

**UCHWAŁA NR LXI/525/23
RADY MIEJSKIEJ W MIŁOSŁAWIU**

z dnia 27 września 2023 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 2023 r. poz. 40 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 2023 r., poz. 977 ze zm.) w zw. z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Miłosławiu nr XLVIII/422/22 z dnia 24 sierpnia 2022 r. oraz nr XLIX/423/22 z dnia 28 września 2022 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 XII/54/15 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 28 września 2015 r., uchwałą nr XLII/258/18 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 17 kwietnia 2018 r. oraz uchwałą nr XXXIV/278/21 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 31 maja 2021 r.

§ 2. Zmiana studium obejmuje obszary, których granice wskazano na załączniku nr 2 oraz na załącznikach nr 2a - 2j 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 – 2j;
- 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 MIŁOSŁAW***

**Załącznik nr 1 do uchwały nr LXI/525/23
Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 27 września 2023 r.**

OPRACOWANIE:



ZESPÓŁ AUTORSKI:

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

MIŁOSŁAW 2022 - 2023

Spis treści

I. ZAKRES, PRZEDMIOT I PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA.....	4
II. UWARUNKOWANIA.....	6
2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.	6
2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony:	8
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	9
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.	10
2.5. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	14
2.6. Rekomendacje i wnioski lub granice krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym.	14
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.....	20
2.8. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.	21
2.9. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.....	21
2.10. Stan prawny gruntów	28
2.11. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podst. przepisów odrębnych	28
2.12. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.	29
2.13. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.....	29
2.14. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.....	30
2.15. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	30
2.16. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	32
2.17. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.....	32
III. KIERUNKI.....	33
2.18. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,	

w tym wynikające z audytu krajobrazowego.	33
2.19. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.	34
2.20. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.	37
2.20.1. Ochrona środowiska	37
2.20.2. Ochrona przyrody	39
2.20.3. Ochrona krajobrazu	39
2.21. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	40
2.22. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.	41
2.23. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:	44
2.24. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.	44
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.	45
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.	46
2.27. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.	46
2.28. Na obszarze objętym <i>V Zmianą Studium</i> nie występują:	46
IV. UZASADNIENIE I SYNTENZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM.....	47

Załącznik: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

I. ZAKRES, PRZEDMIOT I PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA

Zmiana studium sporządzona została na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Miłosławiu nr XLVIII/422/22 z dnia 24 sierpnia 2022 r. oraz nr XLIX/423/22 z dnia 28 września 2022 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., zmienionego uchwałą Nr X/56/11 z dnia 12 lipca 2011 r., uchwałą Nr XII/54/15 z dnia 28 września 2015 r., uchwałą Nr XL/158/18 z dnia 17 kwietnia 2018 r. oraz uchwałą Nr XXXIV/278/21 z dnia 31 maja 2021 r.

Zakres przedmiotowej zmiany Studium, zwanej dalej „*V zmianą Studium*” lub „*Zmianą Studium nr V*”, obejmuje następujące obszary:

- 1) obręb Miłosław, dz. nr geod. 54, 55, 56, 57/2, 58/2, 59/2, 60/2, 61/2, 62/2, 63/2, 64/1, 64/2, 65 (pow. ca 42,46 ha);
- 2) obręb Książno, dz. nr geod. 32, 33 (pow. ca 2,01 ha);
- 3) obręb Książno, dz. nr geod. 1,2, 3, 5 (cz.), 7 (pow. ca 16,81 ha);
- 4) obręb Książno, dz. nr geod. 97/8 (cz.) (pow. ca 4,86 ha);
- 5) obręb Książno, dz. nr geod. 115/4 (pow. ca 2,34 ha);
- 6) obręb Kębłowo, dz. nr geod. 75/15 (cz.) (pow. ca 8,69 ha);
- 7) obręb Kębłowo, dz. nr geod. 2/3, 2/4 (pow. ca 2,34 ha);
- 8) obręb Mikuszewo, dz. nr geod. 62/1 (pow. ca 6,77 ha);
- 9) obręb Bugaj, dz. nr geod. 30 (cz.), 31, 32, 33; obręb Białe Piątkowo, dz. nr geod. 97/1, 98/2 (pow. ca 45,45 ha);
- 10) obręb Czeszewo, dz. nr geod. 287 (cz.), 317 (cz.), 318 (cz.), 319/1 (cz.), 319/2 (cz.), 320, 321, 322, 323/2, 324/2, 325/2, 326/4, 326/5, 327/2, 328, 329/1, 329/2, 330, 331, 332, 333, 334/3, 334/4, 335, 336/1, 336/2, 337/1, 337/2, 338, 555/1, 555/3, 555/4, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584 (pow. ca 28,50 ha).

V Zmiana Studium stanowi kontynuację polityki przestrzennej przyjętej w Studium uchwalonym w 1999 r. przy równoczesnym uwzględnieniu nowych uwarunkowań wynikających z aktualnej polityki społeczno-gospodarczej kraju i regionu. *V Zmiana Studium* wychodzi naprzeciw obecnym zamierzeniom inwestycyjnym Samorządu i wnioskom mieszkańców, spełniając przy tym obowiązujące wymagania prawne.

Przedmiotem i celem niniejszego opracowania jest wprowadzenie do ustaleń Studium kierunków związanych z:

- zabudową produkcyjno – usługową w Miłosławiu,
- rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy powyżej 500 kW w Książnie, Kębłowie, Białym Piątkowie, Mikuszewie i Bugaju,
- zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz letniskową / turystyki w Czeszewie,
- terenami rolnymi w Czeszewie.

V *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, w tym rozwój lokalnego rynku pracy.

Przyjęte w V *Zmianie Studium* ustalenia, w zakresie wszystkich ww. kierunków, stanowią wypełnienie celów strategicznych określonych w Strategii Rozwoju Gminy Miłosław.

Podstawę prawną V *Zmiany Studium* stanowią przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) wraz z przepisami wykonawczymi do tejże ustawy.

W zakresie nieomówionym w poszczególnych punktach V *Zmiany Studium* zastosowanie znajdują ustalenia i informacje zawarte w dotychczas obowiązującym Studium, przyjętym uchwałą nr XI/60/99 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 7 grudnia 1999 r. ze zmianami.

II. UWARUNKOWANIA

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

1) Miłosław, dz. nr geod. 54, 55, 56, 57/2, 58/2, 59/2, 60/2, 61/2, 62/2, 63/2, 64/1, 64/2, 65:

- kierunek wyznaczony w Studium przed wejściem w życie *Zmiany nr V*: tereny osadnicze („OM”, „M”), tereny cmentarzy („ZC”), tereny rolnicze – uprawy polowe, w ramach stref ochronnych wokół urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW („R/EW”),
- brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- teren niezabudowany budynkami, stanowiący użytki rolne – grunty orne klas III i IV,
- przez teren przebiegają elektroenergetyczne linie napowietrzne średniego napięcia oraz gazociąg wysokiego ciśnienia; w przyległej drodze, ul. Pałczyńskiej – sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i gazowa;

2) Książno, dz. nr geod. 32, 33:

- kierunek wyznaczony w Studium przed wejściem w życie *Zmiany nr V*: tereny rolnicze – łąki i pastwiska („Ł”),
- brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- teren niezabudowany, stanowiący użytki rolne – łąki klas V i nieużytki,
- brak uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej;

3) Książno, dz. nr geod. 1,2, 3, 5 (cz.), 7:

- kierunek wyznaczony w Studium przed wejściem w życie *Zmiany nr V*: tereny osadnicze („M”), tereny zieleni parkowej, sadów i ogrodów („ZP”), tereny korytarzy ekologicznych, zalesień („D”),
- brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- teren niezabudowany, stanowiący użytki rolne – grunty orne klas IV, V, VI, nieużytki, lasy i drogi,
- brak uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej;

4) Książno, dz. nr geod. 97/8 (cz.):

- kierunek wyznaczony w Studium przed wejściem w życie *Zmiany nr V*: tereny osadnicze („M”),
- brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- teren niezabudowany, stanowiący użytki rolne – grunty orne klas V, VI,
- przez teren przebiegają elektroenergetyczne linie napowietrzne wysokiego i średniego

napięcia; w przyległej drodze gminnej – sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa i gazowa;

5) Książno, dz. nr geod. 115/4:

- kierunek wyznaczony w Studium przed wejściem w życie *Zmiany nr V*: tereny adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem usług („MM”), tereny osadnicze („M”), użytki rolne kompleksu V („O1”),
- brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- teren niezabudowany, stanowiący użytki rolne – grunty orne klas IV, V, pastwiska klasy V, nieużytki,
- przez teren przebiegają elektroenergetyczne linie napowietrzne wysokiego i średniego napięcia; w przyległej drodze publicznej – sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa i gazowa;

6) Kębłowo, dz. nr geod. 75/15:

- kierunek wyznaczony w Studium przed wejściem w życie *Zmiany nr V*: tereny rolnicze – uprawy polowe, w ramach stref ochronnych wokół urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW („R/EW”), użytki rolne kompleksu VI i N-b („OR”),
- brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- teren niezabudowany, stanowiący użytki rolne – grunty orne klas IV, V,
- przez teren przebiegają elektroenergetyczne linie napowietrzne wysokiego i średniego napięcia; w przyległej drodze gminnej – sieć elektroenergetyczna;

7) Kębłowo, dz. nr geod. 2/3, 2/4:

- kierunek wyznaczony w Studium przed wejściem w życie *Zmiany nr V*: użytki rolne kompleksów II – IVb i VIII („O”),
- brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- teren niezabudowany, stanowiący użytki rolne – grunty orne klas III, IV,
- brak uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej;

8) Mikuszewo, dz. nr geod. 62/1:

- kierunek wyznaczony w Studium przed wejściem w życie *Zmiany nr V*: tereny osadnicze („DM”), użytki rolne kompleksu V („O1”), użytki rolne kompleksów II – IVb i VIII („O”), tereny korytarzy ekologicznych, zalesień („D”),
- brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- teren niezabudowany, stanowiący użytki rolne – grunty orne klas III, IV, V,

- przez teren przebiega elektroenergetyczna linia napowietrzna wysokiego napięcia; w przyległej drodze gminnej – sieć elektroenergetyczna;

9) Bugaj, dz. nr geod. 30 (cz.), 31, 32, 33; Białe Piątkowo, dz. nr geod. 97/1, 98/2:

- kierunek wyznaczony w Studium przed wejściem w życie *Zmiany nr V*: tereny osadnicze („DM”, „OD”, „OM”), tereny korytarzy ekologicznych, zalesień („D”),
- brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- teren niezabudowany, stanowiący użytki rolne – grunty orne klas III, IV, V, VI, drogi,
- przez teren przebiegają elektroenergetyczne linie napowietrzne wysokiego i średniego napięcia;

10) Czeszewo, dz. nr geod. 287 (cz.), 317 (cz.), 318 (cz.), 319/1 (cz.), 319/2 (cz.), 320, 321, 322, 323/2, 324/2, 325/2, 326/4, 326/5, 327/2, 328, 329/1, 329/2, 330, 331, 332, 333, 334/3, 334/4, 335, 336/1, 336/2, 337/1, 337/2, 338, 555/1, 555/3, 555/4, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584:

- kierunek wyznaczony w Studium przed wejściem w życie *Zmiany nr V*: tereny turystyczne („DT”), tereny adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem usług („MM”),
- brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- wzdłuż drogi publicznej – ul. Leśnej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zagrodowa; w części centralnej – gospodarstwa agroturystyczne, w pozostałej części - teren niezabudowany, stanowiący użytki rolne – grunty orne klas V, VI, drogi,
- w przyległych drogach publicznych – sieci: elektroenergetyczna i wodociągowa.

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony:

Jak wskazano w pkt 2.1 – większość z obszarów objętych *Zmianą nr V* pozostaje niezabudowana, stanowiąc użytki rolne. W takim kontekście stan ładu przestrzennego na ww. obszarach, zwłaszcza w kontekście ich peryferyjnego położenia względem istniejących jednostek osadniczych, uznać można za nienaruszony. Jednocześnie, mając na uwadze planowane do wprowadzenia zmiany w kierunkach zagospodarowania przestrzennego, dążyć należy do jego takiej ochrony, która wykluczy powstawanie konfliktów przestrzennych w relacjach z otoczeniem tych obszarów. Jakkolwiek możliwość realizacji tzw. „farm fotowoltaicznych”, co dotyczy ośmiu wskazanych do zmiany obszarów, budzi częstokroć kontrowersje w kontekście zapewnienia i ochrony ładu przestrzennego, to jednak – pomijając kwestie bezwzględnej konieczności zapewnienia w obecnych uwarunkowaniach

alternatywnych źródeł energii – w sposób pośredni lokalizacja takich przedsięwzięć zapobiegnie niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy mieszkaniowej na terenach do tego niepredysponowanych, peryferyjnych i niewyposażonych w niezbędną infrastrukturę społeczną, czy też techniczną. W odniesieniu do obszaru znajdującego się w granicach administracyjnych miasta Miłosław – jego ukierunkowane na funkcje produkcyjno – usługowe uznać należy za wskazane i uzasadnione, ze względu na bezpośrednie połączenie z drogą krajową nr 15 oraz już obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego po wschodniej stronie tej drogi, przewidujące także tego rodzaju zabudowę, co łącznie stworzy funkcjonalnie spójną całość.

Wyjątek stanowi obszar zmiany w Czeszewie, który częściowo jest już zainwestowany w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej wzdłuż istniejących dróg publicznych oraz zabudowy związanej z turystyką i rekreacją na kilku wyodrębnionych nieruchomościach. Planowane poszerzenie kierunku mieszkaniowego o pas rozciągający się bezpośrednio za rzędem zabudowy istniejącej jest uzasadnione i wskazane, ponieważ pas ten mieści się w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, a dodatkowo zapewnione jest tutaj zaopatrzenie w energię elektryczną oraz wodę z istniejących już w drogach sieci. Ukierunkowanie części obszaru pod funkcje turystyczno – rekreacyjne jest w istocie usankcjonowaniem stanu istniejącego, ale też dobrze koresponduje z lokalizacją całego obszaru w granicach Żerkowsko – Czeszewskiego Parku Krajobrazowego oraz obszarów NATURA 2000. Ważnym zadaniem powinno być w tym przypadku uchwalenie dla całego omawianego obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – po to, aby w sposób skuteczny wyznaczyć odpowiednie parametry i wskaźniki zabudowy, harmonizujące z istniejącym otoczeniem. W związku z powyższymi okolicznościami – pozostała część obszaru, na której nie jest możliwe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową (położenie już poza granicami zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej) winna pozostać niezabudowana i użytkowana w sposób dotychczasowy, tj. pod użytkowanie rolnicze, co jednocześnie pozwoli zapobiec potencjalnym konfliktom przestrzennym związanym z sąsiedowaniem z już istniejącymi formami zabudowy.

