

**UCHWAŁA NR XXVII/222/2021  
RADY GMINY PIASKI**

z dnia 7 września 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XV/114/2020 z dnia 12 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski oraz po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II nienarusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski.

Rada Gminy uchwała co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski, zwany dalej planem.

2. Planem obejmuje się część działek położonych w rejonie wsi Grabonóg, a szczegółowy przebieg granic obszarów objętych planem określają załączniki nr 1, nr 2, nr 3 do uchwały o których mowa w ust. 3.

3. Integralnym załącznikiem do uchwały są: załącznik nr 1, nr 2, nr 3 stanowiące rysunek planu zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski”, sporządzony na mapie w skali 1:1000.

4. Integralnym załącznikiem nr 4 do uchwały jest wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski”.

5. Integralnymi załącznikami nr 5 do uchwały są oznaczenia do rysunku planu zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski”.

6. Załącznikiem nr 6 są rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

7. Załącznikiem nr 7 są rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

8. Załącznikiem nr 8 do uchwały są dane przestrzenne utworzone do planu w formie GML.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wysunięcia takich elementów jak: balkony i okapy, które mogą zostać wysunięte do 1,5 m poza linię zabudowy oraz niezabudowane schody, pochylnie i spoczniki, gzymsy, filary które mogą zostać wysunięte do 2 m poza linię zabudowy;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi się znajdować przynajmniej 50% długości frontowej ściany budynku mieszkalnego;
- 3) dachach symetrycznych – należy przez to rozumieć dachy o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci;
- 4) pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć teren wzdłuż linii elektroenergetycznej, dla którego obowiązują ograniczenia w jego użytkowaniu.

**§ 3.** W planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż na obszarze opracowania takie przestrzenie nie występują;
- 2) tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ponieważ na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, gdyż na obszarze opracowania nie przewiduje się takiej formy użytkowania i zagospodarowania.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia na rysunku planu:

- 1) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 2) granice obszarów objętych planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, bliźniaczym oraz budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdu, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 5) minimalną intensywność zabudowy 0,05;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy 0,6;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 10) lokalizację budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 8,5 m oraz kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 15 stopni lub lokalizację budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 10 m z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 30 do 45 stopni;
- 11) liczbę kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie większą niż 2;
- 12) wysokość budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży nie większą niż 8 m;
- 13) dowolną formę dachów budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 14) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych położonych poza zakresem planu.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN dopuszcza się:

- 1) zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi w § 5 ust 1;
- 2) lokalizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży ścianą bez okien lub drzwi bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
- 3) lokalizację dojeżdź, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 4) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację wiat o wysokości nie większej niż 5 m i dowolnej formie dachów.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8MN, 9MN, 11MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, bliźniaczym oraz budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;

- 4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 5) minimalną intensywność zabudowy 0,05;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy 0,6;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 10) lokalizację budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 8,5 m oraz kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 15 stopni lub lokalizację budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 10 m z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 30 do 45 stopni;
- 11) liczbę kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie większą niż 2;
- 12) wysokość budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży nie większą niż 6 m;
- 13) dowolną formę dachów budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 14) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych położonych poza zakresem planu.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8MN, 9MN, 11MN dopuszcza się:

- 1) zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi w § 5 ust 3;
- 2) lokalizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży ścianą bez okien lub drzwi bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
- 3) lokalizację dojść, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 4) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację wiat o wysokości nie większej niż 5 m i dowolnej formie dachów.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 10MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, bliźniaczym oraz budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 5) minimalną intensywność zabudowy 0,05;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy 0,6;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującą linią zabudowy określoną na rysunku planu oraz z uwzględnieniem § 12;
- 10) lokalizację budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 8,5 m oraz kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 15 stopni lub lokalizację budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 10 m z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 30 do 45 stopni;
- 11) liczbę kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie większą niż 2;
- 12) wysokość budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży nie większą niż 6 m;
- 13) dowolną formę dachów budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;

14) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej położonej poza zakresem planu.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 10MN dopuszcza się:

- 1) zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi w § 5 ust 5;
- 2) lokalizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży ścianą bez okien lub drzwi bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
- 3) lokalizację dojeżdż, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 4) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację wiat o wysokości nie większej niż 5 m i dowolnej formie dachów.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, bliźniaczym oraz budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojeżdża, dojazdu, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 5) minimalną intensywność zabudowy 0,05;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy 0,6;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 10) lokalizację budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 8,5 m oraz kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 15 stopni lub lokalizację budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 10 m z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 30 do 45 stopni;
- 11) liczbę kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie większą niż 2;
- 12) wysokość budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży nie większą niż 6 m;
- 13) dowolną formę dachów budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 14) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej - klasy L - lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L, lub z terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW lub z terenów dróg publicznych położonych poza zakresem planu.

8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12 MN dopuszcza się:

- 1) zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi w § 5 ust 7;
- 2) lokalizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży ścianą bez okien lub drzwi bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
- 3) lokalizację dojeżdż, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 4) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację wiat o wysokości nie większej niż 5 m i dowolnej formie dachów.

