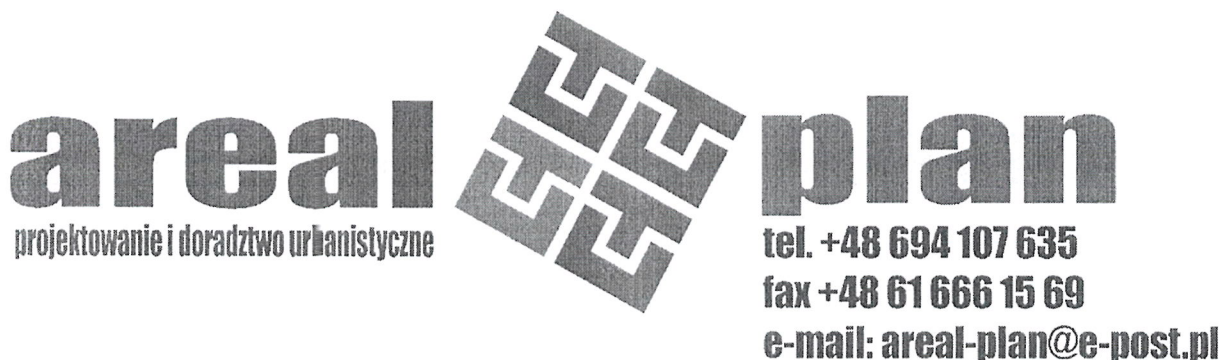


**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY MIŁOŚLAW**

**Załącznik nr 1 do uchwały Nr XLII/258/18  
Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 17 kwietnia 2018r.**

OPRACOWANIE:



ZESPÓŁ AUTORSKI:

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

MIŁOŚLAW 2017

## Spis treści

|  |    |
|--|----|
| I. ZAKRES, PRZEDMIOT I PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA.....  | 4  |
| II. UWARUNKOWANIA .....  | 8  |
| 2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu. ....   | 8  |
| 2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony: .....   | 12 |
| 2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego. .... | 13 |
| 2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....   | 16 |
| 2.5. Rekomendacje i wnioski lub granice krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym. ....   | 16 |
| 2.6. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.....  | 17 |
| 2.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia. ....   | 17 |
| 2.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy. ....   | 17 |
| 2.9. Stan prawny gruntów .....   | 23 |
| 2.10. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:.....   | 24 |
| 2.11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....  | 25 |
| 2.12. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych. ....  | 25 |
| 2.13. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.....   | 25 |
| 2.14. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami .....                                      | 26 |
| 2.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. ....  | 27 |
| 2.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.....  | 27 |
| III. KIERUNKI .....  | 28 |
| 2.17. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,  |    |

|   |    |
|---|----|
| w tym wynikające z audytu krajobrazowego. ....  | 28 |
| 2.18. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy. ....  | 30 |
| 2.19. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. ....   | 37 |
| 2.19.1. Ochrona zasobów wodnych. ....   | 37 |
| 2.19.2. Ochrona powietrza. ....   | 37 |
| 2.19.3. Ochrona środowiska. ....  | 38 |
| 2.19.4. Gospodarka odpadami. ....   | 39 |
| 2.19.5. Ochrona przed hałasem. ....   | 39 |
| 2.20. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. ....  | 39 |
| 2.21. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. ....  | 40 |
| 2.22. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. ....   | 41 |
| 2.23. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. ....   | 42 |
| 2.24. 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. .... | 42 |
| 2.25. 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. ....   | 42 |
| 2.26. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. ....   | 43 |
| 2.27. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych. ....  | 43 |
| 2.28. Na obszarze objętym zmianą nie występują: ....  | 43 |
| IV. UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM. ....   | 44 |

## I. ZAKRES, PRZEDMIOT I PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA

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

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

Zmiany przyjęte na podstawie niniejszego dokumentu zostaną oznaczone symbolem III.

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

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



ark. 4; obr. 0007 Gorzyce;

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## II. UWARUNKOWANIA

### 2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Charakterystyka obecnego zainwestowania poszczególnych obszarów:

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



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