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, sprawna i efektywna infrastruktura techniczna, 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 kierunki zagospodarowania przestrzennego wpisują się w zarówno w wizję i misję Gminy, jak i w każdy z ww. celów strategicznych.

W trakcie tworzenia i procedowania V *Zmiany Studium* trwały prace nad aktualizacją Strategii Rozwoju Gminy Miłosław, jednakże zakłada się, że ww. cele pozostaną w swych zasadniczych ramach niezmienione.

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.

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.) formami ochrony są m.in. rezerваты 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.

W odniesieniu do obszarów objętych *Zmianą Studium nr V*, większość z nich znajduje się poza obszarami prawnie chronionymi na mocy ww. ustawy o ochronie przyrody.

Wyjątek stanowią obszary w Białym Piątkowie, Bugaju i Czeszewie, które zlokalizowane są w granicach Żerkowsko - Czeszewskiego Parku Krajobrazowego, utworzonego na mocy Uchwały nr XXXVII/730/13 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 września 2013 r., zmienionej Uchwałą nr XXIX/754/17 z dnia 27 marca 2017 r. Dla ww. Parku, w okresie sporządzania *V Zmiany Studium* nie obowiązywał plan ochrony, jednakże w samych ustaleniach cytowanych Uchwał zawarto szereg wymagań i ograniczeń, mających na celu ochronę walorów parku i obowiązujących na jego obszarze, z pewnymi wyjątkami określonymi w samych Uchwałach. Wśród tych, które znaleźć mogą bezpośrednie przełożenie na zapisy aktów planowania przestrzennego, w tym Studium, wymienić należy m. in.: zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych.

Dodatkowo, obszar zmiany w Czeszewie, zlokalizowany jest w całości w granicach

sieci NATURA 2000 - 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. Tereny objęte *V Zmianą Studium* nie obejmują naturalnych zbiorników wodnych.

Za wyjątkiem obszaru położonego w Mikuszewie, wszystkie pozostałe obszary *V Zmiany Studium* zlokalizowane są w granicach: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno (Miłosław, Książno, Kębłowo, Białe Piątkowo, Bugaj) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 – Pradolina Warszawa – Berlin (Czeszewo).

Największy wpływ na jakość wód na terenach objętych *Zmianą Studium nr V* mają punktowe źródła zanieczyszczeń (wprowadzanie do wód niedostatecznie oczyszczonych lub nieoczyszczonych ścieków) oraz zanieczyszczenia obszarowe pochodzące głównie z rolnictwa. Wśród innych, istotnych przyczyn i źródeł zanieczyszczeń wód powierzchniowych należy także wymienić niekontrolowany i chaotyczny rozwój zabudowy mieszkaniowej, czy też terenów rekreacyjnych na obszarach o niedostatecznym wyposażeniu w zbiorcze systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków. 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 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 V *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).

Zgodnie z opracowaną w kwietniu 2021 r. przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Poznaniu „Roczną oceną jakości powietrza w województwie wielkopolskim - raport wojewódzki za 2021 r.” (ostatni dostępny raport) - Gmina Miłosław, dla celów oceny jakości powietrza, znajduje się w strefie wielkopolskiej_2 PL3004. Na podstawie oceny poziomu poszczególnych substancji dokonano klasyfikacji stref, w których są dotrzymane lub przekraczane przewidziane prawem poziomy dopuszczalne lub docelowe oraz poziomy celów długoterminowych. Każdej strefie, dla każdego zanieczyszczenia przypisano właściwy symbol klasy. W efekcie oceny przeprowadzonej pod kątem ochrony roślin, w zakresie dwutlenku siarki, tlenków azotu oraz ozonu strefę wielkopolską_2 zaliczono do klasy A. W dodatkowej klasyfikacji, w odniesieniu do poziomu celu długoterminowego strefie przypisano klasę D2. Pod kątem ochrony zdrowia dla poziomu dopuszczalnego dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzeny, tlenku węgla oraz poziomu docelowego ozonu, kadmu, arsenu i niklu strefę wielkopolską_2 zaliczono do klasy A. Dokonując oceny stref dla pyłu zawieszonego PM_{2,5} dla poziomu dopuszczalnego II fazy strefa wielkopolska_2 uzyskała klasę C1. W strefie wielkopolskiej_2 stwierdzono przekroczenia poziomu docelowego dla benzo(a)pirenu – strefę zaliczono do klasy C. W ramach oceny wykonano również dodatkową klasyfikację, zaliczając strefę wielkopolską_2: w przypadku ozonu w odniesieniu do poziomu celu długoterminowego – do klasy D oraz w przypadku pyłu PM_{2,5} poziomu dopuszczalnego I fazy - do klasy A. Interpretując wyniki klasyfikacji, w szczególności wskazujące na potrzebę opracowania programów ochrony powietrza, należy pamiętać, że wynik taki nie powinien być utożsamiany ze stanem jakości powietrza na obszarze całej strefy. Klasa C może oznaczać np. lokalny problem związany z daną substancją. Należy podkreślić, że stężenia pyłu PM₁₀ wykazują wyraźną zmienność sezonową – przekroczenia dotyczą tylko sezonu zimowego (grzewczego).

W rejonie *Zmiany Studium nr V* nie znajdują się zakłady produkcyjne będące znaczącymi emitentami zanieczyszczeń powietrza w powiecie wrzesińskim. Na terenach

objętych *V Zmianą Studium* brak jest również zakładów zakwalifikowanych do zakładów o Dużym Ryzyku (ZDR), ani Zakładów o Zwiększonym Ryzyku (ZZR) wystąpienia poważnej awarii.

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

W granicach obszarów objętych *V Zmianą Studium* zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, stanowiące obszary o numerach: AZP 56-33/97, AZP 56-33/98, AZP 57-33/31, AZP 56-33/52, AZP 56-33/104, AZP 57-33/61, AZP 58-33/32.

W obszarze zmiany w miejscowości Czeszewo, przy ul. Leśnej 41, zlokalizowany jest budynek mieszkalny ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków jako „Dom nr 41”. Obiekt ten został częściowo pozbawiony swoich historycznych walorów.

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

W myśl ustaleń Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego, przyjętego Uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2003 r. - obszary objęte *V Zmianą Studium* nie leżą w granicach krajobrazów priorytetowych.

Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego zawiera natomiast rekomendacje i wnioski w odniesieniu do tych obszarów objętych niniejszym opracowaniem, które położone są w granicach Żerkowsko - Czeszewskiego Parku Krajobrazowego, tj. obszarów w Białym Piątkowie i Bugaju (kod krajobrazu: 6d-2394) oraz Czeszewie (kod krajobrazów: 6c-2557, 8c-1134). Poniżej wymieniono te z nich, które sformułowano na poziomie lokalnym, a więc odnoszącym się m. in. do dokumentów planistycznych sporządzanych przez samorządy gminne i mogące odnosić się do lokalizacji, charakteru i zakresu wprowadzanych w niniejszym opracowaniu zmian.

W odniesieniu do kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:
 - a) kształtowanie struktury przestrzennej jednostek osadniczych z przewagą zabudowy o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub zagrodowej,

- b) ograniczanie przekształcania terenów rolnych i leśnych,
 - c) na terenach rolnych możliwa jest realizacja zainwestowania związanego z prowadzeniem działalności rolniczej,
 - d) możliwość lokalizowania nowej zabudowy w ramach uzupełniania lub kontynuacji zabudowy w istniejących jednostkach osadniczych i zapobiegania łączenia się miejscowości,
 - e) ograniczanie możliwości budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
 - f) ograniczanie zainwestowania w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych,
 - g) zachowanie i ochrona obiektów i obszarów stanowiących wyróżniki krajobrazowe (dominanty krajobrazowe i akcenty krajobrazowe) jako szczególnie wyróżniające się w przestrzeni parku krajobrazowego,
 - h) ograniczenie realizacji napowietrznej infrastruktury technicznej, w tym elementów wysokościowych telefonii komórkowej na terenach cennych krajobrazowo i ograniczenie w ich otoczeniu,
 - i) tworzenie instalacji fotowoltaicznych tylko w zakresie spełniającym potrzeby własne gospodarstw i lokalizowanie paneli w obrębie terenów zabudowanych (dachy, posesje);
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) intensywność zabudowy w nawiązaniu do parametrów i wskaźników przeważających lub charakterystycznych dla poszczególnych ulic, z dostosowaniem do funkcji terenu oraz rodzaju zabudowy na działkach sąsiednich,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do parametrów i wskaźników przeważających lub charakterystycznych dla poszczególnych ulic;
- 3) kształtowanie linii zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:
- a) w nawiązaniu do utrwalonych linii zabudowy, charakterystycznych przy poszczególnych ulicach, z dostosowaniem do funkcji terenu oraz rodzaju zabudowy,

- z uwzględnieniem walorów estetyczno-widokowych,
- b) jeżeli nie ma jednoznacznie wykształconej linii zabudowy możliwy jest inny sposób kształtowania linii zabudowy;
- 4) zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:
- a) kompozycja przestrzenna nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, charakterystycznej dla poszczególnych ulic, w tym usytuowanie budynków względem dróg, granicy działki, wysokości budynków, z uwzględnieniem walorów estetyczno-widokowych,
- 5) zasady kształtowania form budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:
- a) formy nowej zabudowy, w tym także ich przebudowa i rozbudowa, w nawiązaniu do kompozycji przestrzennej zabudowy przy ulicy oraz do form zabudowy istniejącej, w tym bryły budynków oraz charakterystycznych dla nich cech elementów elewacji, kształtu dachów czy usytuowania głównych wejść do obiektów,
- b) możliwość realizacji budynków o nowoczesnych formach architektonicznych z uwzględnieniem charakteru zabudowy;
- 6) rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych:
- a) stosowanie materiałów wykończeniowych dla poszczególnych terenów zainwestowanych w danej jednostce osadniczej, w nawiązaniu do charakterystycznych dla istniejących budynków, w tym historycznych, w miejscu realizacji inwestycji,
- b) możliwość stosowania materiałów wykończeniowych o nowoczesnym wyrazie stylistycznym z uwzględnieniem historycznych cech zewnętrznego wyrazu artystycznego zabudowy sąsiedniej, w tym także detali architektonicznych;
- 7) charakterystyczne cechy elewacji budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:
- a) w nawiązaniu do charakterystycznych cech elewacji dla istniejących budynków w miejscu realizacji nowej inwestycji;
- 8) charakterystyczne cechy dachów budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:
- a) dachy budynków realizować w nawiązaniu do charakterystycznych cech dachów

- (w szczególności cech takich jak: kształt, spadek dachu, układ kalenicy względem drogi, pokrycie) obiektów, w tym obiektów historycznych, występujących przy poszczególnych ulicach lub w kwartałach zabudowy,
- b) jeżeli wzdłuż ulicy nie występują powtarzające się charakterystyczne cechy dachów możliwa jest realizacja dachów o dowolnych parametrach;
- 9) zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie:
- a) realizacja małej architektury według spójnej koncepcji dla poszczególnych przestrzeni publicznych,
- b) ograniczenie lokalizowania: wolnostojących urządzeń reklamowych i wolnostojących tablic reklamowych z poszanowaniem walorów krajobrazowych obszaru, urządzeń reklamowych, tablic reklamowych oraz szyldów na budynkach, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów zabytkowych, urządzeń reklamowych, tablic reklamowych oraz szyldów na ogrodzeniach, urządzeń reklamowych, tablic reklamowych oraz szyldów na terenach zieleni,
- c) urządzenia i tablice reklamowe oraz szyldy lokalizowane na budynkach należy sytuować w sposób niezaburzający estetyki i kompozycji elewacji budynków oraz w sposób nieprzesłaniający istotnych elementów i detali architektonicznych,
- d) urządzenia i tablice reklamowe lokalizowane jako wolnostojące nie mogą zakłócać odbioru wizualnego obiektów, w szczególności zabytkowych, z przestrzeni publicznych;
- e) wykluczanie lokalizowania prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych lub żelbetowych;
- 10) zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie:
- a) urządzania i sytuowania zieleni, w tym struktury przestrzennej nasadzeń, preferowanych lub wykluczonych gatunków roślin, wysokości zieleni i pełnionej funkcji: zachowanie, ochrona i kształtowanie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych poprzez uzupełnianie brakujących drzew oraz wypełnianie zielenią wysoką i niską powierzchni wolnych od utwardzenia w pasach drogowych, dla nowych nasadzeń zastosowanie wyłącznie gatunków rodzimych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym

potencjałem siedliska;

- 11) określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby:
 - a) lokalizowanie nowych usług z wykorzystaniem istniejącej zabudowy lub poprzez uzupełnianie zabudowy z dostosowaniem skali nowych budynków usługowych do charakteru miejsca realizacji inwestycji,
 - b) wykluczanie lokalizacji usług handlu o dużej powierzchni sprzedaży;
- 12) wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:
 - a) zachowanie przedpola ekspozycji poprzez wykluczenie możliwości realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem małej architektury oraz obiektów zagospodarowania turystycznego, z uwzględnieniem konieczności zachowania widoku,
 - b) w obszarach przedpola ekspozycji rekomenduje się kształtowanie zieleni wysokiej w sposób umożliwiający zachowanie widoku, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
 - c) zachowanie osi widokowych poprzez ograniczanie zainwestowania przesłaniającego widok,
 - d) zachowanie ciągów widokowych i punktów widokowych poprzez ograniczanie zainwestowania przesłaniającego widok.

