granic administracyjnych miasta Miłosław. Zgodnie z *Bilansem* miasto Miłosław, mając zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym, status i charakter funkcjonalno-przestrzenny miasta,

stanowi w swoich granicach administracyjnych jednostkę osadniczą o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej również w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z uwagi na powyższe na ww. terenach **dopuszczalne jest wprowadzenie nowej zabudowy, w ramach dowolnego kierunku zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności funkcji mieszkaniowej czy usługowo-produkcyjnej.**

- b) obręb Miłosław, działki nr ewid. 482, 484/1, 484/2, 485/7, 485/9 (powierzchnia ok. 1,03 ha) – tereny znajdują się w ramach granic administracyjnych miasta Miłosław. Zgodnie z *Bilansem* miasta Miłosław, mając zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym, status i charakter funkcjonalno-przestrzenny miasta, stanowi w swoich granicach administracyjnych jednostkę osadniczą o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej również w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z uwagi na powyższe na ww. terenach **dopuszczalne jest wprowadzenie nowej zabudowy, w ramach dowolnego kierunku zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności funkcji mieszkaniowej czy usługowo-produkcyjnej;**
- c) obręb Białe Piątkowo, działki nr ewid. 173 (powierzchnia 0.3936 ha) – działka znajduje się w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej Białego Piątkowa. Z uwagi na powyższe na ww. działce **dopuszczalne jest wprowadzenie nowej zabudowy, w ramach dowolnego kierunku zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności funkcji mieszkaniowej czy usługowo-produkcyjnej;**
- d) obręb Czeszewo, działki nr ewid. 657/11, 656/8 (powierzchnia ok. 4,69 ha) – teren znajduje się w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej Czeszewa. Z uwagi na powyższe na ww. działce **dopuszczalne jest wprowadzenie nowej zabudowy, w ramach dowolnego kierunku zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności funkcji mieszkaniowej czy usługowo-produkcyjnej;**
- e) obręb Czeszewo, działki nr ewid. 313/8 i 316 (powierzchnia ok. 2,13 ha) – teren znajduje się w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej Czeszewa. Z uwagi na powyższe na ww. działce **dopuszczalne jest wprowadzenie nowej zabudowy, w ramach dowolnego kierunku zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności funkcji mieszkaniowej czy usługowo-produkcyjnej;**

- f) obręb Książno, część działki nr ewid. 85 i 84/2 (powierzchnia ok. 12,23 ha) - teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast ze sporządzonego *Bilansu* – zarówno w skali gminy, jak i w skali obrębu - wynika, że w ramach obrębu Książno **dopuszczalne jest wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę, w tym o funkcji usługowo-produkcyjnej o powierzchni 2,19 ha dla zabudowy mieszkaniowej i 0,58 ha dla zabudowy produkcyjno-usługowej;**
- g) obręb Mikuszewo, działka nr ewid. 141 (powierzchnia ok. 4,89 ha) - teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ponadto ze sporządzonego *Bilansu* – zarówno w skali gminy, jak i w skali obrębu wynika, że w ramach obrębu Mikuszewo nie jest dopuszczalne wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę, w tym o funkcji mieszkaniowej czy usługowo-produkcyjnej. **Dlatego na ww. terenie możliwe jest wprowadzenie funkcji nie generującej nowej zabudowy;**
- h) obręb Skotniki, część działki nr ewid. 45/8 (powierzchnia ok. 8,70 ha) - teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast ze sporządzonego *Bilansu* – zarówno w skali gminy, jak i w skali obrębu - wynika, że w ramach obrębu Skotniki **dopuszczalne jest wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę, w tym o powierzchni 0,13 ha dla zabudowy mieszkaniowej i 0,08 ha dla zabudowy produkcyjno-usługowej;**
- i) obręb Gorzyce, działka nr ewid.12 (powierzchnia ok. 7,21 ha) - teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast ze sporządzonego *Bilansu* – zarówno w skali gminy, jak i w skali obrębu - wynika, że w ramach obrębu Gorzyce **dopuszczalne jest wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę, w tym o powierzchni 1,66 ha dla zabudowy mieszkaniowej i 0,45 ha dla zabudowy produkcyjno-usługowej;**
- j) obręb Kozubiec, działka nr ewid. 86 (powierzchnia ok. 4,53 ha) - teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast ze sporządzonego *Bilansu* – zarówno w skali gminy, jak i w skali obrębu - wynika, że w ramach obrębu Kozubiec **dopuszczalne jest wyznaczanie nowych terenów pod**

zabudowę, w tym o powierzchni 1,46 ha dla zabudowy mieszkaniowej i 0,38 ha dla zabudowy produkcyjno-usługowej;

