

UCHWAŁA NR XXXI/266/2022
RADY GMINY PIASKI

z dnia 10 marca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, 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 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski, zwany dalej planem.

2. Planem obejmuje się część działek położonych w rejonie wsi Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, których szczegółowy przebieg granic obszarów objętych planem określają załączniki nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 10 do uchwały o których mowa w ust. 3.

3. Integralnym częściami uchwały są: załączniki nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 10 do uchwały jest rysunek planu zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski”, sporządzony na mapie w skali 1:1000.

4. Integralnym załącznikiem nr 11 do uchwały jest wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski”.

5. Integralnym załącznikiem nr 12 do uchwały są oznaczenia do rysunku planu zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski”.

6. Załącznikiem nr 13 są rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

7. Załącznikiem nr 14 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 15 do uchwały są dane przestrzenne utworzone do planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku i wiaty 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) dachach symetrycznych – należy przez to rozumieć dachy o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci;
- 3) pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia – należy przez to rozumieć teren wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ograniczenia w jego użytkowaniu;
- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

§ 3. W planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż na obszarze opracowania takie przestrzenie nie występują;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 6) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 7) pas ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

§ 5. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN 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 m², 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 nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem §10;
- 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, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN dopuszcza się:

- 1) przebudowę i rozbudowę oraz zastosowanie dotychczasowej geometrii dachu istniejących budynków, w tym budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pozostałych parametrów określonych 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 tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m²;
- 4) lokalizację dojść, dojazdów i urządzeń budowlanych;

- 5) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 6) lokalizację wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², wysokości nie większej niż 4 m i dowolnej formie dachów, usytuowanych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu.

§ 6. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolno stojącym, budynków usługowych, budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 3) minimalną intensywność zabudowy 0,05;
- 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;
- 8) 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;
- 9) liczbę kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie większą niż 2;
- 10) wysokość budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży nie większą niż 8 m;
- 11) dowolną formę dachów budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 12) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej położonej poza zakresem opracowania planu;
- 14) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojeżdżalnię, dojazdu, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 15) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN/U dopuszcza się:

- 1) przebudowę i rozbudowę oraz zastosowanie dotychczasowej geometrii dachu istniejących budynków z uwzględnieniem pozostałych parametrów określonych w § 6 ust 1;
- 2) lokalizację budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
- 3) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m²;
- 4) lokalizację dojeżdżał, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 5) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 6) lokalizację wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², wysokości nie większej niż 4 m i dowolnej formie dachów, usytuowanych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu.

§ 7. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM 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 §9 i §10;
- 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 położonych poza zakresem planu;
- 13) zakaz lokalizacji komór fermentacyjnych i zbiorników biogazu rolniczego.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM dopuszcza się:

- 1) przebudowę i rozbudowę oraz zastosowanie dotychczasowej geometrii dachu istniejących budynków z uwzględnieniem pozostałych parametrów określonych w § 7 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 tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m²;
- 4) lokalizację dojeżdż, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 5) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 6) lokalizację wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², wysokości nie większej niż 4 m i dowolnej formie dachów, usytuowanych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu.

§ 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, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 3) 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 9. 1. Wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 Radlin - Krobica (rok budowy – 1991) o szerokości 130,0 m (tj. 65,0 m na stronę);

2. W strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia ustala się:

- 1) zakaz podejmowania jakiegokolwiek działalności mogącej zagrozić trwałości i funkcjonowaniu gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 2) zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew.

3. W strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) eksploatację, modernizację i rozbudowę gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 3) budowę gazociągu niskiego, średniego i wysokiego ciśnienia wraz z ich strefami kontrolowanymi;
- 4) lokalizację wolnostojących budynków niemieszkalnych takich jak: budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe i inwentarskie, w odległości nie mniejszej niż 25 m od gazociągu DN 500 relacji Radlin-Krobica (rok budowy - 1991);

5) lokalizację wolnostojących budynków mieszkalnych, w odległości nie mniejszej niż 35 m od gazociągu DN 500 relacji Radlin-Krobia (rok budowy - 1991).

§ 10. 1. Wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych średniego napięcia, których szerokość wynosi 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 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 ust 1.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu:

- 1) napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV oraz pasów ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych średniego napięcia wskazanych na rysunku planu,
- 2) gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 Radlin - Krobia (rok budowy – 1991) oraz stref kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia wskazanych na rysunku planu.