W odniesieniu do zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego obszaru w zakresie:

- 1) rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:
 - a) rozwój rolnictwa zrównoważonego, niezwiększanie areалу pól (6d-2394), (6c-2557),
 - b) utrzymanie oraz przywracanie łąk i pastwisk zgodnie z siedliskiem (6d-2394), (6c-2557),
 - c) ograniczanie zabudowy w strefach ekotonowych wzdłuż cieków i jezior (6d-2394), (6c-2557), (8c-1134),
 - d) wzbogacanie różnorodności ekosystemowej na skutek zachowania i wprowadzania

- miedz, oczek wodnych, zadrzewień, zakrzewień, nieużytków z roślinnością zielną, wyłącznie gatunków rodzimych drzew i krzewów na terenach upraw rolnych (6d-2394), (6c-2557),
- e) ekstensywne użytkowanie łąk i pastwisk, przeciwdziałanie sukcesji leśnej (6d-2394), (6c-2557),
- f) podejmowanie działań z zakresu małej retencji skierowanych na zatrzymanie lub spowolnienie spływu wód w celu poprawy stosunków wodnych, m.in. takich jak: budowa i odbudowa systemu urządzeń wodnych odwadniająco-nawadniających, realizowanie oczek wodnych i stawów, wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień, renaturalizacja małych rzek oraz odtwarzanie i funkcjonowanie stref ekotonowych, czyli stref buforowych wzdłuż cieków w postaci pasów roślinności tworzących barierę biogeochemiczną dla azotanów i fosforanów spływających z pól (6d-2394), (6c-2557), (8c-1134),
- g) ograniczanie tworzenia nowych obszarów wydobywania kopalin, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej (6d-2394), (6c-2557), (8c-1134);
- 2) zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:
- a) utrzymanie i zakładanie tradycyjnych sadów owocowych z wysokopiennymi drzewami owocowymi oraz alei w pasach drogowych dróg gruntowych (6d-2394), (6c-2557),
- b) sadzenie rodzimych gatunków drzew atrakcyjnych krajobrazowo zgodnie z wymogami siedliskowymi (6d-2394), (6c-2557), (8c-1134),
- c) ochrona oraz kształtowanie zewnętrznej granicy lasu jako strefy ekotonowej poprzez tworzenie warunków ekologicznych dogodnych dla rozwoju krzewiastych zbiorowisk oszyjkowych oraz ziołoroślowych zbiorowisk okrajkowych w strefach graniczących z innym typem użytkowania lub zagospodarowania terenu, np. z agrocenozami (6d-2394), (6c-2557);
- 3) koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
- a) ustanowienie planu ochrony dla Żerkowsko-Czeszewskiego Parku Krajobrazowego zgodnie z przepisami odrębnymi (6d-2394), (6c-2557), (8c-1134);
- 4) konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji

danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:

- a) utrzymanie dotychczasowej funkcji Żerkowsko-Czeszewskiego Parku Krajobrazowego jako obszaru węzłowego systemu przyrodniczego województwa wielkopolskiego, charakteryzującego się wysokimi walorami krajobrazowymi i przyrodniczymi, tworzącego bogaty ekosystem i miejsce występowania licznej flory i fauny, m.in. poprzez zachowanie i przywracanie jego walorów oraz ograniczanie zainwestowania (6d-2394), (6c-2557), (8c-1134),
- b) utrzymanie funkcji krajowego korytarza ekologicznego wzdłuż doliny rzeki Warty (6c-2557).

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 zagadnień kształtujących warunki i jakość życia mieszkańców, wymienić należy przede wszystkim te, które podlegają kompetencjom samorządu lokalnego i z uwagi na charakter niniejszego opracowania mają 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 obszarów objętych *Zmianą Studium nr V*, omówione zostały w poszczególnych punktach niniejszego opracowania – 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.

Wprowadzane *V Zmianą 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 tej ustawy nie wpływają wprost na ustalenia Studium.

Niezależnie od powyższego, w przypadku jeżeli w ślad za wprowadzanymi w niniejszym opracowaniu nowymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego iść będzie opracowanie dla obszarów objętych *Zmianą Studium nr V* miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy mieć na uwadze uszczegółowienie problematyki związanej z zapewnianiem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w tych właśnie dokumentach, stosownie do ustawowego zakresu zagadnień, które zawierają.

2.8. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

W odniesieniu do obszarów objętych *V Zmianą Studium* nie występują elementy zagrażające bezpieczeństwu ludności i jej mienia, powiązane z przewidywanymi dla tych obszarów zmian funkcjonalno – przestrzennych, wyłączając czynniki losowe – naturalne i spowodowane działalnością człowieka.

2.9. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

W myśl art. 10 ust. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. i zaktualizowanym w 2020 r. *Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę*, w przypadku gminy Miłosław zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy przedstawia się zgodnie z poniższą tabelą.

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

Lata	2019	2024	2029	2034	2039	2044	2047
Liczba ludności	10202	10274	10346	10418	10491	10565	10610

<i>Zapotrzebowanie na nową zabudowę (zwiększone o 30%)</i>							
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 ewidencyjnych. Takie zestawienie stanowi jasną i czytelną wskazówkę dla kolejnych zmian studium.

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

Analizując uzyskane wyniki 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 obrębach Czeszewo i Bugaj (odpowiednio: 8,0 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.

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 możliwe 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. 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 natomiast szacunki sporządzonego *Bilansu* do nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego, wprowadzanych w *Zmianie Studium nr V* należy przyjąć następujące wnioski, odnoszące się do poszczególnych terenów objętych tą zmianą:

- 1) **Miłosław, dz. nr geod. 54, 55, 56, 57/2, 58/2, 59/2, 60/2, 61/2, 62/2, 63/2, 64/1, 64/2, 65:**
teren w całości znajduje się w granicach administracyjnych miasta Miłosław. Zgodnie

z *Bilansem*, całe miasto Miłosław stanowi w swoich granicach administracyjnych jednostkę osadniczą o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. W związku z powyższym na ww. terenie **dopuszczalne jest wprowadzenie planowanego kierunku produkcyjno – usługowego, jak i każdego innego, dowolnego kierunku zagospodarowania przestrzennego;**

- 2) **obręb Książno, dz. nr geod. 32, 33:** teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej i nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym na ww. terenie **możliwe jest wprowadzenie wyłącznie kierunków nie generujących nowej zabudowy, rozumianej jako lokalizacja budynków (zgodnie z metodologią przyjętą w rozdziale 1 pkt 7 *Bilansu*). Zatem dopuszczalne jest wprowadzenie planowanego kierunku związanego z rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika), pod warunkiem zakazu lokalizacji budynków;**
- 3) **obręb Książno, dz. nr geod. 1,2, 3, 5 (cz.), 7:** teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej i nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym na ww. terenie **możliwe jest wprowadzenie wyłącznie kierunków nie generujących nowej zabudowy, rozumianej jako lokalizacja budynków (zgodnie z metodologią przyjętą w rozdziale 1 pkt 7 *Bilansu*). Zatem dopuszczalne jest wprowadzenie planowanego kierunku związanego z rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika), pod warunkiem zakazu lokalizacji budynków;**
- 4) **obręb Książno, dz. nr geod. 97/8 (cz.):** teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej i nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym na ww. terenie **możliwe jest wprowadzenie wyłącznie kierunków nie generujących nowej zabudowy, rozumianej jako lokalizacja budynków (zgodnie z metodologią przyjętą w rozdziale 1 pkt 7 *Bilansu*). Zatem dopuszczalne jest wprowadzenie planowanego kierunku związanego z rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika), pod warunkiem zakazu lokalizacji budynków;**
- 5) **obręb Książno, dz. nr geod. 115/4:** północna część działki, w obszarze sięgającym na głębokość ok. 50 m od przyległej drogi publicznej w stronę południową, znajduje się obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Pozostała część działki znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej

strukturze funkcjonalno - przestrzennej i nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym w północnej części działki **dopuszczalne jest wprowadzenie dowolnego kierunku zagospodarowania przestrzennego, w tym planowanego kierunku związanego z rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika).** W pozostałej części działki możliwe jest wprowadzenie wyłącznie kierunków nie generujących nowej zabudowy, rozumianej jako lokalizacja budynków (zgodnie z metodologią przyjętą w rozdziale 1 pkt 7 *Bilansu*), w tym wprowadzenie planowanego kierunku związanego z rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika), jednakże pod warunkiem zakazu lokalizacji budynków;

- 6) **obręb Kębłowo, dz. nr geod. 75/15:** teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej i nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym na ww. terenie **możliwe jest wprowadzenie wyłącznie kierunków nie generujących nowej zabudowy, rozumianej jako lokalizacja budynków (zgodnie z metodologią przyjętą w rozdziale 1 pkt 7 *Bilansu*).** Zatem **dopuszczalne jest wprowadzenie planowanego kierunku związanego z rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika), pod warunkiem zakazu lokalizacji budynków;**
- 7) **obręb Kębłowo, dz. nr geod. 2/3, 2/4:** teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej i nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym na ww. terenie **możliwe jest wprowadzenie wyłącznie kierunków nie generujących nowej zabudowy, rozumianej jako lokalizacja budynków (zgodnie z metodologią przyjętą w rozdziale 1 pkt 7 *Bilansu*).** Zatem **dopuszczalne jest wprowadzenie planowanego kierunku związanego z rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika), pod warunkiem zakazu lokalizacji budynków;**
- 8) **obręb Mikuszewo, dz. nr geod. 62/1:** teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej i nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym na ww. terenie **możliwe jest wprowadzenie wyłącznie kierunków nie generujących nowej zabudowy, rozumianej jako lokalizacja budynków (zgodnie z metodologią przyjętą w rozdziale 1 pkt 7 *Bilansu*).** Zatem **dopuszczalne jest wprowadzenie planowanego kierunku**

związanego z rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika), pod warunkiem zakazu lokalizacji budynków;

- 9) obręb Bugaj, dz. nr geod. 30 (cz.), 31, 32, 33; obręb Białe Piątkowo, dz. nr geod. 97/1, 98/2: teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej i nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym na ww. terenie **możliwe jest wprowadzenie wyłącznie kierunków nie generujących nowej zabudowy, rozumianej jako lokalizacja budynków (zgodnie z metodologią przyjętą w rozdziale 1 pkt 7 Bilansu).** Zatem dopuszczalne jest wprowadzenie planowanego kierunku związanego z rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika), pod warunkiem zakazu lokalizacji budynków;
- 10) obręb Czeszewo, dz. nr geod. 287 (cz.), 317 (cz.), 318 (cz.), 319/1 (cz.), 319/2 (cz.), 320, 321, 322, 323/2, 324/2, 325/2, 326/4, 326/5, 327/2, 328, 329/1, 329/2, 330, 331, 332, 333, 334/3, 334/4, 335, 336/1, 336/2, 337/1, 337/2, 338, 555/1, 555/3, 555/4, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584: część południowa ww. terenu, w obszarze sięgającym na głębokość ok. 95 m od ul. Leśnej w stronę północną oraz część wschodnią, w obszarze sięgającym na głębokość ok. 30 m - 60 m od ul. Lipowej w stronę zachodnią - znajdują się obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. W związku z powyższym w ww. częściach omawianego terenu **dopuszczalne jest wprowadzenie dowolnego kierunku zagospodarowania przestrzennego, w tym planowanego kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (przy czym w pasie sięgającym do ok. 50 m od ul. Leśnej, kierunek wyznaczony dotychczas w Studium, tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie ulegnie zmianie). Pozostała część przedmiotowego terenu znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej i nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatem **możliwe jest wprowadzenie nowych kierunków nie generujących nowej zabudowy, rozumianej jako lokalizacja budynków (zgodnie z metodologią przyjętą w rozdziale 1 pkt 7 Bilansu), w tym wprowadzenie planowanego kierunku rolniczego.** Wyjątkiem jest możliwość utrzymania obecnego kierunku wyznaczonego w Studium, tj. terenów turystycznych (oznaczonych symbolem „DT”), obejmujących także możliwość lokalizacji zabudowy letniskowej i towarzyszącej, który to kierunek / funkcja nie jest ujęty w *Bilansie*, jako podlegający analizie pod kątem celów, dla których *Bilans* jest sporządzany.

Podsumowując: w odniesieniu do *Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę*, sporządzonego w roku 2018 r., aktualizowanego w 2020 r., na podstawie przeprowadzonej powyżej analizy i wpływających z niej wniosków, stwierdzić należy, że nowe kierunki zagospodarowania przestrzennego, planowane do wprowadzenia w *Zmianie Studium nr V* – pozostają bez wpływu na ustalenia i wytyczne zawarte w *Bilansie*.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w niniejszym rozdziale, stanowi załącznik do *V Zmiany Studium*.

2.10. Stan prawny gruntów

Struktura własnościowa gruntów na obszarze *Zmiany Studium nr V* jest niemal jednorodna, ponieważ zdecydowana ich większość stanowi własność prywatną. Wyjątek stanowi kilka wyodrębnionych geodezyjnie działek drogowych w obrębie Czeszewo, które pozostają własnością Gminy Miłosław.

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

W skład obiektów i terenów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych, w ramach *Zmiany Studium nr V* znajdują się obszary chronione na mocy przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.), zlokalizowane w granicach Żerkowsko - Czeszewskiego Parku Krajobrazowego: w Białym Piątkowie, Bugaju i Czeszewie. Obszar zmiany w Czeszewie, zlokalizowany jest ponadto w granicach sieci NATURA 2000 - obszaru specjalnej ochrony ptaków „Dolina Środkowej Warty” (PLB300002).

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1072 ze zm.) ochronie podlegają udokumentowane złoża gazu ziemnego „Miłosław E”, występujące w części w obszarze zmiany w Miłosławiu oraz w całości w obszarze zmiany w Kębłowie, podobnie jak obszar i teren górniczy „Miłosław E”. Obszary zmian w obrębach: Miłosław, Książno, Kębłowo, Bugaj i Białe Piątkowo objęte są koncesją nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik – Środa”, ważną do dnia 19.07.2024 r., natomiast obszar zmiany w Mikuszewie - koncesją nr 18/99/p z dnia 07.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Pyzdry”, ważną do dnia 07.07.2024 r.

W obszarze zmiany w Miłosławiu zlokalizowane są: czynny odwiert gazu Miłosław – 4K, zastawiony odwiert gazu Miłosław – 6H oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN150 relacji SP Miłosław – 4K – Ośrodek Produkcyjny (OP) Winna Góra. Z lokalizacją ww. obiektów związane są ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, wynikające z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r., poz. 812) oraz rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640).

W granicach obszarów objętych *V Zmianą Studium* zlokalizowane są także obiekty chronione na mocy przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.): stanowiska archeologiczne, znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków: obszary AZP 56-33/97, AZP 56-33/98, AZP 57-33/31, AZP 56-33/52, AZP 56-33/104, AZP 57-33/61, AZP 58-33/32 oraz budynek mieszkalny przy ul. Leśnej 41 w Czeszewie, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków.

2.12. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na obszarach objętych *Zmianą Studium nr V* nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

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

Część obszaru zmiany w Miłosławiu oraz w cały obszar zmiany w Kębłowie położone są w granicach udokumentowanego złożu gazu ziemnego „Miłosław E”.

Odcinek Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej, z przepływającą przez nią Wartą zaliczony został do obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) wymagających szczególnej ochrony (OWO - obszar wysokiej ochrony) - „Pradolina Warszawa – Berlin” nr 150. Główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP) wyznaczone zostały ze względu na wysoką zasobność i walory użytkowe. GZWP nr 150 o „Pradolina Warszawa – Berlin” to zbiornik pradolinny w czwartorzędzie. Średnia głębokość ujęć w tym GZWP wynosi 25 m - 35 m, zaś szacunkowe zasoby dyspozycyjne tego zbiornika wynoszą 456 tys. m³ na dobę. GZWP nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno” to z kolei zbiornik trzeciorzędowy.

