RADA MIEJSKA
W MIŁOSŁAWIU

UCHWAŁA NR IX/79/19
RADY MIEJSKIEJ W MIŁOSŁAWIU
z dnia 22 maja 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Orzechowie, w rejonie ulic: Topolowej i Miłosławskiej, gmina Miłosław – Etap B, ul. Miłosławska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), Rada Miejska w Miłosławiu uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Orzechowie, w rejonie ulic: Topolowej i Miłosławskiej - Etap B, ul. Miłosławska - po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miłosław, zatwierdzonego uchwałą nr XI/60/99 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 7 grudnia 1999 r. ze zm., zwany dalej „planem".
2. Integralną część uchwały stanowią:
   1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
   2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Miłosławiu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
   3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Miłosławiu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) „budynku gospodarczo – garażowym" – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
2) „dachu płaskim" – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
3) „działce" - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej" określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy" – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku lub wiatę;
5) „obowiązującej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, przy której należy sytuować co najmniej 50% długości ściany frontowej budynku. W pozostałej części dopuszcza się cofnięcie ściany frontowej w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na odległość nie większą niż 5,00 m lub wysunięcie takich elementów jak: wykusze, balkony, tarasy, galerie, loggie, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy - na odległość nie większą niż 1,5 m oraz okapy, gzymsy - na odległość nie większą niż 0,8 m, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
6) „powierzchni całkowitej zabudowy" - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
7) „tablicy informacyjnej" – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
8) „terenie" – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną graficznie kolorem oraz symbolem literowym;
9) „zabudowie" – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3

1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) obowiązujące linie zabudowy;
4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym;

2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące informacyjne ustalenia planu:
1) granica obszaru Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty";
2) obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
3) istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia.

§ 4

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:
1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U;**
2) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R.**

§ 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
1) nakazuje się:
a) sytuowanie zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi w planie,
b) stosowanie materiałów do pokrycia dachów stromych budynków, w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, z wyłączeniem powyższego ograniczenia w przypadku montażu na dachach urządzeń do produkcji energii odnawialnej, takich jak kolektory słoneczne lub panele fotowoltaiczne;
2) dopuszcza się:
a) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym:
- szyld winien posiadać kształt prostokąta,
- powierzchnia szyldu nie może przekraczać 1,0 m^2,
- górna krawędź szyldu nie może być usytuowana wyżej niż górna krawędź ogrodzenia lub wyżej niż górna krawędź otworów okiennych znajdujących się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;

b) lokalizację tablic informacyjnych o wysokości nie większej niż 3,0 m;

c) lokalizację obiektów małej architektury;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;

b) lokalizacji na terenie MN/U inwestycji telekomunikacyjnych innych niż inwestycje telekomunikacyjne o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;

c) lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych oraz ogrodzeń pełnych, z dopuszczeniem podmurówek o wysokości nie większej niż 0,4 m;

d) lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1,50 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej;

e) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych;

f) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych;

§ 6

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakazuje się:

a) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia na terenie MN/U;

d) zachowanie wód powierzchniowych płynących i rowów jako otwartych, z dopuszczeniem przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu MN/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

f) w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego, zachowanie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy

związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

g) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;

h) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia części obszaru objętego planem w obszarze Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty";

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych w planie.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

§ 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U:**

1) ustala się:

a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno – usługowego, przy udziale pomieszczeń o funkcjach usługowych w powierzchni całkowitej budynku mieszkalno – usługowego nieprzekraczającym 50%;

b) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku gospodarczo - garażowego lub jednej wiaty;

c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,1% i nie więcej niż 40%;

d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki;

e) wysokość zabudowy nie większą niż:
   - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: 9,00 m;
   - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: 3,50 m w przypadku dachu płaskiego lub 6,00 m w przypadku dachu stromego;