§ 12. 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 m² – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN z wyłączeniem działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - b) 800 m² – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: 1MN/U z wyłączeniem działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - c) 1 m² – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 1MN/U – 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, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 1MN/U 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, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 1MN/U – dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) ustala się lokalizację miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie – dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM,
 - b) dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie i dwa miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej – dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U;
- 2) ustala się lokalizację miejsc postojowych poza powierzchnią biologicznie czynną;
- 3) miejsca postojowe realizowane w budynkach wliczane są do miejsc postojowych o których mowa w pkt 1.

§ 14. 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 § 15 pkt. 3 i 4 oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 15. 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, komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych i § 15 pkt 4;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych 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.

§ 16. 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.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Piaski.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bernard Dorsz



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI: BODZEWO, MICHAŁOWO, STRZELCE MAŁE, STRZELCE WIELKIE, GMINA PIASKI

25 0 25 50 75 100 m

SKALA 1 : 1000

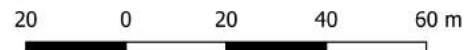
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXI/266/2022
Rady Gminy Piaski
z dnia 10 marca 2022 r.



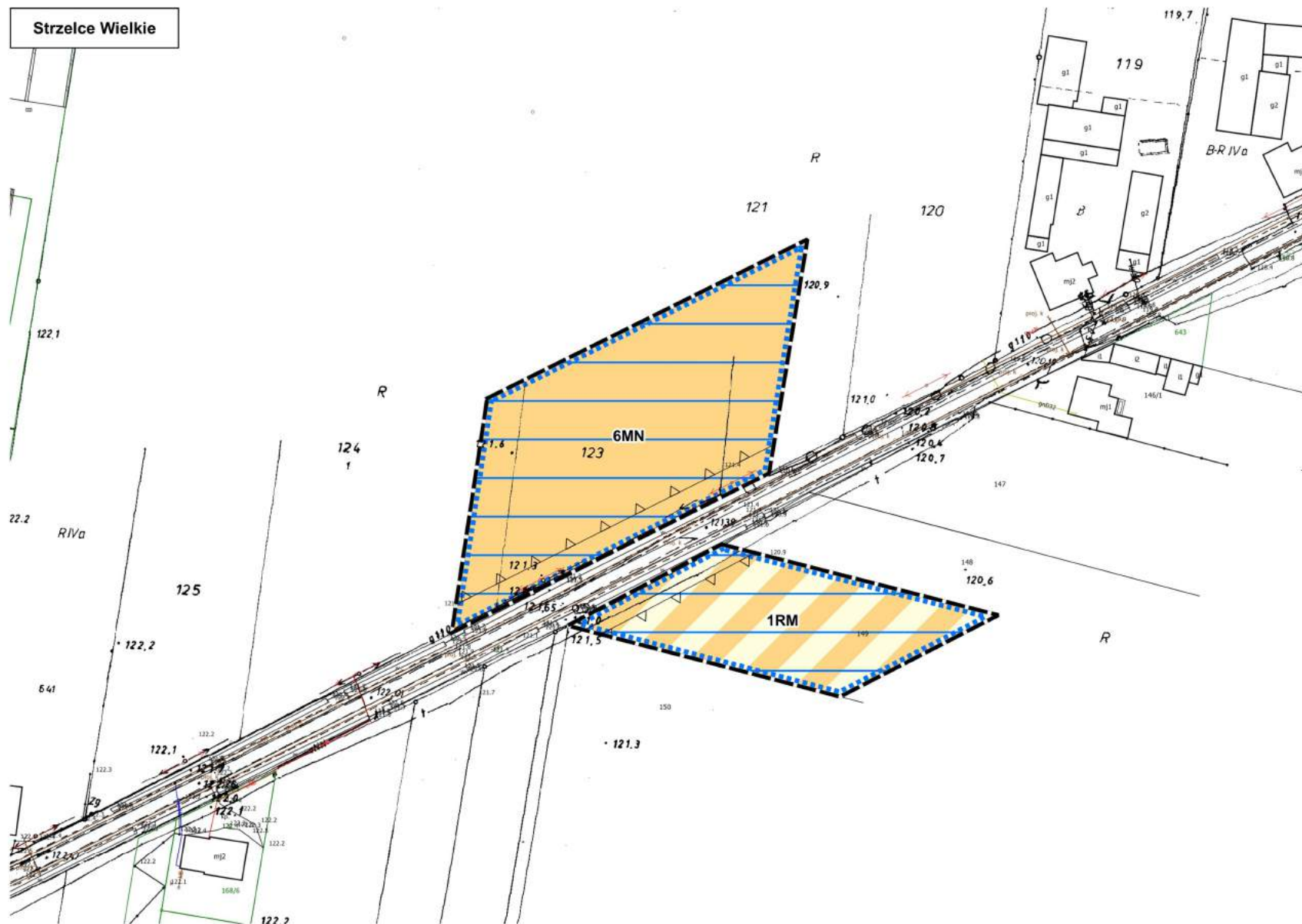


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI: BODZEWO, MICHAŁOWO, STRZELCE MAŁE, STRZELCE WIELKIE, GMINA PIASKI

SKALA 1 : 1000



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXI/266/2022
Rady Gminy Piaski
z dnia 10 marca 2022 r.