Średnia głębokość ujęcia wynosi tu 120 m. Wody podziemne zalegające na głębszych poziomach są dobrze izolowane.

Za wyjątkiem obszaru położonego w Mikuszewie, wszystkie pozostałe obszary V Zmiany Studium zlokalizowane są w granicach: GZWP nr 143 (Miłosław, Książno, Kębłowo, Białe Piątkowo, Bugaj) oraz GZWP nr 150 (Czeszewo).

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 *V Zmianą Studium* nie występują udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

2.14. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Część obszaru zmiany w Miłosławiu oraz w cały obszar zmiany w Kębłowie położone są w granicach obszaru i terenu górniczego „Miłosław E”, związanych z wydobywaniem gazu ziemnego.

Ponadto, obszary zmian w obrębach: Miłosław, Książno, Kębłowo, Bugaj i Białe Piątkowo objęte są koncesją nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik – Środa”, ważną do dnia 19.07.2024 r., natomiast obszar zmiany w Mikuszewie - koncesją nr 18/99/p z dnia 07.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Pyzdry”, ważną do dnia 07.07.2024 r.

W obszarze zmiany w obrębie Miłosław znajdują się także rurociąg kopalniany oraz otwory wiertnicze: Miłosław 4K (zagospodarowany) i Miłosław 6H (zlikwidowany), od których – na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – należy wyznaczyć strefy wolne od zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Na terenie Gminy Miłosław niemal wszystkie gospodarstwa domowe (ok. 99,9%) posiadają dostęp do sieci wodociągowej.

Sytuacja jest znacznie gorsza pod względem dostępności do sieci kanalizacji sanitarnej,

gdzie udział gospodarstw domowych korzystających z sieci od kilku lat utrzymuje się na podobnym poziomie: ok. 56% - 59%. Odprowadzanie ścieków z pozostałych gospodarstw odbywa się zatem w sposób indywidualny: do zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków. Odnotować przy tym należy, że istnieje znaczna dysproporcja w wyposażeniu w sieć kanalizacyjną pomiędzy miastem Miłosław, a obszarami wiejskimi (odpowiednio: ok. 87,2% i ok. 41,6% w 2021 r.).

Wskaźnik długości sieci kanalizacyjnej w relacji do długości sieci wodociągowej wynosił w 2021 r. ok. 30%.

Na niskim, lecz wyraźnie wzrastającym w ostatnich latach poziomie, jest wyposażenie w sieć gazową, które w roku 2021 wynosiło ok. 8% przy stanie 3,5% w roku 2018.

Niemal całkowity brak jest natomiast zorganizowanego zaopatrzenia w ciepło.

Tab. 3. Infrastruktura techniczna.

	2018	2019	2020	2021
Wodociąg				
- % mieszkańców korzystających z sieci	99,9	99,9	99,9	99,9
Kanalizacja				
- % mieszkańców korzystających z sieci	58,9	56,3	57,5	57,4
Gaz				
- % mieszkańców korzystających z sieci	3,5	4,5	7,3	8,0

Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego, 2022

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

Głównymi osiami komunikacyjnymi Gminy Miłosław są: droga krajowa nr 15 relacji Trzebnica – Ostróda, przebiegająca przez miejscowości Skotniki, Kębłowo, Miłosław i Białe Piątkowo oraz droga wojewódzka nr 441 relacji Miłosław – Borzykowo, prowadząca

z Miłosławia przez wsie Bugaj, Kozubiec i Mikuszewo. Układ drogowy uzupełniony jest siecią dróg lokalnych: powiatowych i gminnych, łączących poszczególne miejscowości na terenie gminy. Przez teren gminy przebiega także linia kolejowa nr 281 relacji Oleśnica – Chojnice ze stacją w Miłosławiu.

Stan wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej obszarów objętych *Zmianą Studium*, względnie przebiegające przez te obszary sieci przesyłowe, wyszczególniono w pkt 2.1. niniejszego opracowania.

2.16. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na terenie objętym *Zmianą Studium nr V* brak jest 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), stwierdzić należy, że tereny objęte *Zmianą Studium nr V* znajdują się:

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

Obszar zmiany w Czeszewie znajdują się natomiast częściowo 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 i celem *Zmiany Studium nr V* jest wprowadzenie na wybranych obszarach Gminy Miłosław kierunków związanych z: zabudową produkcyjno – usługową, rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy powyżej 500 kW, zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz letniskową / turystyki oraz terenami rolnymi.

Dla poszczególnych obszarów, wyznaczonych w uchwale Rady Miejskiej w Miłosławiu nr XLVIII/422/22 z dnia 24 sierpnia 2022 r. oraz nr XLIX/423/22 z dnia 28 września 2022 r., ustala się następujące główne kierunki zmian:

- 1) obręb Miłosław, dz. nr geod. 54, 55, 56, 57/2, 58/2, 59/2, 60/2, 61/2, 62/2, 63/2, 64/1, 64/2, 65: tereny zabudowy produkcyjno – usługowej, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **P/U.1.V**;
- 2) obręb Książno, dz. nr geod. 32, 33: tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy powyżej 500 kW, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **EF.2.V**;
- 3) obręb Książno, dz. nr geod. 1,2, 3, 5 (cz.), 7: tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy powyżej 500 kW, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **EF.3.V**;
- 4) obręb Książno, dz. nr geod. 97/8 (cz.): tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy powyżej 500 kW, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **EF.4.V**;
- 5) obręb Książno, dz. nr geod. 115/4: tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy powyżej 500 kW, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **EF.5.V**;
- 6) obręb Kębłowo, dz. nr geod. 75/15 (cz.): tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy powyżej 500 kW, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **EF.6.V**;
- 7) obręb Kębłowo, dz. nr geod. 2/3, 2/4: tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy powyżej 500 kW, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **EF.7.V**;

- 8) obręb Mikuszewo, dz. nr geod. 62/1: tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy powyżej 500 kW, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **EF.8.V**;
- 9) obręb Bugaj, dz. nr geod. 30 (cz.), 31, 32, 33; obręb Białe Piątkowo, dz. nr geod. 97/1, 98/2: tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy powyżej 500 kW, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **EF.9.V**;
- 10) obręb Czeszewo, dz. nr geod. 287 (cz.), 317 (cz.), 318 (cz.), 319/1 (cz.), 319/2 (cz.), 320, 321, 322, 323/2, 324/2, 325/2, 326/4, 326/5, 327/2, 328, 329/1, 329/2, 330, 331, 332, 333, 334/3, 334/4, 335, 336/1, 336/2, 337/1, 337/2, 338, 555/1, 555/3, 555/4, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **MN.10.V**, tereny turystyczne, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **DT.10.V***, tereny rolne, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **R.10.V**.

** teren **DT.10.V** stanowi utrzymanie dotychczasowego kierunku wyznaczonego w studium, z jego odpowiednim uszczegółowieniem w pkt 2.19, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.*

W odniesieniu do *Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę*, stanowiącego załącznik do niniejszego opracowania, w oparciu o analizę przedstawioną w rozdziale II.2.9: „Potrzeby i możliwości rozwoju gminy”, stwierdzić należy, że nowe kierunki zagospodarowania przestrzennego, wprowadzane w *V Zmianie Studium* – pozostają bez wpływu na ustalenia i wytyczne zawarte w *Bilansie*, ponieważ dotyczą:

- a) obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (Miłosław, Czeszewo – część),
- b) kierunków nie generujących nowej zabudowy kubaturowej i nie objętych obowiązkiem bilansowania: Książno, Kębłowo, Białe Piątkowo, Mikuszewo, Bugaj Czeszewo – część),
- c) utrzymania dotychczasowego kierunku, nie objętego obowiązkiem bilansowania (Czeszewo – część).

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

Przyjmuje się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne dla wyznaczonych w pkt 2.18 kierunków i przy uwzględnieniu wymogów wynikających z rozdziału II.2.2,

stanowiące jednocześnie wytyczne dla ustaleń planów miejscowych, w przypadku ich sporządzenia dla poszczególnych obszarów:

1) teren zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczony na rysunku zmiany studium symbolem **P/U.1.V**:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę produkcyjną lub usługową: 1000 m²;
- maksymalna wysokość zabudowy: 20 m;
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 70%;
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%;
- wyłączone spod zabudowy winny zostać tereny wokół istniejącej infrastruktury związanej z wydobyciem i przesyłem gazu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy powyżej 500 kW, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolami **EF.2.V, EF.3.V, EF.4.V, EF.5.V, EF.6.V, EF.7.V, EF.8.V, EF.9.V**:

- z uwagi na specyfikę kierunku przyjętego dla ww. terenów, związanego z lokalizacją paneli fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą - nie wyznacza się parametrów i wskaźników urbanistycznych, wskazując jednocześnie, że uszczegółowienie struktury przestrzennej winno nastąpić w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- nie przewiduje się zabudowy budynkami;
- granice poszczególnych terenów, oznaczone na rysunku studium, stanowią jednocześnie granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu tych terenów;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **MN.10.V**:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługową: 700 m²;
- maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne (w tym ew. poddasze użytkowe);
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;

- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 50%;
- dopuszcza się realizację towarzyszących funkcji usługowych, których udział w stosunku do zabudowy mieszkaniowej winien zostać uszczegółowiony w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- w uzasadnionych przypadkach, na etapie opracowania planu miejscowego dopuszcza się 5% tolerancję w zakresie zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy lub zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- nie wyznacza się terenów wyłączonych spod zabudowy;
- dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, innych niż mieszkaniowa jednorodzinna, pod warunkiem, że wszelkie ewentualne uciążliwości z nimi związane nie będą wykraczać poza nieruchomości, na których funkcje te są zlokalizowane;

4) teren turystyczny, oznaczony na rysunku zmiany studium symbolem **DT.10.V**:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę związaną z turystyką lub zabudowę usługową: 2000 m²;
- maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne (w tym ew. poddasze użytkowe);
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 50%;
- dopuszcza się realizację towarzyszących funkcji usługowych, których udział w stosunku do zabudowy związanej z turystyką winien zostać uszczegółowiony w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- w uzasadnionych przypadkach, na etapie opracowania planu miejscowego dopuszcza się 5% tolerancję w zakresie zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy lub zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- nie wyznacza się terenów wyłączonych spod zabudowy;
- w pasie do 90 m od linii rozgraniczającej ul. Leśnej dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach określonych jak dla terenów **MN.10.V**;

5) tereny rolne, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **R.10.V**:

- z uwagi na specyfikę kierunku przyjętego dla ww. terenów, związanego z zagospodarowaniem rolniczym - nie wyznacza się parametrów i wskaźników urbanistycznych, wskazując jednocześnie, że uszczegółowienie struktury przestrzennej winno nastąpić w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- nie przewiduje się zabudowy budynkami.

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.

Na każdym z ww. terenów dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, małej architektury, zieleni, których zakres należy uszczegółowić na poziomie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Funkcje uzupełniające mogą być realizowane na samodzielnie wydzielonych działkach.

Wymienione dla poszczególnych terenów / jednostek funkcjonalno – przestrzennych parametry maksymalnych wskaźników powierzchni zabudowy oraz minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej mają zastosowanie w przypadku nowo wydzielanych działek. Dla istniejących działek dopuszcza się wyznaczenie innych parametrów, których uszczegółowienie winno nastąpić w planach miejscowych.

Wymienione dla poszczególnych terenów / jednostek funkcjonalno – przestrzennych parametry minimalnych powierzchni działek nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

2.20.1. Ochrona środowiska

W zakresie ochrony powietrza, w planach miejscowych sporządzanych na obszarach zmiany *Studium nr V*, w szczególności w przypadku ich opracowania na obszarach zmian w Miłosławiu i Czeszewie, gdzie przewiduje się lokalizację nowej zabudowy, 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.

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 w przypadku braku sieci.

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. Zaleca się stosowanie rozwiązań zwiększających retencję poprzez wydłużenie czasu obiegu wody i spowolnienie jej odpływu. Szczegółowe rozwiązania w zakresie odprowadzania wód roztopowych i opadowych winny zostać ustalone w planach miejscowych.

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.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powinny także uszczegóławiać 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 w przepisach odrębnych.

2.20.2. Ochrona przyrody

Tereny oznaczone na rysunku zmiany studium symbolami: **EF.9.V** (Białe Piątkowo, Bugaj), **MN.10.V**, **DT.10.V**, **R.10.V** (Czeszewo) zlokalizowane są w granicach Żerkowsko - Czeszewskiego Parku Krajobrazowego, utworzonego na mocy Uchwały nr XXXVII/730/13 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 września 2013 r., zmienionej Uchwałą nr XXIX/754/17 z dnia 27 marca 2017 r. Dla ww. Parku, w okresie sporządzania *V Zmiany Studium* nie obowiązywał plan ochrony, jednakże w samych ustaleniach cytowanych Uchwał zawarto szereg wymagań i ograniczeń, mających na celu ochronę walorów parku i obowiązujących na jego obszarze, z pewnymi wyjątkami określonymi w samych Uchwałach. Wśród tych, które winny znaleźć bezpośrednie przełożenie na ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i być na podstawie tych ustaleń egzekwowane, znajdują się m. in.: zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych.

W związku z powyższym, mając na względzie istniejące uwarunkowania, zakazuje się:

- na terenach **EF.9.V**, **MN.10.V**, **DT.10.V**, **R.10.V**: 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;
- na terenach **EF.9.V**, **MN.10.V**, **DT.10.V**, **R.10.V**: dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- na terenie **DT.10.V**: likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych.

Dodatkowo, obszar zmiany w Czeszewie, zlokalizowany jest w całości w granicach sieci NATURA 2000 - obszaru specjalnej ochrony ptaków „Dolina Środkowej Warty” (PLB300002).

2.20.3. Ochrona krajobrazu

W kontekście ochrony krajobrazu, wśród terenów objętych *V Zmianą Studium*, zwrócenia szczególnej uwagi wymagają tereny oznaczone na rysunku zmiany studium

symbolami **MN.10.V** i **DT.10.V**, zlokalizowane w Czeszewie. Z uwagi na ich położenie w granicach Żerkowsko - Czeszewskiego Parku Krajobrazowego, którego utworzenie miało na celu m. in. utrzymanie struktury przestrzennej terenów z uwzględnieniem swoistych cech miejscowego krajobrazu, dążyć należy do kształtowania nowej zabudowy, która swoimi formami architektonicznymi nawiązywać będzie do istniejących, tradycyjnych form, przejawiających się np. kalenicowymi - dwuspadowymi dachami o znacznych kątach nachylenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów do ich pokrycia, czy też wysokościami budynków mieszkalnych nieprzekraczającymi zwykle 7,0 m – 8,0 m do kalenic oraz 3,0 m – 4,0 m do okapów.