- k) obręb Pałczyn, część działki nr ewid. 74 (powierzchnia ok. 2,20 ha) - teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego natomiast ze sporządzonego *Bilansu* – zarówno w skali gminy, jak i w skali obrębu - wynika, że w ramach obrębu Pałczyn **dopuszczalne jest wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę, w tym o powierzchni 1,66 ha dla zabudowy mieszkaniowej i 0,45 ha dla zabudowy produkcyjno-usługowej;**
- l) obręb Pałczyn, działki nr ewid. 8/1, 143/1, 143/7 (powierzchnia ok. 2,03 ha) - teren znajduje się w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej Pałczyna. Z uwagi na powyższe na ww. działce **dopuszczalne jest wprowadzenie nowej zabudowy, w ramach dowolnego kierunku zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności funkcji mieszkaniowej czy usługowo-produkcyjnej;**
- m) obręb Czeszewo, części działek nr ewid. 231/3, 228/2, 227/2, 226/2, 225/2, 224/2, 223/2 (powierzchnia ok. 5,2 ha) - teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast ze sporządzonego *Bilansu* – zarówno w skali gminy, jak i w skali obrębu - wynika, że w ramach obrębu Czeszewo **dopuszczalne jest wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę, w tym o powierzchni 8,94 ha dla zabudowy mieszkaniowej i 2,35 ha dla zabudowy produkcyjno-usługowej.**

2.10. Stan prawny gruntów

Struktura własnościowa gruntów na obszarze zmiany *Studium nr IV* jest jednorodna – wszystkie grunty objęte zmianą stanowią własność prywatną.

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

Część obszarów objętych zmianą *Studium IV* jest częściowo zlokalizowana w granicach: Żerkowsko-Czeszewskiego Parku Krajobrazowego oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB300002:

- 1) Białe Piątkowo MN.3.IV w granicach Żerkowsko-Czeszewskiego Parku Krajobrazowego;

- 2) Czeszewo MN.4.IV w granicach Żerkowsko-Czeszewskiego Parku Krajobrazowego oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB300002;
- 3) Czeszewo MN.5.IV w granicach Żerkowsko-Czeszewskiego Parku Krajobrazowego oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB300002;
- 4) Czeszewo R.13.IV w granicach Żerkowsko-Czeszewskiego Parku Krajobrazowego oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB300002.

Na terenie gminy zlokalizowane są złoża gazu ziemnego: „Miłosław E” oraz częściowo „Winna Góra” i „Miłosław”, a także koncesje na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik – Środa” i „Pyzdry”. Tereny w Miłosławiu (1.P/U.IV i 2.MN.IV) oraz działka w m. Kozubiec (EF.10.IV) leżą na projektowanym w ramach złoża gazu ziemnego „Miłosław E” obszarze i terenie górniczym „Miłosław E”.

Część terenu w Miłosławiu MN.2.IV (część dz. nr 485/7, 485/9 oraz 484/2 obr. Miłosław) znajduje się na terenie historycznego układu urbanistycznego Miasta Miłosław wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2278/A decyzją z dnia 30.09.1993 r. – prowadzenie robót budowlanych na tym terenie wymaga pozwolenia WWZK w Poznaniu

Część terenu w Miłosławiu MN.2.IV - część dz. nr 485/7, 485/9 oraz 484/2 obr. Miłosław (zał. 1B; MN.2.IV) znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych układu urbanistycznego Miasta Miłosław wpisanych do rejestru zabytków pod nr 2278/A decyzją z dnia 30.09.1993 r.

Na terenie objętym zmianą Studium znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, obszar AZP 56-33/74 (Pałczyn stan. 8) i 56-34/4 (Gorzyce stan. 11), stanowiące pozostałości osadnictwa od epoki kamienia po okres późnego średniowiecza, ujęte w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków.

Na terenie w Pałczynie P/U.12.IV (dz. 8/1 obr. Pałczyn) zlokalizowany jest budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, wpisany jako Dom nr 29.

2.12. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

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

2.13. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Tereny w Miłosławiu (P/U.1.IV i MN.2.IV) oraz działka w m. Kozubiec (EF.10.IV) leżą w granicach udokumentowanego złożu gazu ziemnego „Miłosław E” oraz na projektowanym obszarze i terenie górniczym „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 (GZWP) wyznaczone zostały ze względu na wysoką zasobność i walory użytkowe. GZWP nr 150 o nazwie Pradolina Warszawa - Berlin to zbiornik pradolinny w czwartorzędzie. Średnia głębokość ujęć w tym GZWP wynosi 25 - 35 m, zaś szacunkowe zasoby dyspozycyjne tego zbiornika wynoszą 456 tys. m³ na dobę.

Subzbiornik Inowrocław-Gniezno jest to zbiornik trzeciorzędowy określany nr 143. Średnia głębokość ujęcia wynosi tu 120 m. Wody podziemne zalegające na głębszych poziomach są dobrze izolowane.

Obszar objęty zmianą położony w obrębie Pałczyn zlokalizowany jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 (Subzbiornik Inowrocław-Gniezno), natomiast obszar objęty zmianą położony w obrębie Czeszewo zlokalizowany jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 (czwartorzędowa Pradolina Warszawa-Berlin).