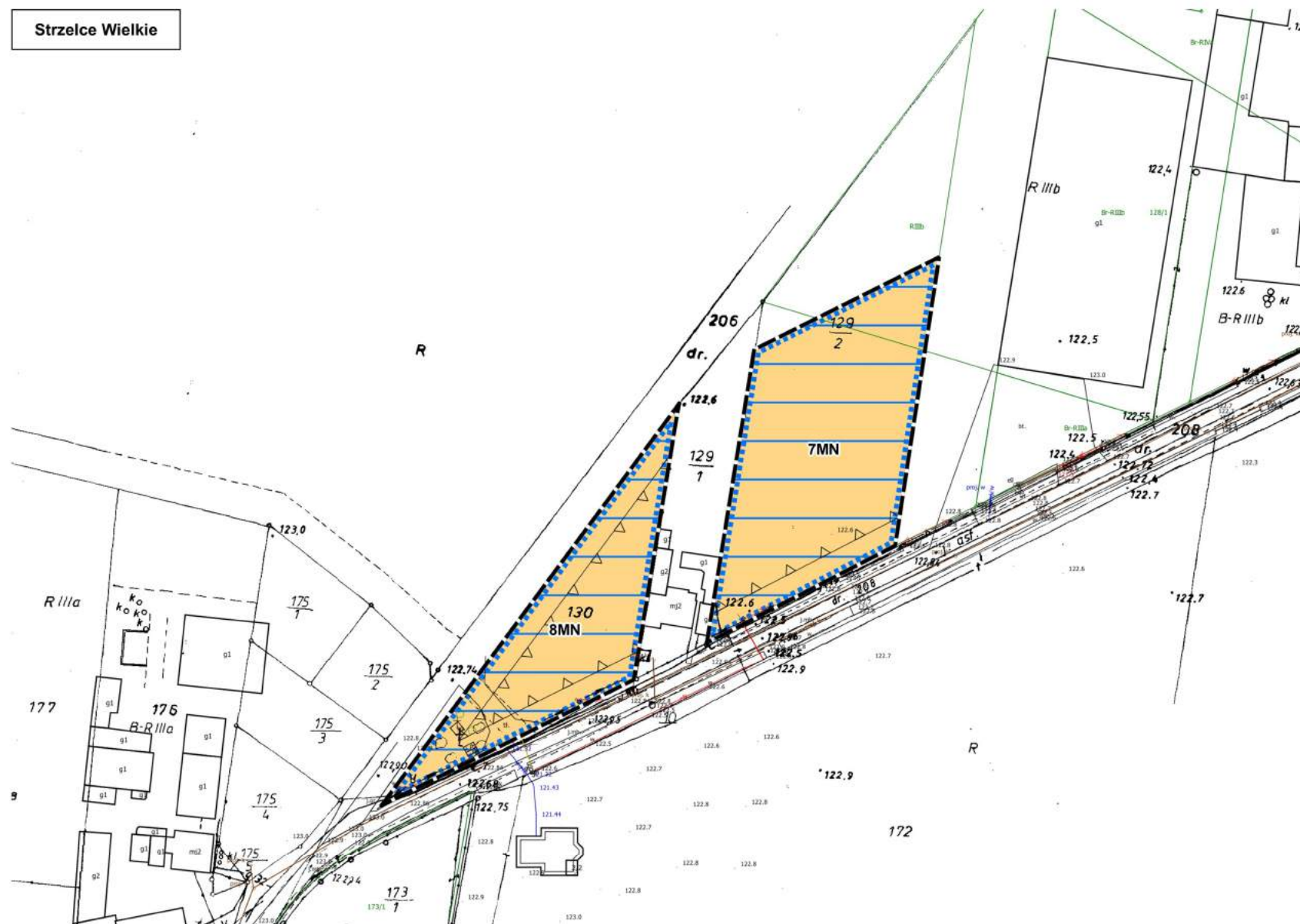
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI: BODZEWO, MICHAŁOWO, STRZELCE MAŁE, STRZELCE WIELKIE, GMINA PIASKI

SKALA 1 : 1000

20 0 20 40 60 m

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXI/266/2022
Rady Gminy Piaski
z dnia 10 marca 2022 r.