W rozdziale 2.6. niniejszego opracowania opisano rekomendacje i wnioski zawarte w ustaleniach Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego, przyjętego Uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2003 r.

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

W granicach obszarów objętych *V Zmianą Studium* zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, stanowiące obszary o numerach: AZP 56-33/97, AZP 56-33/98, AZP 57-33/31, AZP 56-33/52, AZP 56-33/104, AZP 57-33/61, AZP 58-33/32.

W związku z powyższym, jako, że przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.) nie wymieniają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako formy ochrony zabytków (art. 7 tejże ustawy) – stosowne zapisy umożliwiające ochronę ww. zabytków należy zapewnić na poziomie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planach miejscowych omawiane stanowiska należy objąć ochroną poprzez wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej oraz – stosownie do uregulowań zawartych w przepisach ww. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – zawrzeć odpowiednie wymogi dotyczące tej ochrony.

Na terenie oznaczonym na rysunku zmiany studium symbolem **MN.10.V** w Czeszewie, przy ul. Leśnej 41, zlokalizowany jest budynek mieszkalny ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków jako „Dom nr 41”. Obiekt ten został częściowo pozbawiony swoich historycznych walorów, jednakże w planie miejscowym należy zawrzeć stosowne zapisy, na podstawie których możliwe będzie odtworzenie, bądź zachowanie tych walorów, tj.: zachowanie

historycznej formy architektonicznej, gabarytów wysokościowych, formy, kształtu dachu, odtworzenie kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej. Należy mieć też na względzie, że wszelkie inwestycje budowlane winny być realizowane w poszanowaniu dla strefy ochrony powiązań widokowych, a nowa zabudowa ww. terenu winna nawiązywać do tradycyjnych form architektonicznych miejscowości.

2.22. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Obsługę komunikacyjną terenów objętych *V Zmianą Studium* należy zapewnić w następujący sposób:

- 1) Miłosław, dz. nr geod. 54, 55, 56, 57/2, 58/2, 59/2, 60/2, 61/2, 62/2, 63/2, 64/1, 64/2, 65, (P/U.1.V): z drogi powiatowej – ul. Pałczyńskiej, na zasadach określonych przez zarządcę tej drogi lub z przyległych dróg gminnych. Możliwość ewentualnej obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej nr 15 winna zostać przesądzona na poziomie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zgodnie z odrębnymi uzgodnieniami i warunkami określonymi przez zarządcę tej drogi – Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad;
- 2) Książno, dz. nr geod. 32, 33 (EF.2.V): z przyległych dróg gminnych;
- 3) Książno, dz. nr geod. 1, 2, 3, 5 (EF.3.V): z przyległej drogi gminnej;
- 4) Książno, dz. nr geod. 97/8 (cz.) (EF.4.V): z przyległej drogi gminnej;
- 5) Książno, dz. nr geod. 115/4 (EF.5.V): z przyległej drogi powiatowej nr 2927P, na zasadach określonych przez zarządcę tej drogi;
- 6) Kębłowo, dz. nr geod. 75/15 (cz.) (EF.6.V): z przyległych dróg gminnych;
- 7) Kębłowo, dz. nr geod. 2/3, 2/4 (EF.7.V): z przyległej drogi gminnej;
- 8) Mikuszewo, dz. nr geod. 62/1 (EF.8.V): z przyległej drogi gminnej;
- 9) Bugaj, dz. nr geod. 30 (cz.), 31, 32, 33; Białe Piątkowo, dz. nr geod. 97/1, 98/2 (EF.9.V): z przyległej drogi gminnej. Obsługa komunikacyjna z drogi krajowej nr 15 możliwa wyłącznie poprzez istniejący zjazd na działce nr geod. 181, obręb Bugaj, na zasadach określonych przez zarządcę tej drogi – Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad. Wyklucza się możliwość tworzenia nowych, bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 15;
- 10) Czeszewo, dz. nr geod. 287 (cz.), 317 (cz.), 318 (cz.), 319/1 (cz.), 319/2 (cz.), 320, 321, 322, 323/2, 324/2, 325/2, 326/4, 326/5, 327/2, 328, 329/1, 329/2, 330, 331, 332, 333, 334/3, 334/4, 335, 336/1, 336/2, 337/1, 337/2, 338, 555/1, 555/3, 555/4, 577, 578, 579,

580, 581, 582, 583, 584 (**MN.10.V**, **DT.10.V**, **R.10.V**): z drogi powiatowej – ul. Leśnej, na zasadach określonych przez zarządcę tej drogi lub z przyległych dróg gminnych.

Z zagospodarowaniem terenów **P/U.1.V** i **EF.9.V**, zlokalizowanych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 15, wiązać się będą następujące ograniczenia lub uwarunkowania, które winny zostać uwzględnione na poziomie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- projektowany przebieg ścieżki pieszo – rowerowej na odcinku Miłosław - Skotniki (dotyczy terenu **P/U.1.V**);
- dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości drogi krajowej nr 15, określonych w przepisach odrębnych, pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (dotyczy terenu **P/U.1.V**);
- lokalizacja obiektów budowlanych nie wymagających ochrony akustycznej – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1693 ze zm.);
- lokalizacja tablic i urządzeń reklamowych skierowanych do użytkowników drogi krajowej nr 15 w odległości min. 200 m poza obszarem zabudowanym i min. 100 m w obszarze zabudowanym;
- lokalizacja budowli, takich jak maszty telefonii komórkowej w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni równej co najmniej 1-krotności całkowitej wysokości tych budowli.

Tereny objęte *Zmianą Studium nr V* nie przylegają bezpośrednio do drogi wojewódzkiej nr 441.

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

Stan wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej obszarów objętych *V Zmianą Studium*, względnie przebiegające przez te obszary sieci przesyłowe, wyszczególniono w rozdziale II.2.1. niniejszego opracowania.

Należy uwzględnić uwarunkowania i ograniczenia wynikające z lokalizacji

i przebiegu obiektów i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w porozumieniu z właściwymi zarządcami tych obiektów i sieci.

Szczególłą uwagę należy zwrócić na możliwości zagospodarowania i zabudowy terenu **P/U.1.V**, w granicach którego zlokalizowane są: czynny odwiert gazu Miłosław – 4K, zastawiony odwiert gazu Miłosław – 6H oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN150 relacji SP Miłosław – 4K – Ośrodek Produkcyjny (OP) Winna Góra. Z lokalizacją ww. obiektów związane są ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, wynikające z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r., poz. 812) oraz rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640).

Teren **P/U.1.V**, z racji swojego przeznaczenia pod zabudowę produkcyjno – usługową, winien być wyposażony we wszystkie niezbędne elementy infrastruktury technicznej, zapewniające jego pełną obsługę i możliwości rozwoju. W przyległej drodze powiatowej – ul. Pałczyńskiej znajdują się już istniejące sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i gazowa, stąd niezbędnym będzie wyłącznie doprowadzenie ww. mediów do terenów inwestycyjnych.

Docelowo, pełnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną, wymagać będą także, częściowo już zabudowane, tereny **MN.10.V** i **DT.10.V**. Do ww. terenów doprowadzone są obecnie sieci: elektroenergetyczna oraz wodociągowa, a do realizacji pozostały sieci: kanalizacji sanitarnej i gazowa.

Dopuszcza się stosowanie alternatywnych – odnawialnych źródeł energii do obsługi terenów **P/U.1.V**, **MN.10.V** i **DT.10.V**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zaopatrzenie w ciepło terenów przeznaczonych pod zabudowę winno odbywać się zgodnie z wytycznymi zawartymi 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. Włkp. z 2020 r. poz. 5954).

Wody opadowe i roztopowe winny być w jak największym stopniu retencjonowane lub, po ewentualnym, wymaganym przepisami odrębnymi podczyszczeniu, odprowadzane w ramach poszczególnych nieruchomości. Szczegółowe rozwiązania w tym zakresie winny zostać ustalone w planach miejscowych.

Pozostałe tereny objęte *V Zmianą Studium* wskazane zostały do przeznaczenia pod rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy powyżej 500 kW. Ze względu na taką specyfikę funkcjonalną i techniczną – może wystąpić zapotrzebowanie na zapewnienie obsługi w zewnętrzne źródła energii elektrycznej, a także zapewnienie przesyłu wytwarzanej tam energii. Możliwość taka jest zapewniona dla terenów **EF.4.V, EF.5.V, EF.6.V i EF.8.V**, ponieważ w przyległych do nich drogach poprowadzone są linie elektroenergetyczne niskiego napięcia. Dla terenów **EF.2.V, EF.3.V, EF.7.V i EF.9.V** – wymagana będzie budowa nowych sieci, w tym na bazie istniejących sieci wyższych napięć.

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

W ramach wszystkich terenów objętych *Zmianą Studium nr V* 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, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Dla terenów objętych *V Zmianą Studium* winny zostać uwzględnione następujące zadania o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, przyjętego przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z 25 marca 2019 r.:

- w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej: strefy niskiej intensywności i ograniczania intensywności procesów osadniczych;
- w zakresie ochrony walorów przyrodniczych: Żerkowsko – Czeszewski Park Krajobrazowy, sieć NATURA 2000: obszar specjalnej ochrony ptaków „Dolina Środkowej Warty” (PLB300002), obszary węzłowe o randze międzynarodowej i krajowej;
- w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego: obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania i migracji, główne

zbiorniki wód podziemnych: nr 143 (Subzbiornik Inowrocław – Gniezno) i nr 150 (Pradolina Warszawa – Berlin), obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5, 8), pozostałe obszary produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6, 7, 9), złoża kopalin energetycznych – gaz ziemny, łąki, obszary chronione według ustawy Prawo wodne – przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie;

- w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji: dobra kultury materialnej i niematerialnej – obszary o zachowanych wartościach kultury ludowej, obszary wizerunkowe rozwoju turystyki – Wielkopolski System Szlaków Rowerowych;
- w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa: strefy umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej;
- w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej: szerokopasmowa sieć światłowodowa, istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia (kopalniany);
- w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom: obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

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 terenów objętych *V Zmianą Studium*:

- nie występuje obowiązek sporządzenia planów miejscowych wynikający z przepisów odrębnych;
- nie określa się obowiązku sporządzenia planów dla obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- nie wyznacza się 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.

W związku z ukierunkowaniem pod różne formy zabudowy oraz położenie w granicach cennych przyrodniczo obszarów – celowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów **MN.10.V**, **DT.10.V** i **R.10.V** w Czeszewie.

Procedura opracowania planu miejscowego wskazana jest też dla terenu **P/U.1.V** w Miłosławiu, gdzie – ze względu na dogodnie skomunikowanie terenu - istotnym jest jego zabezpieczenie pod wyznaczony kierunek, związany z aktywizacją gospodarczą. W trybie sporządzenia planu miejscowego powinny być także szczegółowo rozwiązane dla tego terenu kwestie związane z obsługą komunikacyjną z drogi krajowej nr 15.

Ze względu na wymagane przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, które możliwe jest wyłącznie w trybie sporządzenia planu miejscowego – czynności z tym związane należałoby podjąć w stosunku do terenów **EF.7.V**, **EF.8.V** i **EF.9.V**, które w części stanowią użytki rolne klasy III.

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

Użytki rolne, objęte zmianą *Studium nr V*, za wyjątkiem gruntów na terenie **R.10.V**, przewidziane są docelowo pod zainwestowanie zabudową kubaturową, bądź – w przypadku planowanych elektrowni fotowoltaicznych – zespołami paneli montowanych na gruncie.

Do czasu realizacji kierunków wyznaczonych w *V Zmianie Studium* na podstawie uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wszystkie tereny stanowiące użytki rolne, na mocy przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu.

2.28. Na obszarze objętym V Zmianą Studium nie występują:

- uzdrowiska;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- obszary osuwania się mas ziemnych;
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- obszary zdegradowane;
- obszary tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

IV. UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłosław zostało pierwotnie przyjęte uchwałą nr XI/60/99 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 7 grudnia 1999 r., a w kolejnych latach było czterokrotnie 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., uchwałą nr XL/158/18 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 17 kwietnia 2018 r. oraz uchwałą nr XXXIV/278/21 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 31 maja 2021 r.

Celem *Zmiany Studium nr V* jest aktualizacja kierunków zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów na terenie Gminy Miłosław, w związku ze zmieniającymi się uwarunkowaniami funkcjonalno – przestrzennymi, środowiskowymi oraz ekonomicznymi, potrzebami miejscowej społeczności, a także przepisami prawa w ww. zakresie.

W ujęciu szczegółowym *V Zmiana Studium* obejmuje 10 wybranych obszarów w miejscowościach: Miłosław, Kiążno, Kębłowo, Białe Piątkowo, Mikuszewo, Bugaj i Czeszewo.

W Książnie, Kębłowie, Białym Piątkowie, Mikuszewie i Bugaju przewiduje się nowy kierunek obejmujący tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy powyżej 500 kW, który zarówno w skali makro i mikro uznać należy za wysoce wskazany ze względu na rosnącą konieczność zapewnienia alternatywnych / odnawialnych źródeł energii, zarówno w świetle globalnej sytuacji na rynkach energetycznych, jak i w odniesieniu do potrzeb lokalnej społeczności w tym zakresie.

Zmianę dokonywaną w granicach administracyjnych miasta Miłosław z ukierunkowaniem na funkcje produkcyjno – usługowe uznać należy za uzasadnione ze względu na bezpośrednie połączenie z drogą krajową nr 15 oraz już obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego po wschodniej stronie tej drogi, przewidujące także tego rodzaju zabudowę, co łącznie stworzy funkcjonalnie spójną całość.

W obszarze zmiany w Czeszewie uporządkowania wymaga struktura funkcjonalno – przestrzenna, z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej wzdłuż istniejących dróg publicznych oraz zabudowy związanej z turystyką i rekreacją na kilku wyodrębnionych nieruchomościach. Planowane poszerzenie kierunku mieszkaniowego o pas rozciągający się bezpośrednio za

rzędem zabudowy istniejącej jest uzasadnione, ponieważ pas ten mieści się w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, a dodatkowo zapewnione jest tutaj zaopatrzenie w energię elektryczną oraz wodę z istniejących już w drogach sieci. Ukierunkowanie części obszaru pod funkcje turystyczno – rekreacyjne jest w istocie usankcjonowaniem stanu istniejącego, ale też dobrze koresponduje z lokalizacją całego obszaru w granicach Żerkowsko – Czeszewskiego Parku Krajobrazowego oraz obszarów NATURA 2000. Pozostałą część tego obszaru, na której nie jest możliwe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową (położenie już poza granicami zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej) pozostawia się zatem niezabudowaną, z kierunkiem związanym z dotychczasowym – rolniczym sposobem użytkowania, co jednocześnie pozwoli zapobiec potencjalnym konfliktom przestrzennym związanym z sąsiadowaniem z już istniejącymi formami zabudowy.