f) geometrię dachów:
   - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych sytuowanych przy obowiązujących liniach zabudowy: strome – dwuspadowe o kątach nachylenia połaci od 30° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, kaferków, wykuszy, ryzalitów i ganków), przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem;
   - dla pozostałych budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: strome – dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 30° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, kaferków, wykuszy, ryzalitów i ganków) przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. f;
   - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: płaskie lub strome - dwuspadowe o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem;

g) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych realizowanych na działkach nie posiadających bezpośredniego dostępu z ul. Miłosławskiej oraz wszystkich budynków gospodarczo – garażowych i wiat - obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

h) obsługę komunikacyjną z dróg przyległych do obszaru planu lub poprzez dojazdy w ramach terenu;

i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynku gospodarczo – garażowym oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych;

j) wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 900 m^2 na terenach MN/U, z wyłączeniem powyższego ograniczenia w przypadku:

- wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki lub przepompowni ścieków;
- wydzielania działek w celu regulacji granic miedzy sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości;

2) dopuszcza się:
   a) lokalizację dojść i dojazdów do działek, w ramach terenu;
   b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu;
   c) prowadzenie podziemnej infrastruktury technicznej;
   d) lokalizację elementów technicznych budynków, takich jak kominy, anteny - nie wyżej niż 3,00 m powyżej najwyższego punktu dachu;
   e) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;
   f) stosowanie w budynkach mieszkalnych i mieszkalno - usługowych wymienionych w pkt 1 lit. f tiret drugie dachów płaskich, na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całego dachu;
2) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego z możliwością przeznaczenia na usługi, maksymalnie do 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

§ 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R**:

1) ustala się:
   a) zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
   b) dostęp do terenu z przyległych dróg, w tym poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub poprzez inne tereny,
2) dopuszcza się lokalizację:

a) budowli rolniczych, o wysokości maksymalnej do 10 m;
b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
c) urządzeń melioracji wodnych,
d) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
e) dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

§ 11

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się:

1) ochronę i zagospodarowanie obszaru Natura 2000 – „Dolina Środkowej Warty" PLB300002, której granice wskazano na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;
2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z objęcia obszaru planu koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: koncesja „Kórnik - Środa" nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. ważna do dnia 19.07.2021 r.
4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w części oznaczonej na rysunku planu na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w tym zakazu wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału, bez zgody właściwego organu gospodarowania wodami;
5) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 12

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w § 9 pkt 1 lit. j, przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego do dróg, z którymi te granice się łączą oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 20 m;
2) wymagane parametry działek uzyskiwane w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, wymienione w pkt 1, nie dotyczą działek:
   a) przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg wyznaczonych w planie i dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów scalenia i podziału;
   b) wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów scalenia i podziału;
   c) wydzielanych w celu wytyczenia dojazdów lub placów do zawracania, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów scalenia i podziału;
3) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 13

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) zakaz lokalizacji zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem R;
2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się w porozumieniu z właściwymi zarządcami sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m npt, uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 14

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

1) w zakresie systemu komunikacji ustala się:
   a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z drogi publicznej przyległej do obszaru planu – ulicy Miłosławskiej;
   b) dopuszcza się realizację zjazdów bezpośrednich na drogę publiczną – ulicę Miłosławską, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   c) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
   d) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w minimalnych ilościach i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
2) w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
   a) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
   b) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych;
   c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a;
   d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
   e) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
   f) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
   g) odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) dopuszcza się:
   a) wykonywanie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników;

c) lokalizację elementów infrastruktury technicznej w wydzielonych dojazdach do działek;

d) lokalizację stacji transformatorowych na wszystkich terenach;

e) lokalizację przepompowni ścieków na wszystkich terenach;

4) zakazuje się:

a) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych;

b) lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 15

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;

2) ustalenia § 5 pkt 2, § 5 pkt 3 lit. a, lit. c i lit. d zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 16

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 17

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Miłosław.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
mgr Dawid Strzelczyk

U Z A S A D N I E N I E

DO UCHWAŁY NR IX/79/19 RADY MIEJSKIEJ W MIŁOSŁAWIU

z dnia 22 maja 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Orzechowie, w rejonie ulic: Topolowej i Miłosławskiej, gmina Miłosław – ETAP B

Uzasadnienie zostało sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), zwanej dalej *ustawą*.