§ 6. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej w układzie wolno stojącym oraz budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych i inwentarskich;

- 3) minimalną intensywność zabudowy 0,01;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy 0,8;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem § 12;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych nie większą niż 10 m;
- 9) wysokość budynków inwentarskich nie większą niż 12 m;
- 10) lokalizację budynków z dachami o kącie nachylenia do 45 stopni;
- 11) lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, których wysokość całkowita nie może przekraczać 15 metrów;
- 12) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży ścianą bez okien lub drzwi bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
- 2) lokalizację urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych;
- 3) lokalizację dojazdów, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) lokalizację wiat o wysokości nie większej niż 5 m i dowolnej formie dachów.

§ 7. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KD-L ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej – klasy L - lokalnej;
- 2) lokalizację budowli drogowych.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KD-L dopuszcza się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z funkcjonowaniem terenu drogi publicznej;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację ścieżek rowerowych.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) lokalizację budowli drogowych.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW dopuszcza się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z funkcjonowaniem terenu drogi wewnętrznej;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację ścieżek rowerowych.

§ 8. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1RM, 2RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 9. W strefach ochrony archeologicznej „W”, określonych na rysunkiem planu, ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi, stanowisk archeologicznych (AZP 64-29/22, AZP 64-29/23, AZP 64-29/16, AZP 64-29/17) stanowiących świadectwo życia i działalności człowieka, ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

**§ 10.** Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80 do 100 stopni lub równoległe do granic działek sąsiednich;
- 2) powierzchnie działek budowlanych, nie mniejsze niż:
  - a) 700 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, z wyłączeniem działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) 1 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN – dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż:
  - a) 18 m – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN z wyłączeniem działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) 1 m – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN – dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

**§ 11.** W zakresie lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) ustala się lokalizację miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie – dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 1RM, 2RM;
- 2) ustala się lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych poza powierzchnią biologicznie czynną;
- 4) miejsca postojowe realizowane w budynkach wliczane są do miejsc postojowych o których mowa w pkt 1.

**§ 12.** 1. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych o szerokości 14 m (7 m po każdej ze stron od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia).

2. W pasach ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod napowietrzną linią elektroenergetyczną.

3. W pasach ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszej uchwały.

4. W przypadku skablowania lub likwidacji linii elektroenergetycznej przestają obowiązywać pasy ochrony funkcyjnej określone w §12 ust 1.

**§ 13.** Ustala się nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 – Zbiornik międzymorenowy rzeki Kania, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z § 14 pkt. 3 i 4 oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

**§ 14.** W zakresie infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu:

- 1) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych i § 14 pkt 4;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych jeżeli warunki techniczne lub ekonomiczne nie pozwalają na odprowadzenie ich do kanalizacji sanitarnej;
- 5) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) ustala się zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej nośników niepowodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

7) ustala się sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Piaski oraz przepisami odrębnymi.

**§ 15.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10% dla wszystkich nieruchomości w granicach określonych w §1 ust. 2 niniejszej uchwały.

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Piaski.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Bernard Dorsz**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GRABONÓG II, GMINA PIASKI

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XXVII/222/2021  
Rady Gminy Piaski  
z dnia 7 września 2021 r.