W związku z powyższymi okolicznościami, na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Miłosławiu nr z dnia 24 sierpnia 2022 r. oraz nr XLIX/423/22 z dnia 28 września 2022 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłosław w omawianym zakresie.

Zakres oraz charakter zmian, wraz z nowymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego, jak również wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, określone i uszczegółowione zostały w poszczególnych punktach niniejszego opracowania, w szczególności w rozdziale III. „Kierunki”, zgodnie z zakresem zagadnień, o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

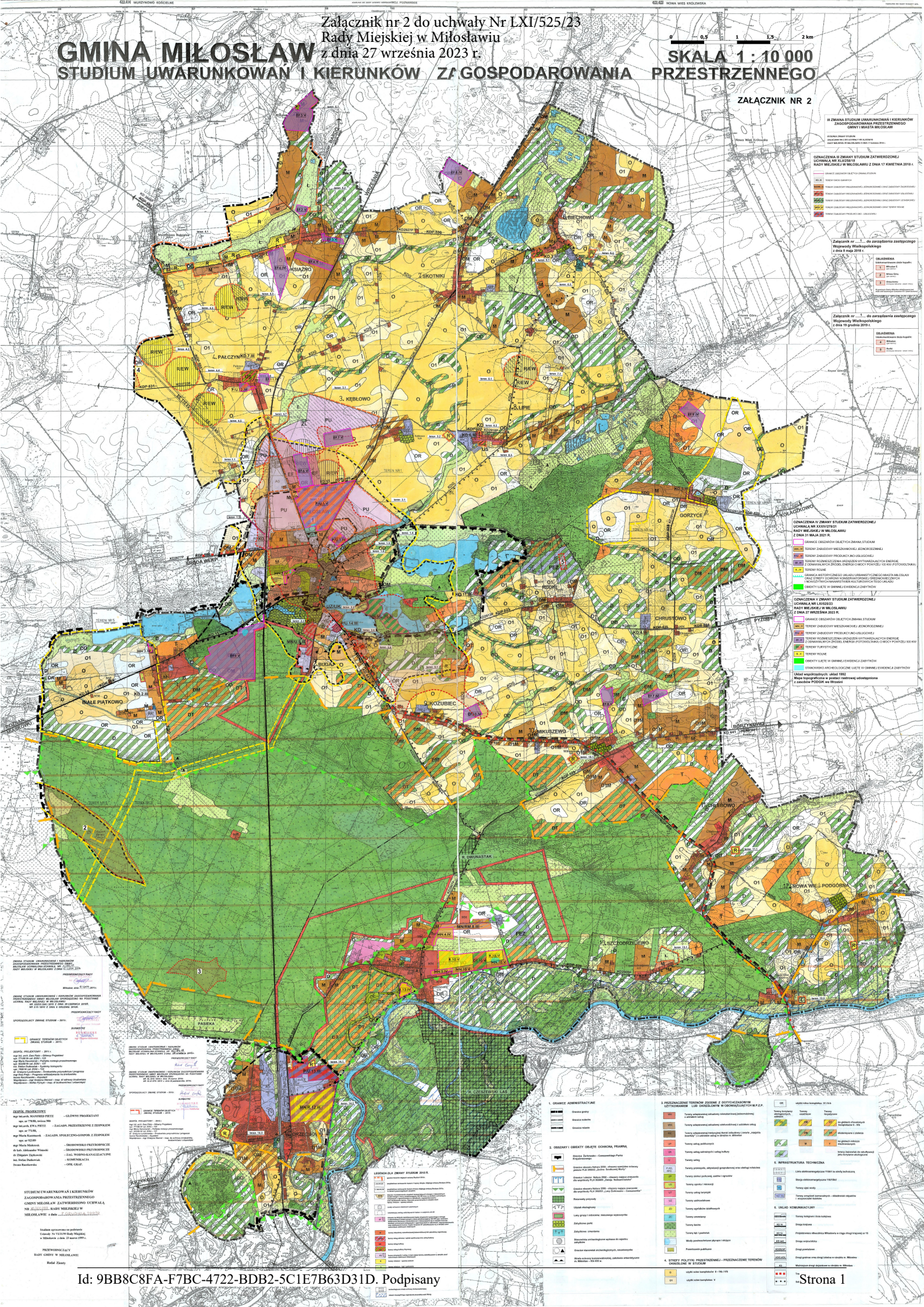
GMINA MIŁOŚLAW

STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZA GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik nr 2 do uchwały Nr LXI/525/23
Rady Miejskiej w Miłosławiu
z dnia 27 września 2023 r.

SKALA 1 : 10 000

ZALĄCZNIK NR 2



1. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZA GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIŁOŚLAW

2. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZA GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIŁOŚLAW

3. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZA GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIŁOŚLAW

4. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZA GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIŁOŚLAW

5. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZA GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIŁOŚLAW

6. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZA GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIŁOŚLAW

7. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZA GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIŁOŚLAW

8. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZA GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIŁOŚLAW

9. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZA GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIŁOŚLAW

10. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZA GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIŁOŚLAW

11. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZA GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIŁOŚLAW

12. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZA GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIŁOŚLAW

13. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZA GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIŁOŚLAW

14. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZA GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIŁOŚLAW

15. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZA GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIŁOŚLAW

16. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZA GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIŁOŚLAW

17. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZA GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIŁOŚLAW

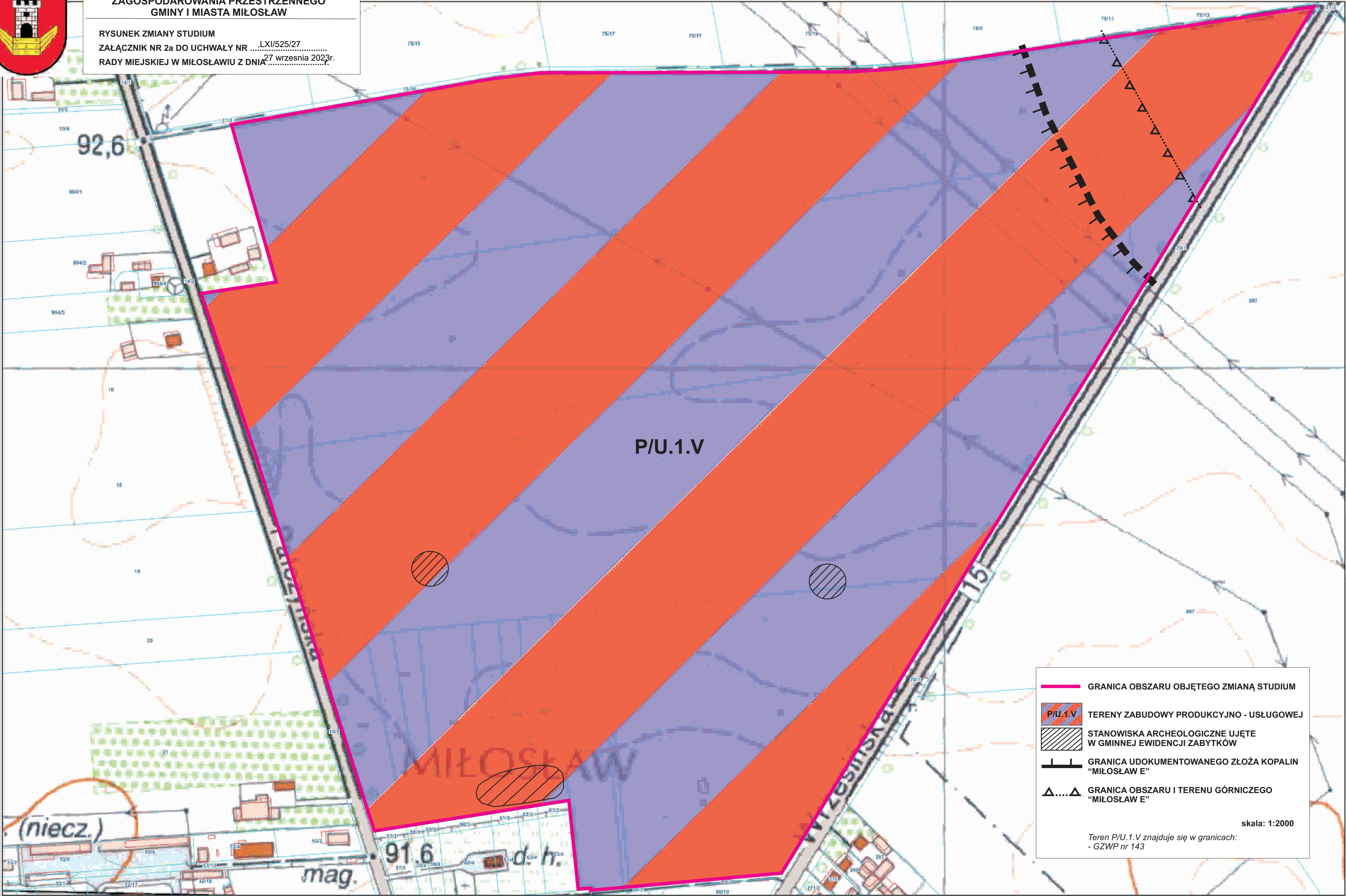
18. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZA GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIŁOŚLAW

19. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZA GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIŁOŚLAW



V ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY I MIASTA MIŁOŚLAW

RYSunEK ZMIANY STUDIUM
ZAŁĄCZNIK NR 2a DO UCHWAŁY NRLXI/525/27
RADY MIEJSKIEJ W MIŁOŚLAWIU Z DNIA27 września 2023r.



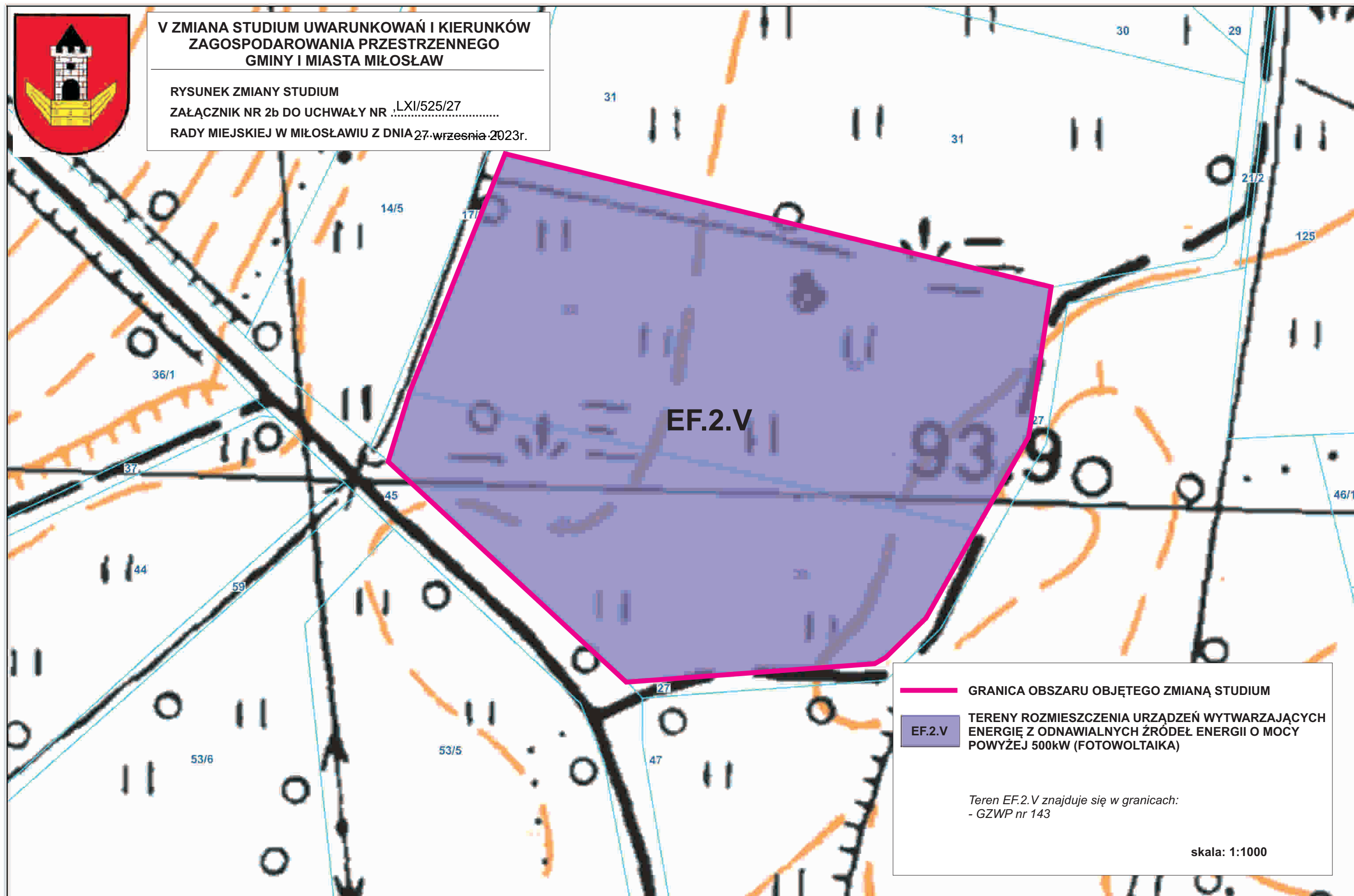


**V ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY I MIASTA MIŁOŚLAW**

RYSUNEK ZMIANY STUDIUM

ZAŁĄCZNIK NR 2b DO UCHWAŁY NR „LXI/525/27

RADY MIEJSKIEJ W MIŁOŚLAWIU Z DNIA 27. wrzesnia 2023r.



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM**
- EF.2.V** **TERENY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH
ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY
POWYŻEJ 500kW (FOTOWOLTAIKA)**

*Teren EF.2.V znajduje się w granicach:
- GZWP nr 143*

skala: 1:1000



V ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY I MIASTA MIŁOŚLAW

RYSUNEK ZMIANY STUDIUM

ZAŁĄCZNIK NR 2c DO UCHWAŁY NR LXI/525/23

RADY MIEJSKIEJ W MIŁOŚLAWIU Z DNIA 27 września 2023r.