Prace nad planem rozpoczęto w wyniku podjętej Uchwały Rady Miejskiej w Miłosławiu Nr XXII/140/16 z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej w Orzechowie, rejon ulic: Topolowa i Miłosławska. Uchwałą Rady Miejskiej w Miłosławiu nr V/31/19 z dnia 16 stycznia 2019 r. zmieniono ww. uchwałę z dnia 27 października 2016 r., dopuszczając opracowanie planu w kilku odrębnych etapach. Teren opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmujący Etap A oraz Etap B, stanowi łącznie powierzchnię około 29 ha. Etap B obejmuje teren na wschód od ulicy Miłosławskiej, na południe od granic Etapu A, natomiast Etap A - teren na wschód od ulicy Miłosławskiej i na południe od ul. Topolowej. Działki znajdujące się w granicach opracowania planu stanowią w większości własność prywatną.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawiera część tekstową i graficzną i opracowany został zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłosław (zatwierdzonego uchwałą nr XI/60/99 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 7 grudnia 1999 r. wraz ze zmianami, w tym ostatnią zmianą studium, przyjętą uchwałą Rady Miejskiej w Miłosławiu Nr XLII/258/18 z dnia 17 kwietnia 2018 r.), w którym obszar opracowania planu znajduje się w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów rolnych, oznaczonych symbolem MN/R.12.III. Nie występuje w jego granicach strefa ochrony stanowisk archeologicznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w **art. 1 ust. 2** *ustawy*.

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym ustalenie nakazu sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi w planie i stosowania materiałów do pokrycia dachów stromych budynków, w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, z wyłączeniem powyższego ograniczenia w przypadku montażu na dachach urządzeń do produkcji energii odnawialnej, takich jak kolektory słoneczne lub panele fotowoltaiczne. Ustalenia dotyczące ładu przestrzennego muszą uwzględniać również stan istniejący, w tym istniejącą zabudowę i jej parametry, stąd ustalona w planie obowiązująca linia zabudowy od ulicy Miłosławskiej.
2) Walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów. Ponadto w celu realnego ograniczenia intensywności zabudowy wprowadzono ustalenie zezwalające na lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno – usługowego i jednego budynku gospodarczo – garażowego. Dopuszczona geometria dachów stanowi wypadkową geometrii dachów zabudowy istniejącej, ale uwzględnia również różne konfiguracje połaci dachowych dla zabudowy projektowanej. W celu umożliwienia realizacji budynków gospodarczo – garażowych w głębi działek budowlanych, jak również budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych realizowanych na działkach nie posiadających bezpośredniego dostępu z dróg wyznaczonych w planie - obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy w odniesieniu do tego rodzaju budynków.
3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym w szczególności uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia części obszaru objętego planem w obszarze Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty". W planie zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych w planie.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – w tym w szczególności poprzez uwzględnienie w planie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem - w części oznaczonej na rysunku planu - na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w tym wprowadzenie zakazu wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału, bez zgody właściwego organu gospodarowania wodami oraz nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto w planie nakazano zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w minimalnych ilościach i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.
6) Walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w tym zachowanie funkcji związanych z zabudową, ustalonej w obowiązującym planie, w miejscach faktycznego jej występowania (MN/U) i wprowadzenie funkcji rolniczej (z zakazem zabudowy kubaturowej) na większości gleb o wysokiej przydatności rolniczej.
7) Prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów oraz wniosków części właścicieli gruntów;
8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie w planie nakazu uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m npt;
9) Potrzeby interesu publicznego – nie podjęto ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.
10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie wykonywania robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń

infrastruktury technicznej na obszarze całego planu wraz z zapewnieniem powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnieniem dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi. W planie zakazano lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, elektrowni wiatrowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 *ustawy*.
12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 *ustawy* oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi dostępu do informacji publicznej, w tym zapewnienie możliwości wglądu w dokumentację planistyczną dla osób zainteresowanych.
13) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym w szczególności ustalenie zaopatrzenia terenów objętych planem w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem miejsc nie wyposażonych w sieć wodociągową, gdzie do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w **art. 1 ust. 3** *ustawy* dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 *ustawy*;
2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych

z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w **art. 1 ust. 4** *ustawy* dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
2) lokalizowania nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w związku z lokalizacją terenów przeznaczonych pod zabudowę wzdłuż istniejącego publicznego ciągu komunikacyjnego – ulicy Miłosławskiej, obsługiwanej przez lokalny transport zbiorowy;
3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów z możliwością realizacji dojść i dojazdów oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, jaki, zgodnie z opracowanym Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, stanowi Orzechowo. Ponadto, z uwagi na oszacowaną w Bilansie chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, w planie skorygowano (umniejszono) powierzchnię terenów przeznaczonych pod osadnictwo, które nie doczekały się realizacji. W zamian przyjęto dla nich funkcję rolniczą, która stanowi odbicie faktycznego sposobu użytkowania tego terenu.

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Burmistrz Gminy Miłosław przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłosław. Uchwalenie planu wpisuje się we wnioski, jakie przedstawiono w ocenie aktualności studium i planów miejscowych, stanowiącej podstawę przyjęcia przez Radę Miejską w Miłosławiu uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 *ustawy* oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przebieg procedury planistycznej

Po podjęciu przez Radę Miejską w Miłosławiu ww. uchwały z dnia 27 października 2016 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 *ustawy* oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- na mocy uchwały Rady Miejskiej w Miłosławiu nr V/31/19 z dnia 16 stycznia 2019 r., zmieniającej uchwałę Nr XXII/140/16 z dnia 27 października 2016 r., dokonano podziału terenu opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej w Orzechowie, rejon ulic: Topolowa i Miłosławska na dwa etapy: A i B. Uzasadnieniem dla takiego podziału była

przedłużająca się procedura uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, znajdujące się w całości w ramach terenu obejmującego Etap A opracowania;

- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;*
- wyznaczono termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu. *

**** czynności wymagane do wykonania na dalszych etapach procedury sporządzenia planu, po uzyskaniu opinii i uzgodnień***

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 ustawy, Burmistrz Gminy Miłosław przedkłada Radzie Miejskiej w Miłosławiu projekt uchwały wraz z jej integralnymi częściami do uchwalenia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
mgr Dawid Strzelczyk

Załącznik nr 2

do uchwały nr IX/79/19

Rady Miejskiej w Miłosławiu

z dnia 22 maja 2019r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Miłosławiu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Orzechowie, w rejonie ulic: Topolowej i Miłosławskiej, gmina Miłosław – Etap B, ul. Miłosławska.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Miłosławiu rozstrzyga, co następuje:

Uwagi złożone podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 25.03.2019 r. do 16.04.2019 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 06.05.2019 r. nieuwzględnione przez Burmistrza Gminy Miłosław:

1. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;

1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr geod. 503/2, 510/4, 510/6, 510/7, 510/11, obręb Orzechowo;