25 0 25 50 75 100 m

SKALA 1 : 1000



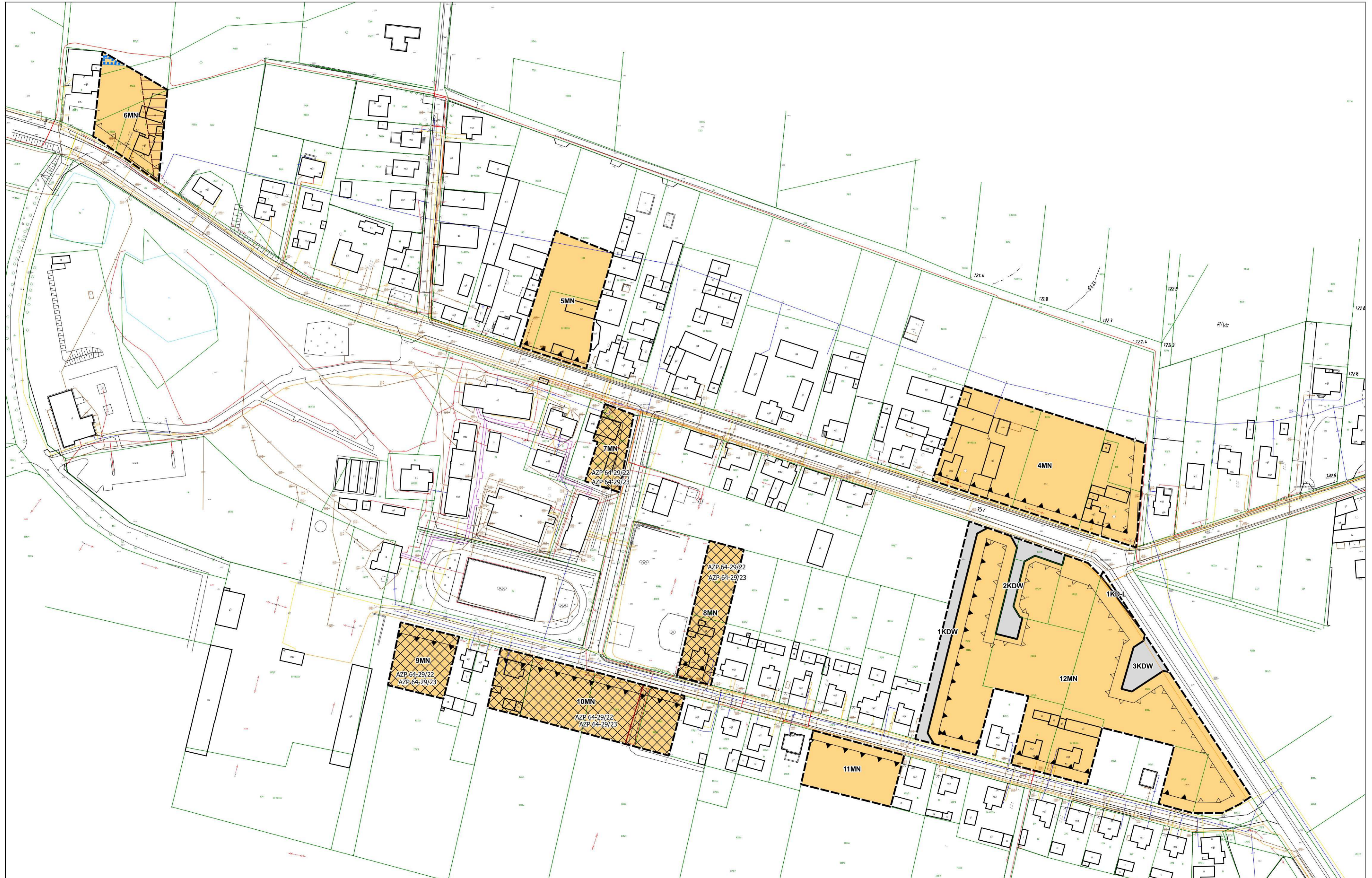


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GRABONÓG II, GMINA PIASKI

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XXVII/222/2021  
Rady Gminy Piaski  
z dnia 7 września 2021 r.