EF.3.V

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

EF.3.V TERENY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH
ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY
POWYŻEJ 500kW (FOTOWOLTAIKA)

Teren EF.3.V znajduje się w granicach:
- GZWP nr 143

skala: 1:2000

Id: 9BB8C8FA-F7BC-4722-BDB2-5C1E7B63D31D. Podpisany

Strona 1

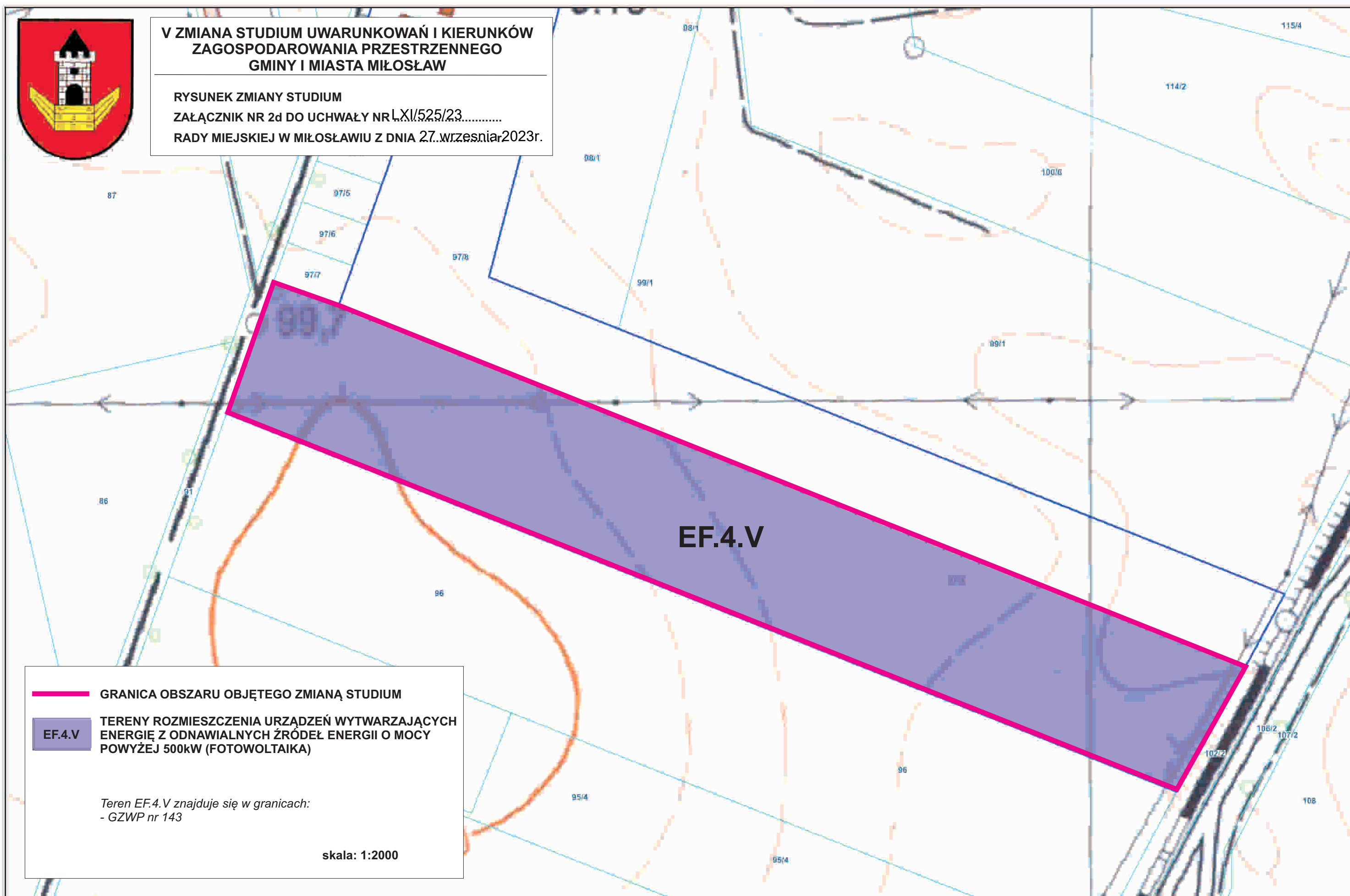


**V ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY I MIASTA MIŁOŚLAW**

RYSUNEK ZMIANY STUDIUM

ZAŁĄCZNIK NR 2d DO UCHWAŁY NR LXI/525/23.....

RADY MIEJSKIEJ W MIŁOŚLAWIU Z DNIA 27. wrzesnia 2023r.



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM**
- EF.4.V** **TERENY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY POWYŻEJ 500kW (FOTOWOLTAIKA)**

*Teren EF.4.V znajduje się w granicach:
- GZWP nr 143*

skala: 1:2000

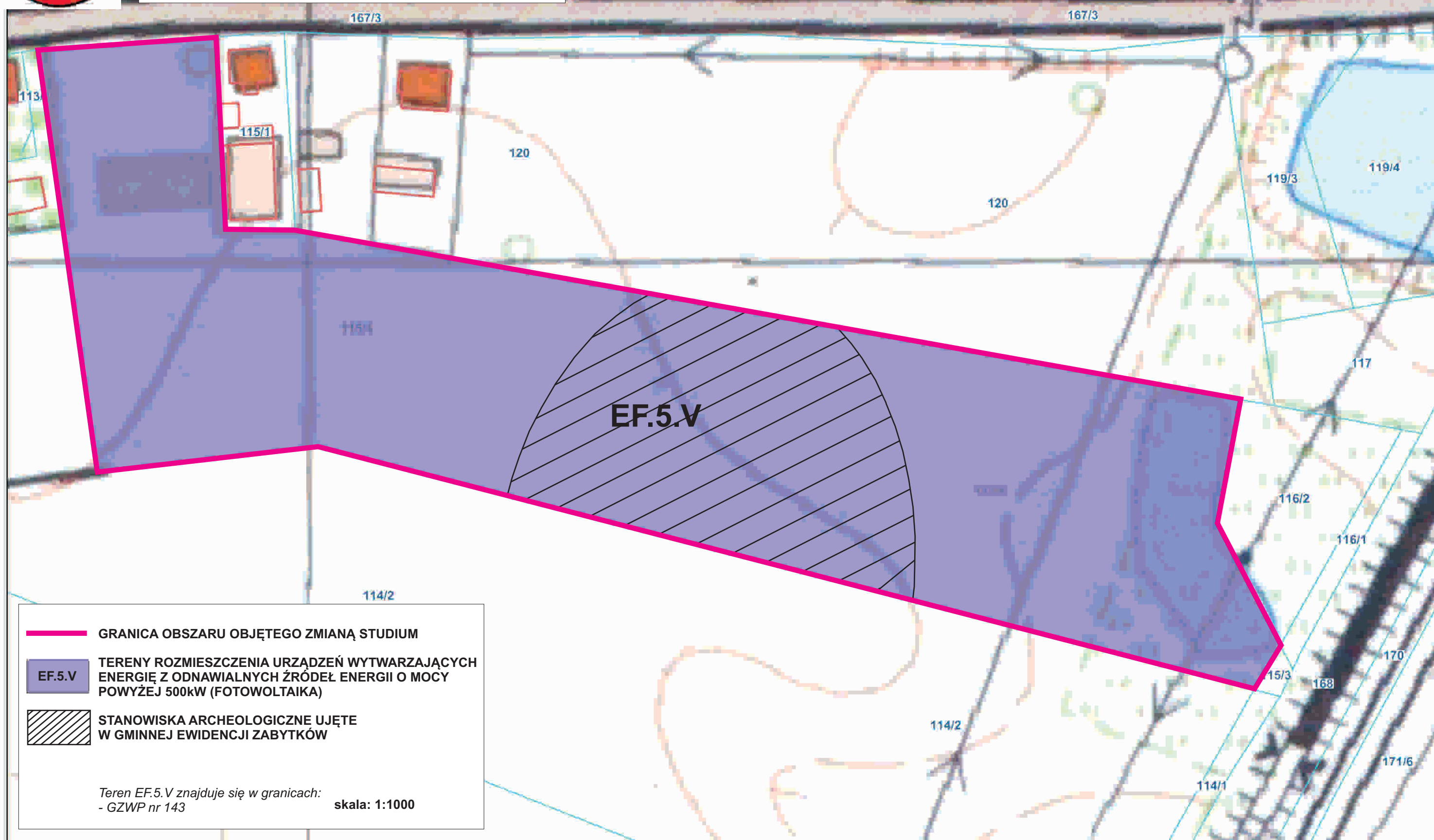


**V ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY I MIASTA MIŁOŚLAW**

RYSUNEK ZMIANY STUDIUM

ZAŁĄCZNIK NR 2e DO UCHWAŁY NR LXI/525/23.....

RADY MIEJSKIEJ W MIŁOŚLAWIU Z DNIA 27. wrzesnia 2023r.



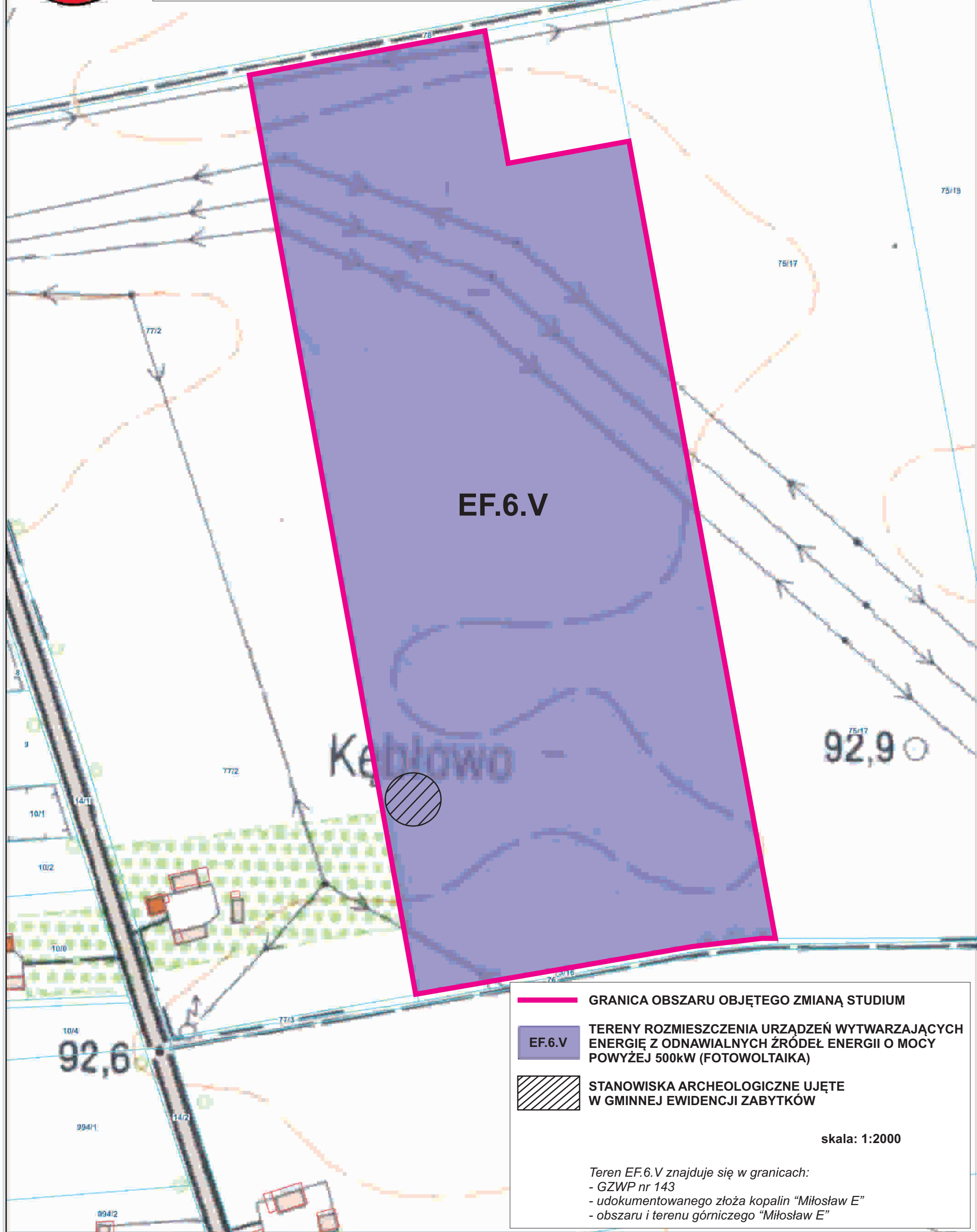


**V ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY I MIASTA MIŁOŚLAW**

RYSUNEK ZMIANY STUDIUM

ZAŁĄCZNIK NR 2f DO UCHWAŁY NR LXI/525/23.....

RADY MIEJSKIEJ W MIŁOŚLAWIU Z DNIA 27. wrzesnia. 2023r.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

EF.6.V

TERENY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH
ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY
POWYŻEJ 500kW (FOTOWOLTAIKA)



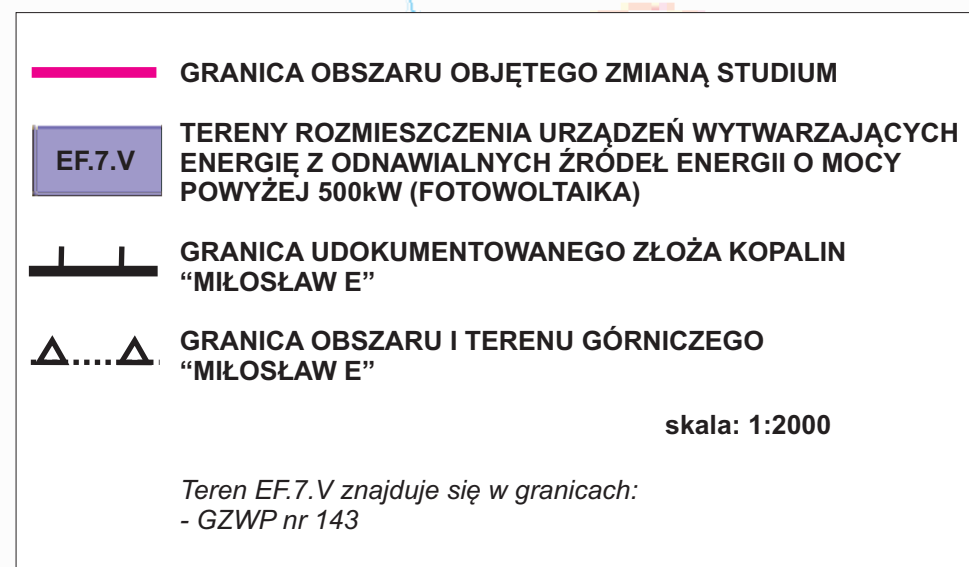
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE UJĘTE
W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

skala: 1:2000

Teren EF.6.V znajduje się w granicach:
- GZWP nr 143
- udokumentowanego złoża kopalin "Miłosław E"
- obszaru i terenu górniczego "Miłosław E"