Dla poprawy jakości i ochrony zasobów wód powierzchniowych konieczna byłaby 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 w całości położona jest w jednolitej części wód nr 61.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

2.14. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Tereny w Miłosławiu (P/U.1.IV i MN.2.IV) oraz działka objęta załącznikiem w m. Kozubiec (EF.10.IV) leżą na projektowanym obszarze i terenie górniczym „Miłosław E”.

Tereny objęte zmianą studium położone w obrębach geodezyjnych: Miłosław, Białe Piątkowo, Książno, Pałczyn 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 19.07.2024 r.

Tereny objęte zmianą studium położone w obrębach geodezyjnych: Czeszewo, Mikuszewo, Gorzyce, Kozubiec 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.

Ponadto na terenie gminy zlokalizowane są złoża gazu ziemnego „Miłosław E” oraz częściowo „Winna Góra” i „Miłosław” a także ww. koncesje na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik – Środa” i „Pyzdry” nie wyklucza się prowadzenia w przyszłości prac poszukiwawczych związanych z wykonaniem kolejnych otworów wiertniczych i ich zagospodarowaniem.

W związku z powyższym na terenie objętym zmianą *Studium IV*, na gruntach rolnych i leśnych, dopuszcza się prowadzenie badań geofizycznych i wierceń, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów, budową instalacji technicznych, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów od ośrodków zbiorczych oraz ich późniejszą eksploatację i likwidację

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

W gminie Miłosław około 0,1 % gospodarstw domowych nie posiada jeszcze dostępu do sieci wodociągowej, do sieci kanalizacyjnej także podłączona jest jedynie część mieszkańców gminy - (mieszkańcy Miłosławia oraz wsi Bugaj i Orzechowo mają możliwość podłączenia do sieci kanalizacyjnej). Wyposażenie mieszkańców w sieć gazową jest na bardzo niskim poziomie – w porównaniu ze średnią powiatu. Na bieżąco są dokonywane remonty i modernizacje sieci wodociągowej.

Tab. 4. Infrastruktura techniczna.

	2015	2016	2017	2018	Powiat 2018
Wodociąg					
- % mieszkańców korzystających z sieci	99,9	99,9	99,9	99,9	98,2
Kanalizacja					
- % mieszkańców korzystających z sieci	57,7	58,0	58,0	58,9	58,1
Gaz					

- % mieszkańców korzystających z sieci	2,3	2,6	3,0	3,5	25,2
--	-----	-----	-----	-----	------

Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego, 2019

Gmina sukcesywnie rozbudowuje sieć kanalizacyjną, pozyskując również środki zewnętrzne na ten cel. W Miłosławiu ścieki są częściowo przekazywane do oczyszczalni.

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 2016-2022 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 leży w gestii ich właściwych zarządców (Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu, Powiat Wrzesiński). Droga wojewódzka nr 441 stanowi dla obszaru zmiany studium zewnętrzny układ komunikacyjny.

Na obszarze zmiany *Studium IV* 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”. Natomiast zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych dystrybucyjnych sieci gazowych, których zarządcą jest Polska Spółka Gazownictwa, zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu. Na terenie gminy zgazyfikowane są miejscowości: Miłosław, Bagatelka, Bugaj, Książno, Pałczyn, Rudki. Stopień gazyfikacji gminy wynosi 3,52%.

Na terenie zmiany *Studium IV* znajdują się:

- linie napowietrzne średniego napięcia (SN 15kV),
- linie napowietrzne niskiego napięcia (nn 0,4kV).

Droga wojewódzka nr 441 stanowi dla obszaru zmiany studium zewnętrzny układ komunikacyjny.

2.16. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na terenie objętym zmianą *Studium IV* brak zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

2.17. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego, zawierających m.in. granice zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia $p=1\%$ (tj. średnio raz na 100 lat) oraz $p=10\%$ (tj. średnio raz na 10 lat), ustalono, że tereny objęte zmianą *Studium IV* Gminy Miłosław, za wyjątkiem obszarów położonych w Czeszewie, znajdują się:

- a) poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszarem na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $p=1\%$ (tj. średnio raz na 100 lat);
- b) poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszarem na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $p=10\%$ (tj. średnio raz na 10 lat);
- c) poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, tj. w obszarze między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału;
- d) poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $p=0,2\%$ (tj. średnio raz na 500 lat);

Obszary objęte zmianą *Studium IV* położone w Czeszewie znajdują się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. W przypadku przerwania wału przedmiotowy teren zostanie zalany warstwą wody o głębokości (częściowo) większej od 0,5 m a mniejszej bądź równej 2,0 m oraz (częściowo) większej od 2,0 m i mniejszej bądź równej 4,0.