25 0 25 50 75 100 m

SKALA 1 : 1000



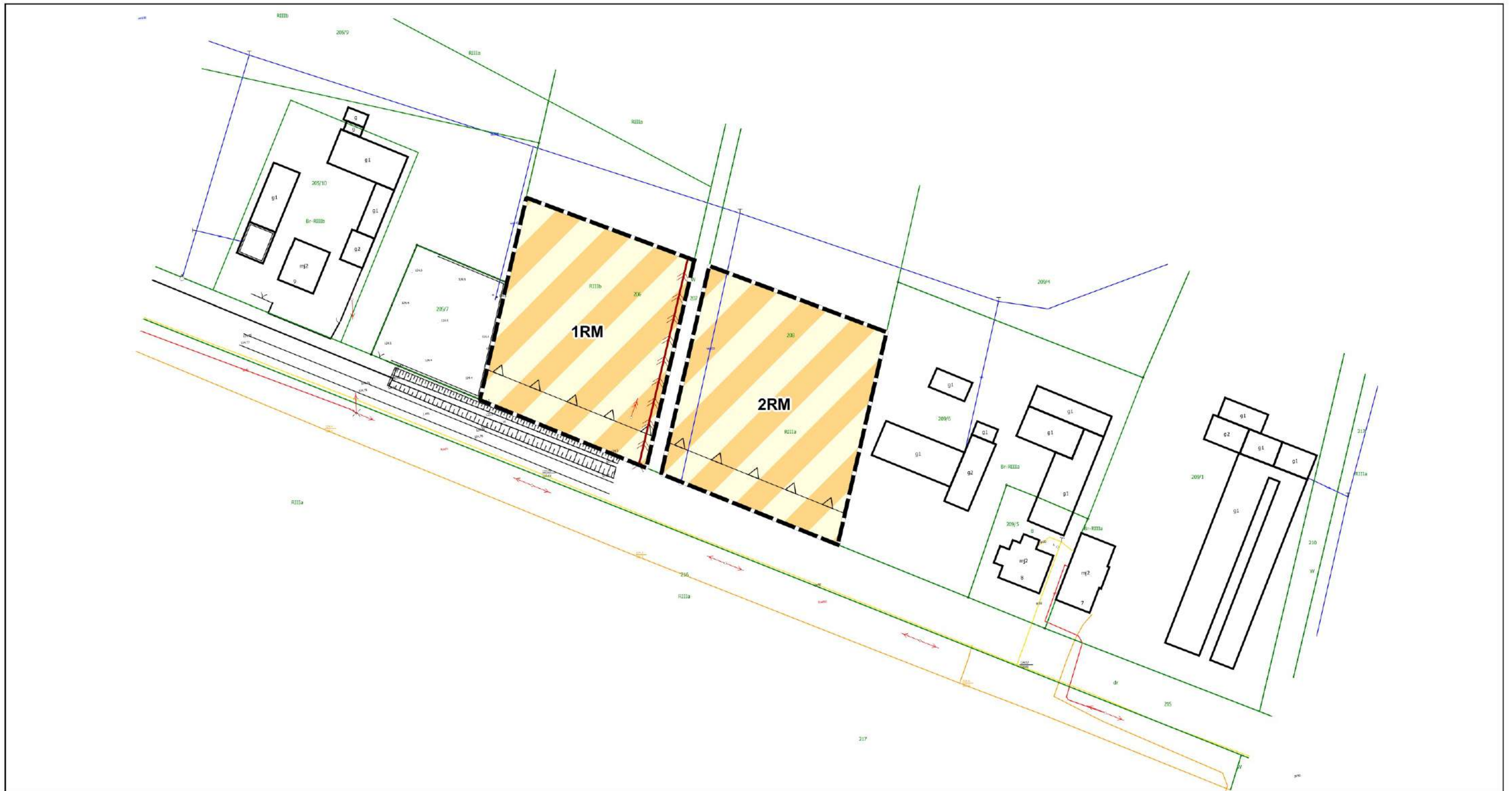


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GRABONÓG II, GMINA PIASKI

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XXVII/222/2021  
Rady Gminy Piaski  
z dnia 7 września 2021 r.



SKALA 1 : 1000

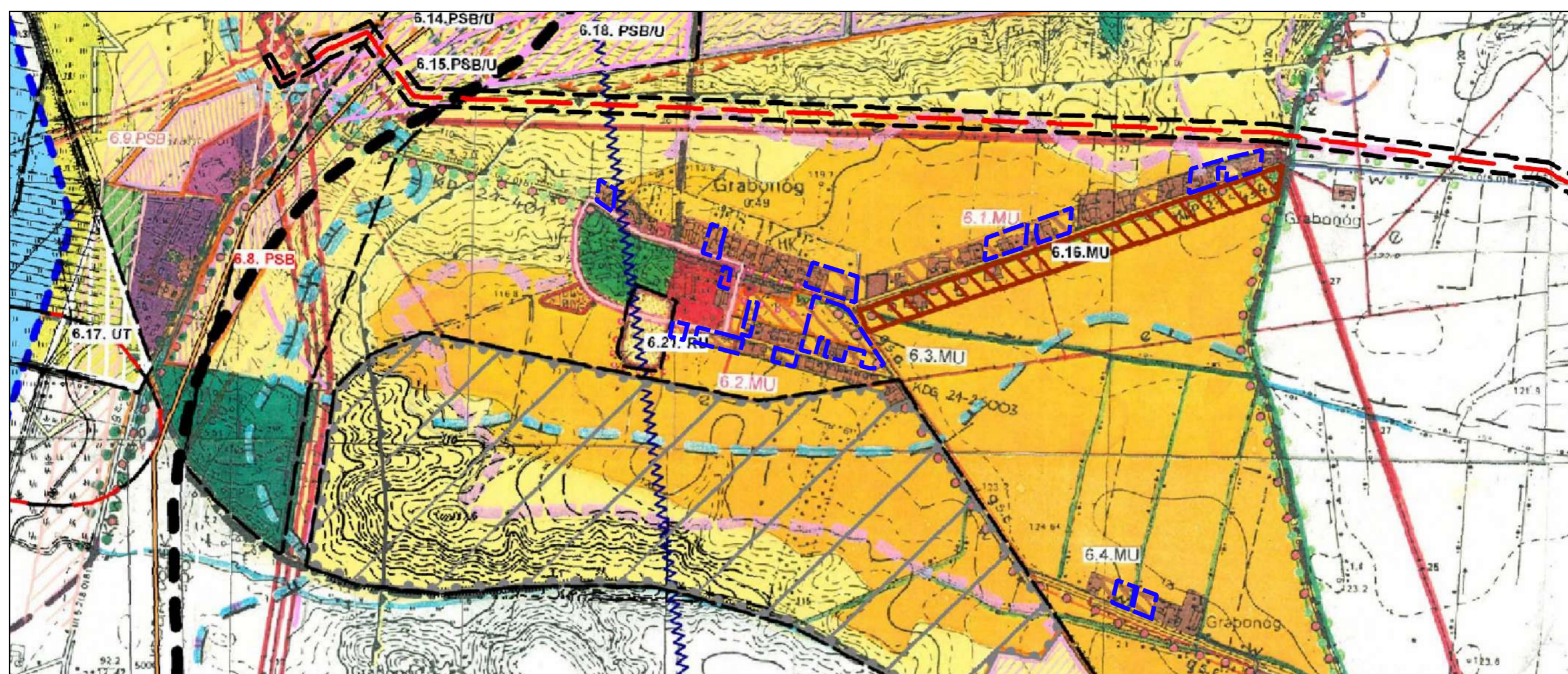




# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GRABONÓG II, GMINA PIASKI

Załącznik nr 4  
do Uchwały Nr XXVII/222/2021  
 Rady Gminy Piaski  
z dnia 7 września 2021 r.

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PIASKI SKALA 1:10 000



### 6.1. MU Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI - GOSTYŃ lub wariantowo do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu - wymagana budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21-434
  - pożądana modernizacja drogi

Tereny ujęte w planie ogólnym.

### 6.2. MU Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI-GOSTYŃ lub wariantowo do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu - wymagana budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą gminną nr 003
  - pożądaną ulepszenie nawierzchni

Tereny ujęte w planie ogólnym.