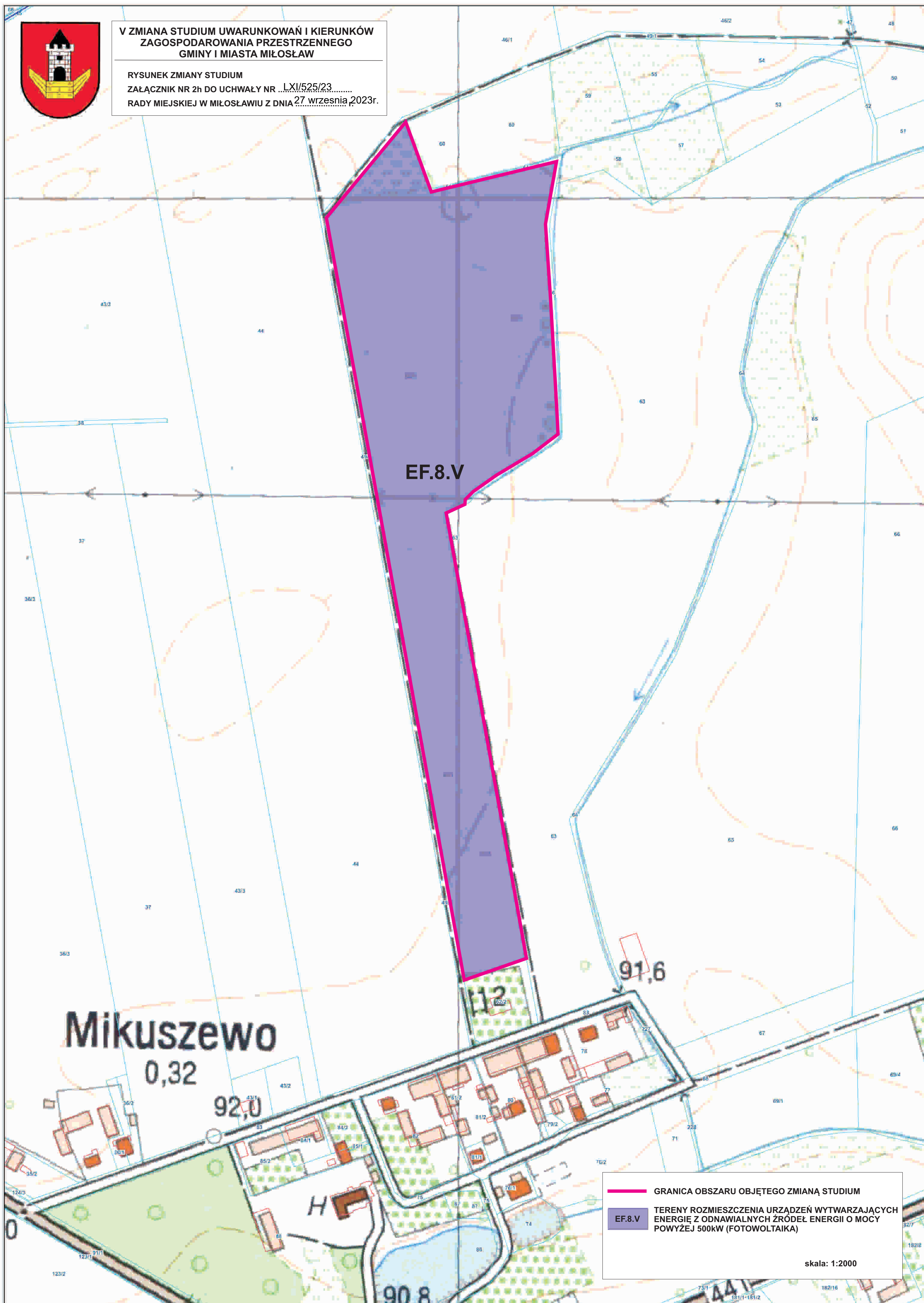
RYSUNEK ZMIANY STUDIUM LXI/525/23
ZAŁĄCZNIK NR 2g DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W MIŁOŚLAWIU Z DNIA 27 września 2023r.





**V ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY I MIASTA MIŁOŚLAW**

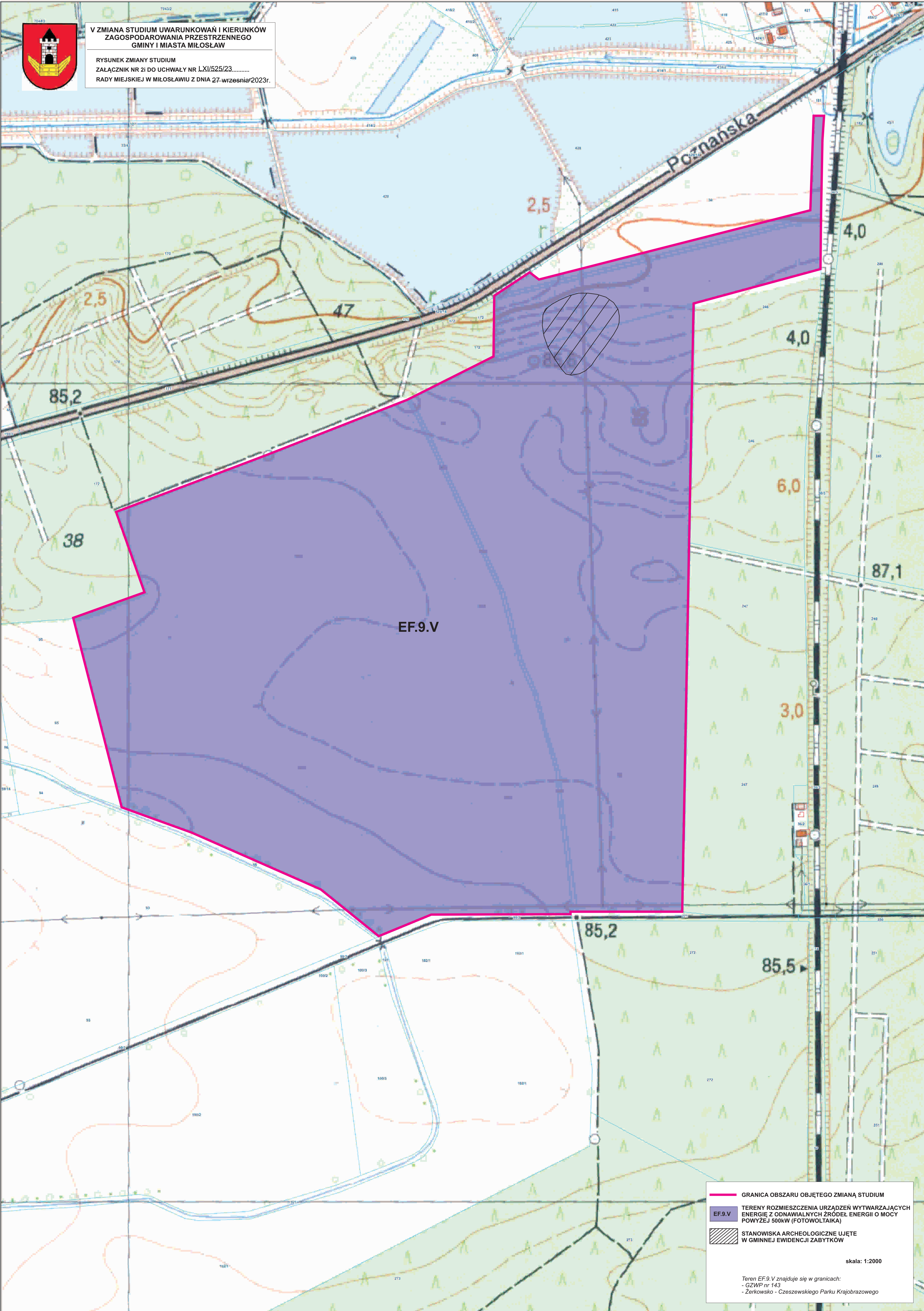
RYSUNEK ZMIANY STUDIUM
ZAŁĄCZNIK NR 2h DO UCHWAŁY NR LXI/525/23.....
RADY MIEJSKIEJ W MIŁOŚLAWIU Z DNIA 27 września 2023r.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

EF.8.V TERENY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY POWYŻEJ 500kW (FOTOWOLTAIKA)

skala: 1:2000



V ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY I MIASTA MIĘDZUBÓRZ

RYСУNEK ZMIANY STUDIUM
ZAŁĄCZNIK NR 2I DO UCHWAŁY NR L.XI/525/23.....
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZUBORZU Z DNIA 27-wrzesnia2023r.

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

EF.9.V

TERENY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH
ENERGIE Z ODNOWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY
POWYŻEJ 500kW (FOTOWOLTAIKA)

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE UJĘTE
W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

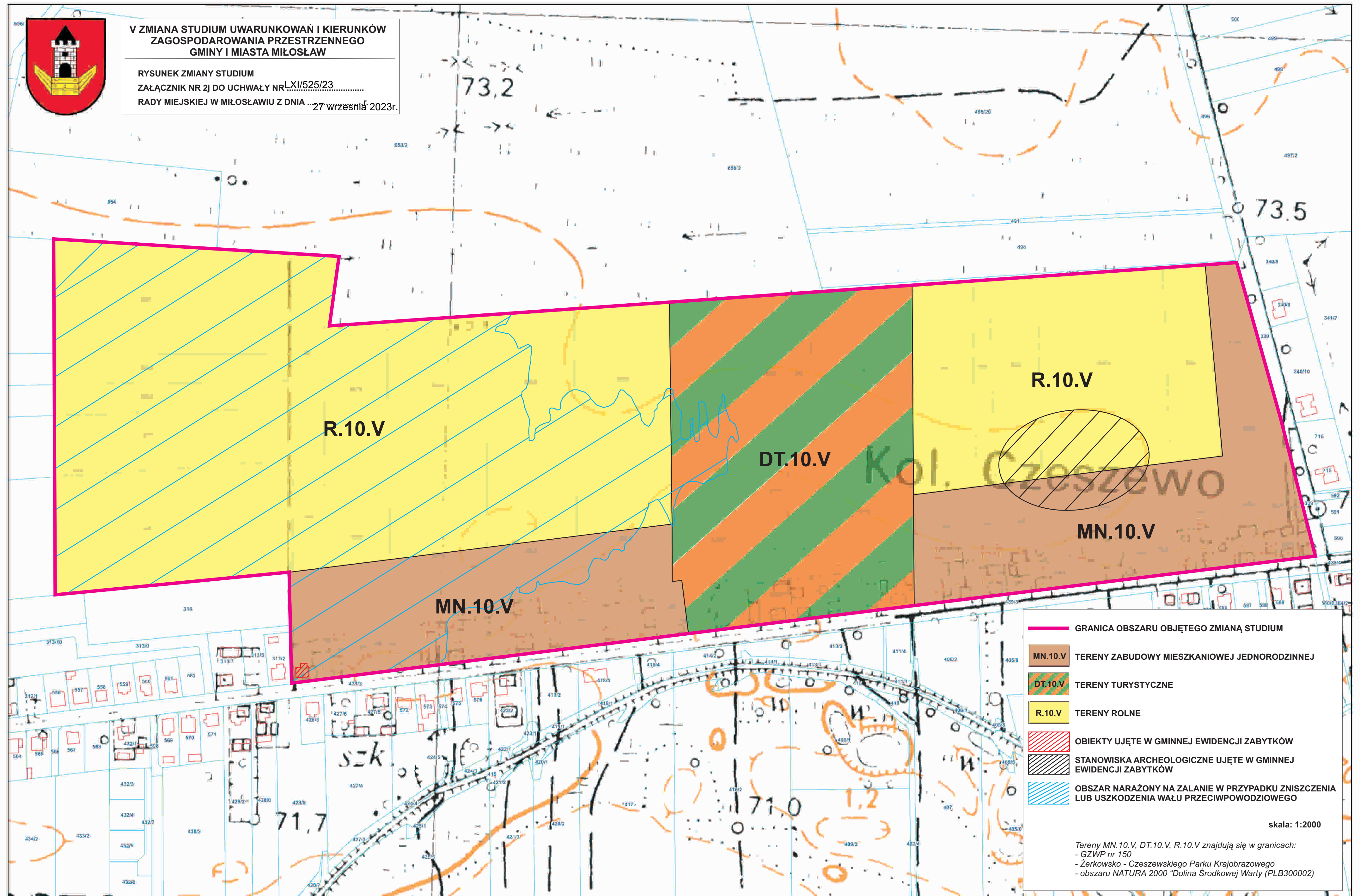
skala: 1:2000

Teren EF.9.V znajduje się w granicach:
- GZWP nr 143
- Żerkowsko - Czeszewskiego Parku Krajobrazowego



**V ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY I MIASTA MIŁOŚLAW**

RYSUNEK ZMIANY STUDIUM
ZAŁĄCZNIK NR 2J DO UCHWAŁY NR LXI/525/23.....
RADY MIEJSKIEJ W MIŁOŚLAWIU Z DNIA 27 września 2023r.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

MN.10.V TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

DT.10.V TERENY TURYSTYCZNE

R.10.V TERENY ROLNE

OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OBSZAR NARAŻONY NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO

skala: 1:2000

Tereny MN.10.V, DT.10.V, R.10.V znajdują się w granicach:
- GZWP nr 150
- Żerkowsko - Czeszewskiego Parku Krajobrazowego
- obszaru NATURA 2000 "Dolina Środkowej Warty" (PLB300002)

Załącznik nr 3
do uchwały Nr LXI/525/23
Rady Miejskiej w Miłosławiu
z dnia 27 września 2023 r.

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 2023 r., poz. 977 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 21 lipca 2023 r. – 18 sierpnia 2023 r. (składanie uwag do dnia 12 września 2023 r.). W wyznaczonym terminie nie złożono uwag.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr LXI/525/23
Rady Miejskiej w Miłosławiu
z dnia 27 września 2023 r.

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

Załącznik Nr 15 do uchwały Nr LXI/525/23

Rady Miejskiej w Miłosławiu

z dnia 27 września 2023 r.

Zalacznik15.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR LXI/525/23
RADY MIEJSKIEJ W MIŁOŚLAWIU

z dnia 27 września 2023 r.

w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłosław

Uchwałą nr XLVIII/422/22 z dnia 24 sierpnia 2022 r. oraz nr XLIX/423/22 z dnia 28 września 2022 r. Rada Miejska w Miłosławiu przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłosław w częściach obrębów: Miłosław, Książno, Kębłowo, Mikuszewo, Bugaj, Białe Piątkowo i Czeszewo.

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. Zmiany wynikają w części 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 XLVIII/422/22 z dnia 24 sierpnia 2022 r. oraz nr XLIX/423/22 z dnia 28 września 2022 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 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- 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;

- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium;

- sporządzono projekt zmiany studium rozpatrując wnioski, uwzględniając ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;

- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;

- uzyskano od gminnej komisji urbanistyczno - architektonicznej opinię o projekcie zmiany studium;

- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany studium;

- wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

- 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;

- 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