III. KIERUNKI

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

Przedmiotem dokonywanej obecnie zmiany *Studium IV* są tereny prywatne, obecnie użytkowane rolniczo mające uzyskać nowe funkcje zabudowy. Zmiana *Studium* ma na celu dostosowanie dotychczasowych ustaleń *Studium* do obecnie obowiązujących uwarunkowań faktycznych (potrzeby inwestycyjne, ochrona gruntów rolnych, rozwój społeczno - gospodarczy). Zmiana *Studium* umożliwi bardziej racjonalne oraz zgodne z oczekiwaniami mieszkańców gospodarowanie przestrzenią przy uwzględnieniu aktualnych potrzeb rozwojowych Gminy Miłosław. Podstawowymi celami niniejszej zmiany *Studium IV* są:

- 1) **Miłosław i Pałczyn (P/U.1.IV, P/U.12.IV)** – uzupełnienie dotychczasowych funkcji– o funkcje związane z zabudową produkcyjno-usługową;
- 2) **Miłosław, Białe Piątkowo, Czeszewo, Pałczyn (MN.2.IV, MN.3.IV, MN.4.IV, MN.5.IV)** - wprowadzenie w miejsce dotychczasowych funkcji - funkcji związanych z zabudową mieszkaniową;
- 3) **Książno, Mikuszewo, Skotniki, Gorzyce, Kozubiec, Pałczyn (EF.6.IV, EF.7.IV, EF.8.IV, EF.9.IV, EF.10.IV, EF.11.IV)** – wprowadzenie w miejsce dotychczasowych funkcji - funkcji związanych z produkcją energii ze źródeł odnawialnych – fotowoltaika;
- 4) **Czeszewo (R.13.IV)** - wprowadzenie w miejsce funkcji dotychczasowych funkcji związanych z zabudową funkcji rolniczych.

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 wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii – farm fotowoltaicznych. Zmiana wynika z wniosków właścicieli nieruchomości.

Przyjęcie niniejszej zmiany *Studium IV* ma również na celu dostosowanie dotychczasowych ustaleń Studium do obecnie obowiązujących uwarunkowań faktycznych, takich jak potrzeby inwestycyjne, rozwój społeczno – gospodarczy czy możliwości efektywnego zagospodarowania gruntów rolnych / niezabudowanych pod produkcję energii z OZE. Zmiana Studium umożliwi bardziej racjonalne, zgodne z oczekiwaniami mieszkańców gospodarowanie przestrzenią przy uwzględnieniu aktualnych potrzeb rozwojowych Gminy Miłosław.

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 (por. Rozdział 2.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy).

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

- 1) Miłosław **P/U.1.IV** - 3,76 ha, z czego całość znajduje się w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- 2) Pałczyn **P/U.12.IV** – 2,03 ha, z czego całość znajduje się w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;
- 3) Miłosław **MN.2.IV** – 1,03 ha, z czego całość znajduje się w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;
- 4) Białe Piątkowo **MN.3.IV** – 0,3936 ha, z czego całość znajduje się w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;
- 5) Czeszewo **MN.4.IV** – 4,69 ha, z czego całość znajduje się w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;
- 6) Czeszewo **MN.5.IV** – 2,13 ha, z czego całość znajduje się w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;

Tereny objęte zmianą *Studium IV* położone w miejscowościach Książno, Mikuszewo, Skotniki, Gorzyce, Kozubiec, Pałczyn (**EF.6.IV**, **EF.7.IV**, **EF.8.IV**, **EF.9.IV**, **EF.10.IV**, **EF.11.IV**) oraz Czeszewo (**R.13.IV**) obejmują funkcje nie generujące nowej zabudowy kubaturowej objętej obowiązkiem bilansowania, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.19. 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 **P/U.1.IV**, 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: 50%,

- 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;
- 2) Miłosław oznaczony symbolem **MN.2.IV**, na którym określa się:
- kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług;
 - 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;
- 3) Białe Piątkowo oznaczony symbolem **MN.3.IV**, na którym określa się:
- kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług;
 - uszczegółowienie struktury przestrzennej oraz ww. przeznaczenia nastąpi w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym należy mieć na uwadze konieczność wyłączenia z zabudowy terenów łąk i bagien;
 - 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;
 - zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
 - nie wyznacza się terenów wyłączonych spod zabudowy;
- 4) Czeszewo oznaczony symbolem **MN.4.IV**, na którym określa się:
- kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług;
 - uszczegółowienie struktury przestrzennej oraz ww. przeznaczenia nastąpi w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym należy mieć na uwadze konieczność wyłączenia z zabudowy terenów łąk i bagien;
 - 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;
 - zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
 - nie wyznacza się terenów wyłączonych spod zabudowy;
- 5) Czeszewo oznaczony symbolem **MN.5.IV**, na którym określa się:

- kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług;
- 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;
- zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- nie wyznacza się terenów wyłączonych spod zabudowy;

6) Książno oznaczony symbolem **EF.6.IV**, na którym określa się:

- kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: teren rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW (fotowoltaika);
- z uwagi na specyfikę kierunku przyjętego dla przedmiotowego terenu w niniejszej zmianie studium – nie wyznacza się parametrów i wskaźników urbanistycznych, przyjmując, że uszczegółowienie struktury przestrzennej oraz ww. przeznaczenia nastąpi w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, budowli, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów kubaturowych związanych z podstawową funkcją terenu;
- nie przewiduje się zabudowy innymi budynkami;

7) Mikuszewo oznaczony symbolem **EF.7.IV**, na którym określa się:

- kierunek zagospodarowania oraz użytkowania teren rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW (fotowoltaika);
- z uwagi na specyfikę kierunku przyjętego dla przedmiotowego terenu w niniejszej zmianie studium – nie wyznacza się parametrów i wskaźników urbanistycznych, przyjmując, że uszczegółowienie struktury przestrzennej oraz ww. przeznaczenia nastąpi w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, budowli, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów kubaturowych związanych z podstawową funkcją terenu;
- nie przewiduje się zabudowy innymi budynkami;

8) Skotniki oznaczony symbolem **EF.8.IV**, na którym określa się:

- kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: teren rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW (fotowoltaika);
- z uwagi na specyfikę kierunku przyjętego dla przedmiotowego terenu w niniejszej zmianie studium – nie wyznacza się parametrów i wskaźników urbanistycznych, przyjmując, że uszczegółowienie struktury przestrzennej oraz ww. przeznaczenia nastąpi w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, budowli, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów kubaturowych związanych z podstawową funkcją terenu;
- nie przewiduje się zabudowy innymi budynkami ;

9) Gorzyce oznaczony symbolem **EF.9.IV**, na którym określa się:

- kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: teren rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW (fotowoltaika);
- z uwagi na specyfikę kierunku przyjętego dla przedmiotowego terenu w niniejszej zmianie studium – nie wyznacza się parametrów i wskaźników urbanistycznych, przyjmując, że uszczegółowienie struktury przestrzennej oraz ww. przeznaczenia nastąpi w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, budowli, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów kubaturowych związanych z podstawową funkcją terenu;
- nie przewiduje się zabudowy innymi budynkami

10) Kozubiec oznaczony symbolem **EF.10.IV**, na którym określa się:

- kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: teren rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW (fotowoltaika);
- z uwagi na specyfikę kierunku przyjętego dla przedmiotowego terenu w niniejszej zmianie studium – nie wyznacza się parametrów i wskaźników urbanistycznych, przyjmując, że uszczegółowienie struktury przestrzennej oraz ww. przeznaczenia nastąpi w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, budowli, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów kubaturowych związanych z podstawową funkcją terenu;
- nie przewiduje się zabudowy innymi budynkami;

11) Pałczyn oznaczony symbolem **EF.11.IV**, na którym określa się:

- kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: teren rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW (fotowoltaika);
- z uwagi na specyfikę kierunku przyjętego dla przedmiotowego terenu w niniejszej zmianie studium – nie wyznacza się parametrów i wskaźników urbanistycznych, przyjmując, że uszczegółowienie struktury przestrzennej oraz ww. przeznaczenia nastąpi w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, budowli, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów kubaturowych związanych z podstawową funkcją terenu;
- nie przewiduje się zabudowy innymi budynkami;

12) Pałczyn oznaczony symbolem **P/U.12.IV**, na którym określa się:

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

13) Czeszewo oznaczony symbolem **R.13.IV**, na którym określa się:

- kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenu: tereny rolne;
- 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;
- zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- nie przewiduje się zabudowy budynkami - tereny o przeznaczeniu rolnym powinny stanowić tereny wyłączone spod zabudowy kubaturowej.

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.

Ustalono 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.

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

2.20.1. 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.
- 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, powodujące wydłużenie obiegu wody w przyrodzie.
- Dopuszcza się możliwość budowy urządzeń melioracji szczegółowej. (sieć drenarska, rowy, zbiorniki retencyjne).

2.20.2. Ochrona powietrza

W planach miejscowych sporządzanych na obszarach zmiany *Studium IV* należy uwzględnić działania naprawcze zawarte w Programie ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej przyjętym uchwałą nr XXI/391/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 lipca 2020 r. w sprawie określenia Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Z 2020 r. poz. 5954), 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 szczególnych uwzględnieniem terenów gęstej zabudowy oraz zwiększenie powierzchni terenów zielonych.

2.20.3. Ochrona środowiska

Obszar objęty zmianą *Studium* jest częściowo zlokalizowany w granicach: Żerkowsko-Czeszewskiego Parku Krajobrazowego oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB300002. Realizacja inwestycji i użytkowanie terenów objętych zmianą *Studium IV* musi odbywać się w zgodzie z przepisami w zakresie ochrony środowiska oraz dokumentami powołującymi powyższe obszary chronione, w tym w szczególności w zgodzie z uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr XXXVII/730/13 z dnia 30 września 2013 r. w sprawie utworzenia Żerkowsko-Czeszewskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2013 r., poz. 5747 ze zm.).