2) **treść uwagi:** W § 10 pkt 2 lit. a projektu uchwały wskazuje się, że na ww. terenie [tj. terenie rolniczym, oznaczonym symbolem R], dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych. Natomiast w § 13 pkt 1 wskazuje się, że na tym terenie ustala się zakaz jakiejkolwiek zabudowy, co jest w oczywistej sprzeczności z wcześniej przywołanym zapisem. W tym miejscu dodać również należy, iż formułowanie bezwzględnych zakazów zabudowy na tym terenie stanowi naruszenie wielu przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w tym Konstytucji RP. Tak sformułowany zakaz narusza art. 1 ust. 2 pkt 6 i 7, art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1, art. 6 ust. 2 pkt 2 oraz art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 2, art. 31 ust. 3, art. 64 ust. 3, 116 ust. 1 Konstytucji RP oraz art. 1 Protokołu Nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności (Dz. U. z 1995.36.175/1). W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że władztwo planistyczne nie ma charakteru nieograniczonego i powinno uwzględniać m. in. prawo własności. Przede wszystkim gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, a więc ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać w odpowiedniej proporcji do celów, dla których ustanawiane są ograniczenia. Rolą organu planistycznego jest wyważenie interesu publicznego wspólnoty i interesów prywatnych. Konieczne jest takie wyważenie interesów, aby rozwiązując potrzeby wspólnoty, w jak najmniejszym stopniu naruszać prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Zatem zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakazujące całkowicie realizowanie zabudowy, zwłaszcza na terenie stanowiącym obszar gospodarstwa rolnego od lat objętego zabudową budynkami przeznaczonymi na hodowlę zwierząt stanowią nadużycie władztwa planistycznego.

To, że gmina dysponuje władztwem planistycznym, nie oznacza jednak, że może ona to władztwo wykonywać dowolnie, a jej samodzielność w tym zakresie jest nieograniczona. Uprawnienia gminy do ustalania przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu nie mogą być nadużywane. Prawnie wadliwymi będą nie tylko te ustalenia planu, które naruszają przepisy prawa, ale także te, które będą wynikiem nadużycia przysługujących gminie uprawnień (wyrok NSA z dnia 15 grudnia 2011 r., II OSK 2081/11). WSA we Wrocławiu w wyroku z dnia 4 października 2011 r., sygn. akt II SA/Wr 305/11 również wskazał, iż przyznana radzie gminy kompetencja w zakresie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz samodzielność kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy nie oznacza zupełnej dowolności. Akt prawa miejscowego organu jednostki samorządu terytorialnego stanowiony jest na podstawie upoważnienia ustawowego i winien być sporządzany tak, by przyjęte na tej podstawie normy uzupełniały wydane przez inne podmioty przepisy powszechnie obowiązujące kształtujące prawa i obowiązki ich adresatów. Ustawodawca formułując określoną delegację do wydania aktu wykonawczego przekazuje upoważnienie do uregulowania wyłącznie kwestii nie objętych dotąd żadną normą o charakterze powszechnie obowiązującym w celu ukształtowania stanu prawnego uwzględniającego m.in. specyfikę, możliwości i potrzeby środowiska, do którego właściwy akt wykonawczy jest skierowany. Ponadto w ww. wyroku dodano, iż tylko w ustawie dozwolone jest ustalanie obowiązków i praw obywateli oraz określenie wyjątków władczej ingerencji w konstytucyjnie gwarantowane prawa i wolności obywateli. Podobnie orzeczono w wyroku WSA we Wrocławiu z dnia 12 marca 2012 r.; II SA/Wr 873/11. Dalej wskazuje się, że NSA w wyroku z dnia 27 maja 2009 r., II OSK 1906/08 stwierdził, że władztwo planistyczne gminy nie może sięgać tak daleko by wykluczać możliwość lokalizacji inwestycji, dopuszczonych do realizacji przepisami prawa powszechnego. Nie ulega natomiast wątpliwości, że budowa budynków przeznaczonych do hodowli zwierząt, gromadzenia paszy, przechowywania maszyn i pojazdów rolniczych jest zgodne z przepisami prawa powszechnie obowiązującego. Z wyroku tego wynika, że jeśli w przepisach prawa materialnego regulujących wymaganie dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia nie ma zakazu realizacji jakiegoś rodzaju inwestycji, to inwestycje te po spełnieniu określonych wymagań mogą być realizowane. Przekroczenie granic władztwa planistycznego gminy powodujące jego nadużycie skutkuje naruszeniem przez omawiany zakaz także art. 20, art. 21 ust. 1, art. 22, art. 31 ust. 3, art. 64 ust. 2 i ust. 3 Konstytucji RP. W świetle art. 20 Konstytucji RP wolność gospodarcza jest wartością chronioną, a zgodnie z art. 22 Konstytucji RP ograniczenie wolności działalności gospodarczej jest dopuszczalne tylko w drodze ustawy i tylko ze względu na ważny interes publiczny, a więc plan zagospodarowania przestrzennego, jako przepis prawa gminnego, nie może prowadzić do ograniczenia swobody działań gospodarczych (wyrok NSA z dnia 27 czerwca 2006 r.; II OSK 459/06). Podobnie art. 31 ust. 3 Konstytucji RP stanowi, że ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą jednak naruszać istoty wolności i praw. Jednocześnie należy wskazać, że przez zaspokojenie potrzeb wspólnoty samorządowej (art. 116 ust. 1 Konstytucji RP) należy rozumieć zarówno potrzeby osób prowadzących działalność gospodarczą, jak i osób prywatnych (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 20 września 2018 r., IV SA/Po 634/18). Oznacza to że w płaszczyźnie formalnej wszelkie ograniczenia wolności gospodarczej winny być wprowadzone wyłącznie w drodze