### 6.3. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI-GOSTYŃ lub wariantowo do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu - wymagana budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
- może zająć potrzeba realizacji wewnętrznych dróg dojazdowych w zależności od przyjętego wtórnego podziału terenu

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

### 6.4. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków - indywidualne oczyszczalnie przydomowe
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą gminną nr 020

Tereny nie ujęte w planie ogólnym lecz nie wymagają opracowania planu

### 6.5. PSB Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2

- wymagana budowa własnych ujęć lub rozbudowa sieci wodociągowej Piasków (rozbudowa sieci w ul. Dworcowej)
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora sanitarnego po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów wymagana budowa zakładowej kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną obwodnicą biegnącą śladem dotychczasowej drogi gminnej nr 007
  - bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi)

Tereny ujęte w planie ogólnym, wymagają jednak opracowania planu zagospodarowania terenu.

### 6.6. PE/PSB Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej i eksploatacji kruszyw - obszar przemysłowy P-2

- wymagana budowa własnych ujęć lub rozbudowa sieci wodociągowej Piasków (rozbudowa sieci w ul. Dworcowej)
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora sanitarnego po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów wymagana budowa zakładowej kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną obwodnicą biegnącą śladem dotychczasowej drogi gminnej nr 007
  - bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi)

Tereny ujęte w planie ogólnym, wymagają jednak opracowania planu zagospodarowania terenu.

### 6.7. PSB Tereny działalności gospodarczej

- dostawa mediów - wymagana rozbudowa istniejących sieci
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora sanitarnego po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów - wymagana budowa zakładowej kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową
  - bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi)

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

### 6.8. PSB Tereny działalności gospodarczej

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego SN i n.n.
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI - GOSTYŃ lub alternatywnie do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu - budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21-486

Tereny ujęte w planie ogólnym jako mieszkaniowe.

### 6.9. PSB Tereny działalności gospodarczej

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego SN i n.n.
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI - GOSTYŃ lub alternatywnie do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu - budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21-486

Tereny ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

### 6.10. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci
- odprowadzenie ścieków - indywidualne oczyszczalnie przydomowe
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21-401

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, nie wymagają opracowania planu.

### 6.11. PSB Tereny działalności gospodarczej

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego SN i n.n.
- odprowadzenie ścieków - wymagana budowa zakładowej, indywidualnej oczyszczalni ścieków
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21-401
  - zachowanie odległości zabudowy
- drogi wewnętrzne uzależnione od podziału terenu
- realizacja miejsc postojowych poza pasem drogi, w ramach projektowanego terenu

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

### 6.12. PSB/U Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L, biegnącą śladem drogi gminnej
  - bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi)
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej

### 6.13. PSB/U Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L, biegnącą śladem drogi gminnej
  - bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi)
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej

### 6.14. PSB/U Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L, lub z drogi powiatowej
  - bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi)
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej
- zachowanie stref ochronnych od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Krobica - Dolsk

### 6.15. PSB/U Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L, lub z drogi powiatowej
  - bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi)
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej
- zachowanie stref ochronnych od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Krobica - Dolsk

### 6.16. MU Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI - GOSTYŃ lub wariantowo do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu - wymagana budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21-434
  - pożądana modernizacja drogi

### 6.17. UT Teren usług turystycznych - zabudowa letniskowo-usługowa

- wymagana budowa sieci wodociągowej
- odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej
- wymagana budowa stacji trafo
- drogi wewnętrzne w zależności od przyjętego sposobu zagospodarowania terenu (wielkości i układu działek)
- obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy D lub L
- możliwość lokalizacji obiektów związanych z funkcjonowaniem zbiornika retencyjno - rekreacyjnego

### 6.18. PSB/U Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L
  - bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi)
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej

### 6.19. NOs Rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków

### 6.20. WS Teren wód powierzchniowych śródłodowych - teren zbiornika retencyjnego - rekreacyjnego







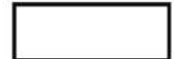


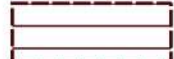


### 6.21. RU Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstw rybactkich i leśnych



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GRABONÓG II, GMINA PIASKI

Załącznik nr 5  
do Uchwały Nr XXVII/222/2021  
Rady Gminy Piaski  
z dnia 7 września 2021 r.

## OZNACZENIA

-  Granice obszarów objętych planem  
(Granice stanowią jednocześnie linie rozgraniczające)
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu  
lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Obowiązujące linie zabudowy
-  Nieprzekraczalne linie zabudowy
-  MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  RM - Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach  
rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
-  KD-L - Teren drogi publicznej – klasy L - lokalnej
-  KDW - Tereny dróg wewnętrznych
-  Strefa ochrony archeologicznej "W"
-  Strefa ochronna linii radiowej
-  Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 308  
(Zbiornik międzymorenowy rzeki Kani)
-  Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu**  
**projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II,**  
**gmina Piaski**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Piaski rozstrzyga co następuje:

1. Uwagi nieuwzględnione po wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 11 marca 2021 r. do 12 kwietnia 2021 r., w terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do 30 kwietnia 2021 r.