Zaopatrzenie w wodę realizować z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej na terenie gminy sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci dopuszcza się pobór wody z ujęć własnych.

W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zmniejszenie obciążeń i wyeliminowanie zrzutów ścieków bytowych do wód powierzchniowych i podziemnych. Obowiązek minimalizacji negatywnego oddziaływania na środowisko poprzez odpowiednie rozwiązanie gospodarki wodno - ściekowej w nawiązaniu do planowanych rozwiązań w tej części gminy, w tym z wykorzystaniem istniejącej sieci wodno-kanalizacyjnej, z dopuszczeniem możliwości odprowadzania do bezodpływowych zbiorników na ścieki.

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. Zaleca się stosowanie rozwiązań zwiększających retencję poprzez wydłużenie czasu obiegu wody i spowolnienie jej odpływu. 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.

2.20.4. 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;

2.20.5. 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;

Na terenie objętym zmianą *Studium nr IV* 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.

Na terenie objętym zmianą *Studium nr IV* nie występują uzdrowiska.

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

Część terenu w Miłosławiu **MN.2.IV** (część dz. nr 485/7, 485/9 oraz 484/2 obr. Miłosław) znajduje się na terenie historycznego układu urbanistycznego Miasta Miłosław wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2278/A decyzją z dnia 30.09.1993 r. – prowadzenie robót budowlanych na tym terenie wymaga pozwolenia WWZK w Poznaniu, w związku z powyższym:

- na dz. 485/9 planowane inwestycje mogą dotyczyć jedynie zabudowy mieszkalnej;
- na wskazanych działkach nie występują zabytki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków ani obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Część terenu w Miłosławiu **MN.2.IV** - część dz. nr 485/7, 485/9 oraz 484/2 obr. Miłosław znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych układu urbanistycznego Miasta Miłosław wpisanych do rejestru zabytków pod nr 2278/A decyzją z dnia 30.09.1993 r. W strefie ochrony konserwatorskiej średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych układu urbanistycznego Miasta Miłosław wpisanych do rejestru zabytków pod nr 2278/A decyzją z dnia 30.09.1993 r. dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych, w trakcie prac ziemnych w obrębie stref ochrony konserwatorskiej.

Na terenie objętym zmianą *Studium IV* znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, obszar AZP 56-33/74 (Pałczyn stan. 8) i 56-34/4 (Gorzyce stan. 11), stanowiące pozostałości osadnictwa od epoki kamienia po okres późnego średniowiecza, ujęte w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków (AZP 56-33/74 Pałczyn stan. 8 i 56-34/4 Gorzyce stan. 11). W obrębie wyznaczonych stref dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych, w trakcie prac ziemnych.

Na terenie w Pałczynie **P/U.12.IV** (dz. 8/1 obr. Pałczyn) zlokalizowany jest budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, wpisany jako Dom nr 29, w myśl przepisów ustawy Prawo budowlane w stosunku do obiektów nie wpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę oraz rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, które dokonuje się w drodze postanowienia.

2.22. 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.

Dojazd do terenów **P/U.1.IV** należy przewidzieć przez ul. Krętą, posiadającą włączenie do drogi krajowej nr 15 na istniejącym skrzyżowaniu (skrzyżowanie planowane do przebudowy na skrzyżowanie typu rondo przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad). Wyklucza się możliwość bezpośredniego włączenia do drogi krajowej oraz wykorzystywania istniejących zjazdów.

Dojazd do terenu EF.8.IV należy przewidzieć przez drogę gminną (dz. nr ewid. 49), posiadającą włączenie do drogi krajowej nr 15. Dopuszcza się wykorzystanie zjazdu z drogi krajowej do istniejącej zabudowy na działce nr ewid. 45/8, jako dojazd do terenu EF.8.IV. Wyklucza się możliwość tworzenia nowych bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 15.

Obszar objęty zmianą studium nie przylega bezpośrednio do drogi wojewódzkiej nr 441 Miłosław-Borzykowo, jednak droga wojewódzka nr 441 stanowi dla obszaru zmiany studium zewnętrzny układ komunikacyjny, dla którego ustala się:

- dostępność komunikacyjną terenów objętych zmianą *Studium IV* z wewnętrznym układem komunikacyjnym połączonym z drogą wojewódzką nr 441 należy zapewnić

poprzez istniejące skrzyżowanie z drogą niższej klasy technicznej (położoną na dz. nr ewid. 87/1);

- dopuszcza się przebudowę skrzyżowania na warunkach określonych przez zarządcę drogi w oparciu o przepisy szczególne dla dróg publicznych. Przy przebudowie należy uwzględnić rozwiązania techniczne, pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego, takie jak np. rozbudowa drogi wojewódzkiej o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrajnych (lewoskręt czy pasy włączenia i wyłączenia pojazdów)
- 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;
- obiekty budowlane na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości drogi (hałasu, drgań, wibracji, zanieczyszczenia powietrza);
- nie zezwala się na lokalizowanie miejsc postojowych i parkingów w pasie drogowym drogi wojewódzkiej.