ustawy, zaś w płaszczyźnie materialnej wymagają one uzasadnienia, iż podjęte zostały w ważnym interesie publicznym. Z powyższego wynika również to, że do zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego postanowień nie mogą być wprowadzone zakazy i ograniczenia nie ustanowione w ustawach regulujących daną problematykę (wyrok NSA z dnia 19 listopada 2009 r.; II OSK 1290/09). Dokonując oceny kwestionowanego zapisu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy mieć również na uwadze wytyczne zawarte w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23 czerwca 2009 r.; IV SA/Wa 1269/08. W wyroku tym sąd podniósł, że w polskim systemie prawnym, nie ustanowiono zasady prymatu ochrony środowiska nad innymi względami, gdyż zgodnie z art. 5 Konstytucji RP ramy uwzględnienia kwestii ochrony środowiska wyznacza zasada zrównoważonego rozwoju. W myśl tej zasady organ uchwalający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien mieć na uwadze także uwarunkowania związane z rozwojem społeczno - gospodarczym. Podobnie nakazuje rozumieć zagadnienia związane z ochroną środowiska NSA w wyroku z dnia 7 lipca 2006 r., II OSK 507/06. Z kolei Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 6 czerwca 2006 r., sygn. akt K23/05 dodał, że w ramach zasad zrównoważonego rozwoju mieści się nie tylko ochrona przyrody czy kształtowanie ładu przestrzennego, ale także należyta troska o rozwój społeczny i cywilizacyjny. Idea zrównoważonego rozwoju zawiera więc w sobie potrzebę uwzględnienia różnych wartości konstytucyjnych i stosownego ich wyważenia. Przekroczenie omawianym przepisem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego granic władztwa planistycznego powoduje - jak wyżej zostało to wskazane - naruszenie art. 21 Konstytucji RP, który stanowi, że Rzeczpospolita Polska chroni własność i jej art. 64 ust. 2 i ust. 3 stanowiącego, że własność oraz inne prawa majątkowe podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej, a własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Prowadzi to również do naruszenia art. 140 k.c. stanowiącego, iż w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W związku z powyższym nie ulega wątpliwości, iż kwestionowany przepis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego narusza m.in. Konstytucję RP, kodeks cywilny oraz ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ograniczając w sposób nieuprawniony i nieprecyzyjnymi zwrotami realizowanie na moich nieruchomościach działalności gospodarczej, a także korzystanie z prawa własności do tych nieruchomości. Wobec powyższego wnoszę o wprowadzenie dla przedmiotowego terenu zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pozwalających na realizację obiektów budowlanych w tym budynków związanych z działalnością rolniczą i zarazem przeznaczonych do hodowli zwierząt w ilości do 35 DJP, przechowywania pojazdów i maszyn rolniczych, a także gromadzenia paszy.