Lp.	Osoba zgłaszająca uwagę oraz treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Pępowo	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pępowo (uzasadnienie)
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Osoba fizyczna nr 1 Nieprzekraczalna linia zabudowy. Należałoby sprecyzować jaka jest najmniejsza odległość od linii rozgraniczającej teren	Uwaga dotyczy definicji. Dotyczy terenów na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy	§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o: nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wysunięcia takich elementów jak: balkony i okapy, które mogą zostać wysunięte do 1,5 m poza linię zabudowy oraz niezabudowane schody, pochylnie i spoczniki, gzymsy, filary które mogą zostać wysunięte do 2 m poza linię zabudowy;	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona Celem zdefiniowania nieprzekraczalnej linii zabudowy nie jest określenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny wyrażonej w metrach, lecz określenie czym jest nieprzekraczalna linia zabudowy. Odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren można odczytać z załącznika graficznego nr 1, nr 2, nr 3 do uchwały, który został sporządzony na mapie w skali 1:1000.
2.	Osoba fizyczna nr 2 Nieprzekraczalna linia zabudowy. Należałoby sprecyzować jaka jest najmniejsza odległość od linii rozgraniczającej	Jak powyżej	Jak powyżej	Jak powyżej	Uwaga nieuwzględniona Uzasadnienie jak powyżej

	teren				
3.	<p>Osoba fizyczna nr 1</p> <p>Wnioskujemy aby dla terenu oznaczonego symbolem 12MN najmniejsza odległość wynosiła 3m</p>	<p>Działka ewidencyjna nr 171/4, 171/6, 171/7, 171/9 oraz część działki nr 172/9 obręb ewidencyjny Grabonóg</p>	<p>§5.</p> <p>2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12MN ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li> <li>2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, bliźniaczym oraz budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;</li> <li>3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;</li> <li>4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;</li> <li>5) minimalną intensywność zabudowy 0,05;</li> <li>6) maksymalną intensywność zabudowy 0,6;</li> <li>7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;</li> <li>8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;</li> <li>9) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;</li> <li>10) lokalizację budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 8,5 m oraz kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 15 stopni lub lokalizację budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 10 m z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 30 do 45</li> </ol>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 12MN, od strony północnej i zachodniej graniczy z terenem drogi powiatowej. Zmniejszenie odległości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania do 3 m jest niezgodne z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. 2020 poz. 470 ze zm.), który określa odległości w jakiej mają być usytuowane obiekty budowlane od zewnętrznej krawędzi jezdni. Zgodnie z ww. przytoczoną ustawą - w przypadku ogólnodostępnej drogi powiatowej obiekty budowlane przy drogach oraz niebędące obiektami budowlanymi reklamy powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 8 metrów. Wzdłuż zachodniej granicy obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MN zewnętrzna krawędź jezdni znajduje się w odległości 4,6m od granicy terenu 12MN. W związku z czym nie można zmniejszyć odległości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania do 3 m.</p>

			<p>stopni;</p> <p>11) liczbę kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie większą niż 2;</p> <p>12) wysokość budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży nie większą niż 6 m;</p> <p>13) dowolną formę dachów budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;</p> <p>14) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej - klasy L - lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L, lub z terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW lub z terenów dróg publicznych położonych poza zakresem planu.</p> <p>3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12 MN dopuszcza się:</p> <p>1) zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi w § 5 ust 7;</p> <p>2) lokalizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży ścianą bez okien lub drzwi bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;</p> <p>3) lokalizację dojeżdż, dojazdów i urządzeń budowlanych;</p> <p>4) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;</p> <p>5) lokalizację wiat o wysokości nie większej niż 5 m i dowolnej formie dachów.</p>		
4.	<p>Osoba fizyczna nr 2</p> <p>Wnioskujemy aby dla terenu oznaczonego symbolem 12MN najmniejsza odległość wynosiła 3m</p>	Jak powyżej	Jak powyżej	Jak powyżej	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Uzasadnienie jak powyżej</p>

2. Uwagi nieuwzględnione po wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 16 czerwca 2021 r. do 15 lipca 2021 r., w terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu tj. 5 sierpnia 2021 r.

<b>Lp.</b>	<b>Osoba zgłaszająca uwagę oraz treść uwagi</b>	<b>Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga</b>	<b>Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga</b>	<b>Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Pępowo</b>	<b>Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pępowo (uzasadnienie)</b>
1.	2.	3.	4.	5.	6.
<b>BRAK NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG</b>					

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań**  
**własnych gminy oraz o 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 2021 r. poz. 741 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 216 ust. 2 pkt 1 Ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.) Rada Gminy Piaski stwierdza 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 infrastruktury technicznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
  - 2) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje;
  - 3) dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) 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, innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

**Uzasadnienie**  
**DO UCHWAŁY**  
**NR XXVII/222/2021**  
**RADY GMINY PIASKI**

z dnia 7 września 2021 r.

w sprawie: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski

Do opracowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski przystąpiono na podstawie uchwały Nr XV/114/2020 Rady Gminy Piaski z dnia 12 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski.

Celem opracowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski jest wyznaczenie terenów rozwojowych umożliwiających lokalizowanie głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz towarzyszących im terenów komunikacji (drogi publicznej – klasy L – lokalnej, terenów dróg wewnętrznych). Działki objęte opracowaniem miejscowego planu znajdują się w odległości mniejszej niż dziesięciokrotna wysokość istniejących lub projektowanych elektrowni wiatrowych. W związku z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 724) na terenach tych nie mogłyby powstać budynki mieszkalne albo budynki o funkcji mieszanej. Tym samym możliwości rozwojowe gminy zostałyby mocno ograniczone. Zgodnie z art. 15 ust. 8 ww. ustawy można w przeciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych.