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 *Studium IV*, 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.

W przypadku planowania źródła energii w sąsiedztwie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej należy przedstawić operatorowi systemu dystrybucyjnego (OSD) sposób zagospodarowania działek przeznaczonych pod zabudowę tego źródła uwzględniający swobodny dostęp i dojazd służb OSD do istniejącej infrastruktury w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

Przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zagospodarowanie terenu nie może powodować kolizji z istniejącym energetycznym uzbrojeniem naziemnym i podziemnym. Wszelkie kolizje muszą być usunięte kosztem jednostek organizacyjnych powodujących ich powstanie na podstawie warunków uzyskanych w Enea Operator Rejon Dystrybucji Września;

- należy zachować dla istniejącej i projektowanej infrastruktury liniowej strefy ochronne zgodne z przepisami odrębnymi;

- w planie miejscowym należy przewidzieć zapewnienie dostępu do urządzeń energetycznych w celu przeprowadzenia konserwacji i usunięcia awarii;

- w planie miejscowym należy wyznaczyć niezbędne tereny dla lokalizowania stacji transformatorowych oraz rezerwować: odpowiednie pasy terenów wolne od zabudowy i przeszkód terenowych na obszarze istniejących lub projektowanych dróg publicznych dla pobudowania linii energetycznych średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nn), miejsca w liniach rozgraniczających ulic prowadzenia sieci elektroenergetycznych. W przypadku projektowania obiektów o dużym zapotrzebowaniu na energię elektryczną lub terenów o intensywnej zabudowie (w szczególności osiedli mieszkaniowych) należy przewidzieć wydzielone miejsce pod stacje transformatorowe 15/04 kV; dla napowietrznych stacji transformatorowych zaleca się miejsce w poszerzonych pasach ulicznych lub drogowych, dla kablowych stacji transformatorowych należy wydzielić geodezyjnie działkę o powierzchni 50-60 m² przygotowaną do notarialnego przejęcia przez gestora sieci.

W zmianie *Studium IV* wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – farmy fotowoltaiczne – na terenach położonych w miejscowościach Książno, Mikuszewo, Skotniki, Gorzyce, Kozubiec, Pałczyn (**EF.6.IV, EF.7.IV, EF.8.IV, EF.9.IV, EF.10.IV, EF.11.IV**). Z uwagi na charakter urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii słonecznej oraz zasięg ich oddziaływania nie ma potrzeby wyznaczania dla nich stref ochronnych, związanych

z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wykraczających poza granice terenów ich rozmieszczenia (EF).

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.

2.23. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

W ramach wszystkich terenów objętych zmianą *Studium IV* 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.

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

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

2.25. 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.

2.26. 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 IV*, oznaczonych symbolami P/U.1.IV, MN.2.IV, MN.3.IV, MN.4.IV, MN.5.IV, P/U.12.IV gdzie wyznacza się tereny pod zabudowę i wystąpi potrzeba uszczegółowienia zasad zagospodarowania terenu oraz ustalenia szczegółowych wskaźników i parametrów zabudowy.

Ponadto z uwagi na obowiązki wynikające z przepisów środowiskowych, w przypadku lokalizacji farm fotowoltaicznych, których powierzchnia zabudowy przekracza 0,5 ha na obszarach

objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody lub 1 ha na innych obszarach wskazane jest sporządzenie planów miejscowych również dla takich inwestycji lokalizowanych w ramach terenów położonych w miejscowościach Książno, Mikuszewo, Skotniki, Gorzyce, Kozubiec, Pałczyn (**EF.6.IV, EF.7.IV, EF.8.IV, EF.9.IV, EF.10.IV, EF.11.IV**). Uchwalenie planu miejscowego musi poprzedzać lokalizację farm fotowoltaicznych na gruntach rolnych klasy III-I.

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

Grunty rolne, objęte zmianą *Studium nr IV*, za wyjątkiem części gruntów na terenie **R.13.IV**, przewidziane są docelowo pod zainwestowanie. Do czasu realizacji kierunków wyznaczonych w niniejszej zmianie oraz w obowiązujących planach miejscowych, pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

2.28. 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.

2.29. Na obszarze objętym zmianą nie występują:

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

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 trzykrotnie zmienione: uchwałą nr X/56/11 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 12 lipca 2011 r., uchwałą nr XII/54/15 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 28 września 2015 r. oraz uchwałą nr XL/158/18 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 17 kwietnia 2018 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, produkcyjnych i usługowych 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 IV* na cele związane z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii – farm fotowoltaicznych. Zmiana wynika z wniosków właścicieli nieruchomości.