3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

4) **uzasadnienie:** Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Ponadto, zgodnie z art. 9 ust. 4 tejże ustawy - ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w myśl art. 9 ust. 1 ww. ustawy, stanowi zaś dokument określający politykę przestrzenną gminy, zawierający lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. W Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłosław, zatwierdzonym uchwałą nr XI/60/99 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 7 grudnia 1999 r. ze zmianami, przedmiotowe nieruchomości wchodzą w skład „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów rolnych". Zgodnie z ustaleniami Studium, uszczegółowienie struktury przestrzennej oraz ww. przeznaczenia nastąpi w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym przyjęto zasadę, że tereny o przeznaczeniu rolnym powinny być wyłączone z zabudowy kubaturowej (rozdział III pkt 3.2.12 załącznika nr 1 do uchwały nr XLII/258/18 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 17 kwietnia 2018 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłosław). Zatem stwierdzić należy, że przedmiotowy plan miejscowy, w którym w § 13 pkt 1 ustalono zakaz lokalizacji zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem R, stanowi realizację ustaleń zawartych w Studium. Sporządzenie planu miejscowego w sposób naruszający ustalenia Studium skutkowałoby naruszeniem zasad sporządzenia planu w zakresie wymienionym w art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co w następstwie spowodowałoby uchylenie i wyeliminowanie z obrotu prawnego tak sporządzonego planu przez organ nadzoru i kontroli. Wyjaśnić przy tym należy, że przywołane przez składającego uwagę ustalenia § 10 pkt 2 lit. a oraz § 13 pkt 1 planu nie są ze sobą sprzeczne, ponieważ w § 2 pkt 9 planu zdefiniowano termin „zabudowa" jako realizację wyłącznie budynków, a nie wszystkich obiektów budowlanych (zaznaczyć należy, że w przepisach powszechnie obowiązujących brak jest legalnej definicji pojęcia „zabudowy", stąd jego zdefiniowane możliwe było na potrzeby przedmiotowego planu). Podkreślić także należy, że w omawianym przypadku nie został naruszony interes prawny (w tym prawo do wykonywania własności) właściciela działek nr geod. 503/2, 510/4, 510/6, 510/7, 510/11, ponieważ ich części znajdujące się na terenie „R" jak dotąd stanowiły użytki rolne i w myśl ustaleń planu nadal nimi pozostaną. Plan ustala bowiem na tym terenie zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, dopuszczając jednocześnie lokalizację budowli rolniczych, o wysokości maksymalnej do 10 m. Niezależnie od związania ustaleń planu kierunkami wyznaczonymi w Studium zaznaczyć należy, że rozwiązania przyjęte w omawianym planie wynikają także z konieczności uwzględnienia wzajemnych relacji pomiędzy obszarami wykorzystywanymi rolniczo a istniejącą zabudową mieszkaniową, lokalizowaną wzdłuż ulicy Miłosławskiej. Zabudowa mieszkaniowa ma bowiem taki charakter, który częstokroć nie da się pogodzić z rolnymi funkcjami terenu, choćby z uwagi na fakt, że z prowadzeniem działalności związanej z produkcją rolną, może wiązać się szereg rożnego typu uciążliwości mających charakter immisji, od których zabudowa typowo mieszkaniowa powinna być wolna. O potencjalnych konfliktach społecznych i funkcjonalno - przestrzennych w tym zakresie świadczyć mogły już liczne protesty okolicznych mieszkańców przeciwko intensyfikowaniu produkcji rolnej, zgłaszane do Urzędu Gminy Miłosław. Przyjęte w planie rozwiązania stanowią realizację zasad określonych w art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którymi ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
mgr Dawid Strzelczyk

Załącznik nr 3
do uchwały nr IX/79/19
Rady Miejskiej w Miłosławiu
z dnia 22 maja 2019r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Miłosławiu o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Orzechowie, w rejonie ulic: Topolowej i Miłosławskiej, gmina Miłosław – Etap B, ul. Miłosławska, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Miłosławiu rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miłosław oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy,
2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości,
3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
mgr Dawid Strzelczyk