Na obszarze objętym opracowaniem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski nie ma obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski (zatwierdzonego uchwałą Nr XX/81/99 Rady Gminy Piaski z dnia 2 grudnia 1999 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, a następnie zmienionym uchwałą Nr XXXV/234/2007 Rady Gminy Piaski z dnia 6 lipca 2007 roku w sprawie: uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, uchwałą Nr X/62/2009 Rady Gminy Piaski z dnia 14 września 2009 roku w sprawie: uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski i uchwałą Nr XXVI/212/2021 Rady Gminy Piaski z dnia 20 lipca 2021 roku w sprawie: uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski), w którym to tereny te oznaczone są symbolem:

MU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizowania usług nieuciążliwych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski został opracowany zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.).

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w dniu 28 kwietnia 2020 r. obwieszczono na tablicy Urzędu Gminy Piaski, ul. 6 Stycznia 1, 63-820 Piaski i na stronie internetowej oraz ogłoszono w prasie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków (tj. do 29 maja 2020 r.). O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także na piśmie instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie też zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 247) Wójt Gminy Piaski wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gostyniu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko planu miejscowego.

W wyniku zawiadomienia o możliwości składania wniosków, w wyznaczonym terminie wpłynęło dziewięć pism do opracowywanego dokumentu. Dwa złożone pisma nie zawierały wniosków do projektu planu. Żaden z wniosków nie został złożony przez osobę fizyczną. Wójt Gminy Piaski rozstrzygając o sposobie rozpatrzenia wniosków, ważąc jednocześnie interesy prywatne oraz interes publiczny, postanowił uwzględnić w całości trzy wnioski.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gostyniu (w piśmie ON.NS-71/13-2/20 z dnia 07.03.2019 r.) oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu (w piśmie WOO-III.411.137.2020.AM.1 z dnia 03.06.2020 r.) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski.

Opracowany projekt planu uwzględnia dotychczasowe sposoby zagospodarowania terenu (w tym, istniejące na tym terenie obiekty budowlane), aspekty środowiskowe, przestrzenne, ekonomiczne i społeczne oraz potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe projekt planu określa zasady zagospodarowania istniejących jak i nowo wyznaczonych terenów inwestycyjnych. Plan dopuszcza przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków. Określone w projekcie planu wskaźniki kształtowania zabudowy chronią walory ekonomiczne terenu objętego planem. Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami m. in. poprzez ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, a także utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż: 40% powierzchni działki budowlanej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych symbolem MN) i 30% powierzchni działki budowlanej na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (oznaczonych symbolem RM), przy jednoczesnym określeniu maksymalnej powierzchni zabudowy nie więcej niż 30% lub 40% powierzchni działki budowlanej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych symbolem MN) i 40% powierzchni działki budowlanej na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (oznaczonych symbolem RM). Na obszarze planu nie występują grunty leśne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Z produkcji rolniczej wyłączone zostaną grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych – grunty III klasy bonitacyjnej. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi w decyzji nr SZ.tr.602.243.2020 z dnia 27 stycznia 2021 r. wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 4,1118 ha gruntów rolnych klasy III. Jednocześnie w decyzji tej, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,4897 ha gruntów rolnych klasy III. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej są zagwarantowane poprzez wyznaczenie stref ochrony archeologicznej „W” (obejmujących stanowiska AZP 64-29/22, AZP 64-29/23, AZP 64-29/16, AZP 64-29/17), w których plan ustalił ochronę stanowisk archeologicznych, stanowiących świadectwo życia i działalności człowieka zgodnie z przepisami odrębnymi co też gwarantują ochronę dziedzictwa kulturowego. Przedstawione w projekcie planu założenia funkcjonalno-przestrzenne nie wpłyną na przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz dostęp do publicznego transportu zbiorowego. Plan dopuszcza lokalizację ścieżek rowerowych na terenach komunikacji. Rozwiązania przyjęte w projekcie nie wpływają na transportochłonność układu przestrzennego. Jednocześnie też nie wpływają negatywnie na kształtowanie układu komunikacyjnego dostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych. Projekt planu określił też pewne standardy funkcjonowania terenu m. in. poprzez określenie normatywów parkingowych (w tym obowiązek lokalizacji stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi) oraz zasad wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną. Określenie parametrów kształtowania zabudowy, jak również intensywności zabudowy, minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego procentu powierzchni zabudowy w zagospodarowaniu terenów skutkować będą długotrwałym pozytywnym oddziaływaniem na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały zagwarantowane poprzez wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zapisów ułatwiających realizację pochylni i spoczników. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – plan ustalił zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Teren opracowania planu posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazociągowej i elektroenergetycznej. Ustalenia planu nie zakazują lokalizacji i rozwoju sieci szerokopasmowych.

Na obszarze objętym planem nie występują szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie zbierania wniosków do projektu planu oraz jego uzgadniania.