Strzelce Wielkie





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI: BODZEWO, MICHAŁOWO, STRZELCE MAŁE, STRZELCE WIELKIE, GMINA PIASKI

SKALA 1 : 1000

20 0 20 40 60 m

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXXI/266/2022
Rady Gminy Piaski
z dnia 10 marca 2022 r.



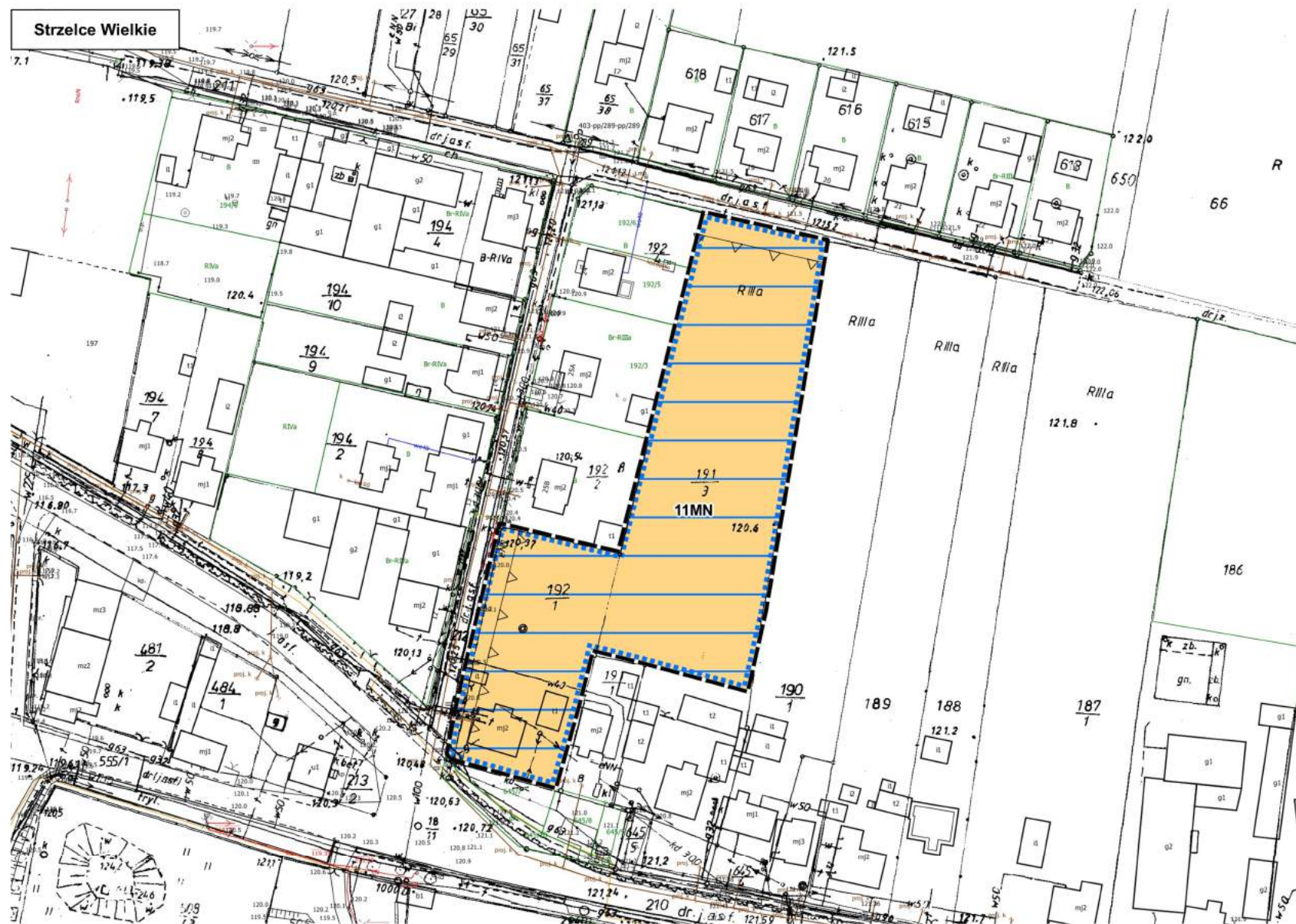


MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI: BODZEWO, MICHAŁOWO, STRZELCE MAŁE, STRZELCE WIELKIE, GMINA PIASKI

SKALA 1 : 1000

20 0 20 40 60 m

Załącznik nr 5
do Uchwały Nr XXXII/266/2022
Rady Gminy Piaski
z dnia 10 marca 2022 r.