Przyjęcie niniejszej zmiany Studium ma również na celu dostosowanie dotychczasowych ustaleń Studium do obecnie obowiązujących uwarunkowań faktycznych (potrzeby inwestycyjne, rozwój społeczno - gospodarczy). 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 XXI/159/20 z dnia 28 lutego 2020 r. oraz nr XXIV/178/20 z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłosław przystąpiono do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłosław, dla terenów w miejscowościach Miłosław, Białe Piątkowo, Czeszewo, Książno, Mikuszewo, Skotniki, Gorzyce, Kozubiec, 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”.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/278/21

Rady Miejskiej w Miłosławiu

z dnia 31 maja 2021 r.

Zalacznik2.pdf

ujednolicony rysunek studium

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/278/21

Rady Miejskiej w Miłosławiu

z dnia 31 maja 2021 r.

Zalacznik3.pdf

rysunek 2a

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/278/21

Rady Miejskiej w Miłosławiu

z dnia 31 maja 2021 r.

Zalacznik4.pdf

rysunek 2b

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXIV/278/21

Rady Miejskiej w Miłosławiu

z dnia 31 maja 2021 r.

Zalacznik5.pdf

rysynek 2c

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXXIV/278/21

Rady Miejskiej w Miłosławiu

z dnia 31 maja 2021 r.

Zalacznik6.pdf

rysunek 2d

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XXXIV/278/21

Rady Miejskiej w Miłosławiu

z dnia 31 maja 2021 r.

Zalacznik7.pdf

rysunek 2e

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr XXXIV/278/21

Rady Miejskiej w Miłosławiu

z dnia 31 maja 2021 r.

Zalacznik8.pdf

rysunek 2f

Załącznik Nr 9 do uchwały Nr XXXIV/278/21

Rady Miejskiej w Miłosławiu

z dnia 31 maja 2021 r.

Zalacznik9.pdf

rysunek 2g

Załącznik Nr 10 do uchwały Nr XXXIV/278/21

Rady Miejskiej w Miłosławiu

z dnia 31 maja 2021 r.

Zalacznik10.pdf

rysunek 2h

Załącznik Nr 11 do uchwały Nr XXXIV/278/21

Rady Miejskiej w Miłosławiu

z dnia 31 maja 2021 r.

Zalacznik11.pdf

rysunek 2i

Załącznik Nr 12 do uchwały Nr XXXIV/278/21
Rady Miejskiej w Miłosławiu
z dnia 31 maja 2021 r.
Zalacznik12.pdf

rysunek 2j

Załącznik Nr 13 do uchwały Nr XXXIV/278/21

Rady Miejskiej w Miłosławiu

z dnia 31 maja 2021 r.

Zalacznik13.pdf

rysunek 2k

Załącznik Nr 14 do uchwały Nr XXXIV/278/21
Rady Miejskiej w Miłosławiu
z dnia 31 maja 2021 r.
Zalacznik14.pdf

rysunek 2l

Załącznik Nr 15 do uchwały Nr XXXIV/278/21

Rady Miejskiej w Miłosławiu

z dnia 31 maja 2021 r.

Zalacznik15.pdf

rysunek 2m

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Miłosławiu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłosław.

Na podstawie art. 12 ust. 1, w związku z art. 11 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Miłosławiu rozstrzyga, co następuje:

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłosław nastąpiło w dniach 19 marca 2021 r. - 12 kwietnia 2021 r. (składanie uwag do dnia 07 maja 2021 r.). W wyznaczonym terminie nie złożono uwag.

UZASADNIENIE

Do uchwały Nr XXXIV/278/21

Rady Miejskiej w Miłosławiu

z dnia 31 maja 2021r.

w sprawie: zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłosław

Uchwałą nr XXI/159/20 z dnia 28 lutego 2020 r. oraz nr XXIV/178/20 z dnia 28 maja 2020 r. Rada Miejska w Miłosławiu przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłosław w częściach obrębów: Miłosław, Białe Piątkowo, Czeszewo, Książno, Mikuszewo, Skotniki, Gorzyce, Kozubiec i Pałczyn.

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, produkcyjnych i usługowych 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 na cele związane z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii – farm fotowoltaicznych. Zmiana wynika z wniosków właścicieli nieruchomości.**

Przyjęcie niniejszej zmiany Studium ma również na celu dostosowanie dotychczasowych ustaleń Studium do obecnie obowiązujących uwarunkowań faktycznych (potrzeby inwestycyjne, rozwój społeczno - gospodarczy, ochrona zwartych terenów rolnych). 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.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Miłosławiu ww. uchwał nr XXI/159/20 z dnia 28 lutego 2020 r. oraz nr XXIV/178/20 z dnia 28 maja 2020 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- 14) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących studium;

- 15) zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium;
- 16) sporządzono projekt zmiany studium rozpatrując wnioski, uwzględniając ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 17) sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- 18) uzyskano od gminnej komisji urbanistyczno - architektonicznej opinię o projekcie zmiany studium;
- 19) wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany studium;
- 20) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 21) ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany studium do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu, opublikowano na stronach internetowych urzędu gminy oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami;
- 22) wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany studium (do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium nie wpłynęły żadne uwagi).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr Dawid Strzelczyk