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski uwzględniono także aspekty uniwersalnego projektowania w celu spełnienia minimalnych wymagań służących dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski zapewniono udział społeczeństwa zgodnie z przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego

ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.) m. in. poprzez możliwość składania wniosków i uwag oraz zapoznania się z niezbędną dokumentacją związaną z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. O możliwości składania wniosków i uwag oraz zapoznania się ze zbranymi materiałami, informowano w ogłoszeniach w prasie oraz w obwieszczeniach na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Piaski, ul. 6 Stycznia 1, 63-820 Piaski i na stronie internetowej urzędu oraz stronie Biuletynu Informacji Publicznej, co zapewniało zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wójt Gminy Piaski dnia 2 marca 2021 r. obwieścił (na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej) i ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu, w dniach od 11 marca 2021 r. do 12 kwietnia 2021 r., do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Poinformował też o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (w dniu 11 marca 2021 r. w siedzibie Centrum Kultury i Biblioteka w Piaskach, ul. Strzelecka 4, 63-820 Piaski), o możliwości wnoszenia uwag (do dnia 30 kwietnia 2021 r.) oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi materiałami. Ponadto projekt planu udostępniony został na stronie internetowej [www.piaski-wlkp.pl](http://www.piaski-wlkp.pl) oraz [www.bip.piaski-wlkp.pl](http://www.bip.piaski-wlkp.pl). Uwagi można było składać w formie pisemnej na adres: Urzędu Gminy Piaski, ul. 6 Stycznia 1, 63-820 Piaski, lub w postaci elektronicznej, w szczególności za pomocą poczty elektronicznej na adres email: [budownictwo@piaski-wlkp.pl](mailto:budownictwo@piaski-wlkp.pl) lub przez platformę ePUAP w terminie do dnia 30 kwietnia 2021 r., lub ustnie do protokołu podczas dyskusji publicznej. W wyznaczonym terminie tj. do 30 kwietnia 2021 r., wpłynęły trzy pisma zawierające łącznie 7 uwag. Wójt Gminy Piaski w swym rozstrzygnięciu postanowił uwzględnić trzy uwagi (dwie uwagi dotyczące zwiększenia powierzchni zabudowy z 30% na 40% powierzchni działki budowlanej na obszarze działek ewidencyjnych numer 171/4, 171/6, 171/7, 171/9 oraz część działki numer 172/9 obręb ewidencyjny Grabonóg oraz uwagę dotyczącą przeprojektowania sposobu zagospodarowania działki ewidencyjnej nr 172/9 obręb ewidencyjny Grabonóg). Po uwzględnieniu uwag wprowadzono korekty w projekcie planu i ponowiono uzgodnienia w niezbędnym zakresie. Wójt Gminy Piaski dnia 8 czerwca 2021 r. obwieścił (na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej) i ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu, w dniach od 16 czerwca 2021 r. do 15 lipca 2021 r., do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Poinformował też o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (w dniu 22 czerwca 2021 r. w siedzibie Centrum Kultury i Biblioteka w Piaskach, ul. Strzelecka 4, 63-820 Piaski), o możliwości wnoszenia uwag (do dnia 5 sierpnia 2021 r.) oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi materiałami. Ponadto projekt planu udostępniony został na stronie internetowej [www.piaski-wlkp.pl](http://www.piaski-wlkp.pl) oraz [www.bip.piaski-wlkp.pl](http://www.bip.piaski-wlkp.pl). Uwagi można było składać w formie pisemnej na adres: Urzędu Gminy Piaski, ul. 6 Stycznia 1, 63-820 Piaski, lub w postaci elektronicznej, w szczególności za pomocą poczty elektronicznej na adres email: [budownictwo@piaski-wlkp.pl](mailto:budownictwo@piaski-wlkp.pl) lub przez platformę ePUAP w terminie do dnia 5 sierpnia 2021 r., lub ustnie do protokołu podczas dyskusji publicznej. W wyznaczonym terminie tj. do 5 sierpnia 2021 r., wpłynęła jedna uwaga, która dotyczyła zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW z 6 metrów do 3 metrów, na terenie działek ewidencyjnych nr 171/7, 171/9 w obrębie Grabonóg. Wójt Gminy Piaski postanowił uwzględnić złożoną uwagę.

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski nie są sprzeczne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Piaski oraz uchwały Nr XXIII/160/2017 Rady Gminy Piaski z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski.

W ramach procedury planistycznej sporządzona została prognoza skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski. Projekt planu wyznacza m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz tereny komunikacji (teren drogi publicznej i tereny dróg wewnętrznych). Większość terenów objętych projektem planu wyposażona jest już w elementy infrastruktury technicznej m. in. takie jak: wodociąg, kanalizacja sanitarna, sieć elektroenergetyczna, gazociąg. Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grabonóg II, gmina Piaski” można stwierdzić, że wystąpią okoliczności pozwalające na naliczenie opłaty planistycznej jak i opłat adiacenckich będących skutkiem nowej regulacji prawnej. Realizacja ustaleń planu spowoduje w perspektywie dziesięcioletniej prognozy przychody dla budżetu gminy.

Projekt planu ma na celu umożliwienie dalszego rozwoju zabudowy (głównie mieszkaniowej jednorodzinnej) w miejscowości Grabonóg, poprzez wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej co wiąże się z dużymi oczekiwaniami społeczności lokalnej.

Ze względu na powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.