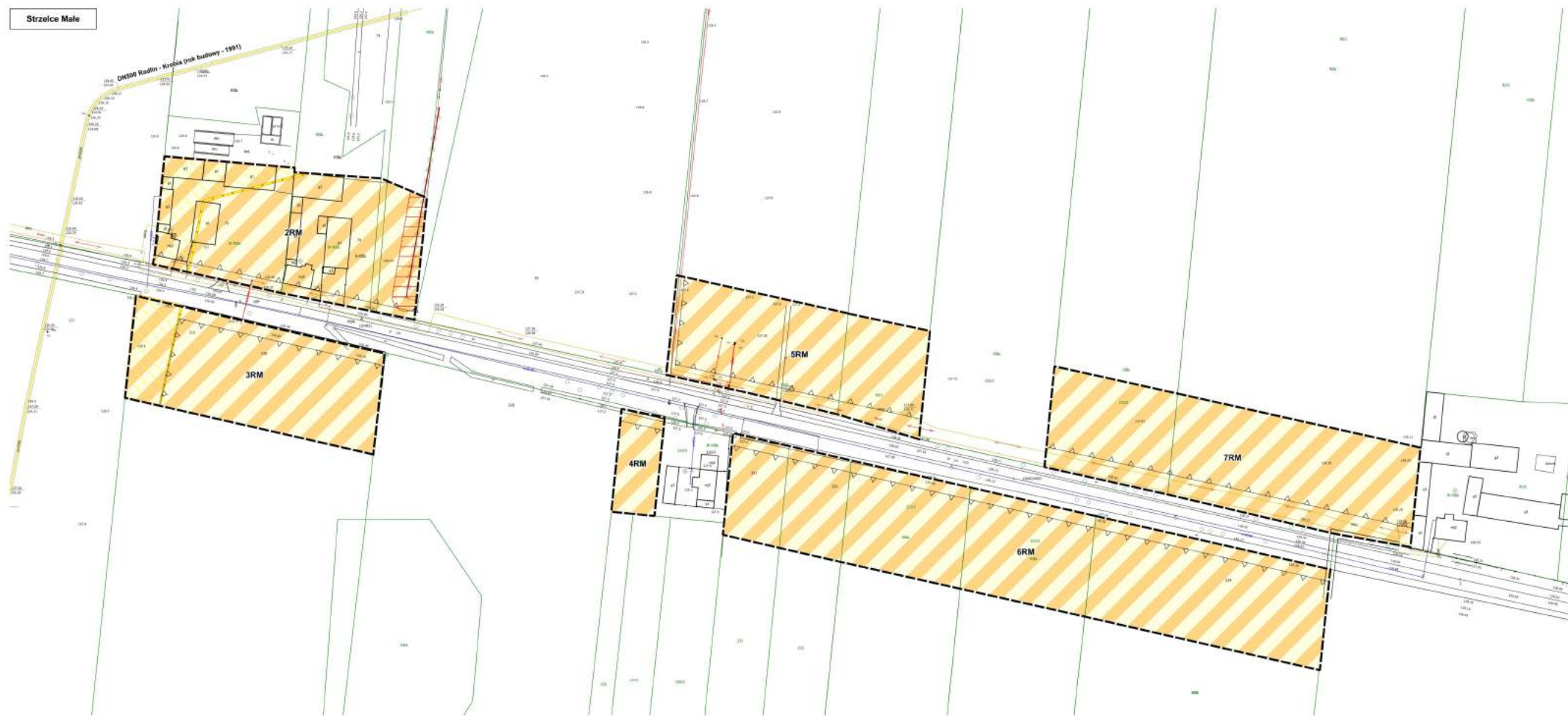
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI: BODZEWO, MICHAŁOWO, STRZELCE MAŁE, STRZELCE WIELKIE, GMINA PIASKI

Załącznik nr 6
do Uchwały Nr XXXI/266/2022
Rady Gminy Piaski
z dnia 10 marca 2022 r.



SKALA 1 : 1000

Strzelce Małe





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI: BODZEWO, MICHAŁOWO, STRZELCE MAŁE, STRZELCE WIELKIE, GMINA PIASKI

Załącznik nr 7
do Uchwały Nr XXXI/266/2022
Rady Gminy Piaski
z dnia 10 marca 2022 r.



SKALA 1 : 1000





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI: BODZEWO, MICHAŁOWO, STRZELCE MAŁE, STRZELCE WIELKIE, GMINA PIASKI

SKALA 1 : 1000

20 0 20 40 60 m



Załącznik nr 8
do Uchwały Nr XXXII/266/2022
Rady Gminy Piaski
z dnia 10 marca 2022 r.

Bodzewo



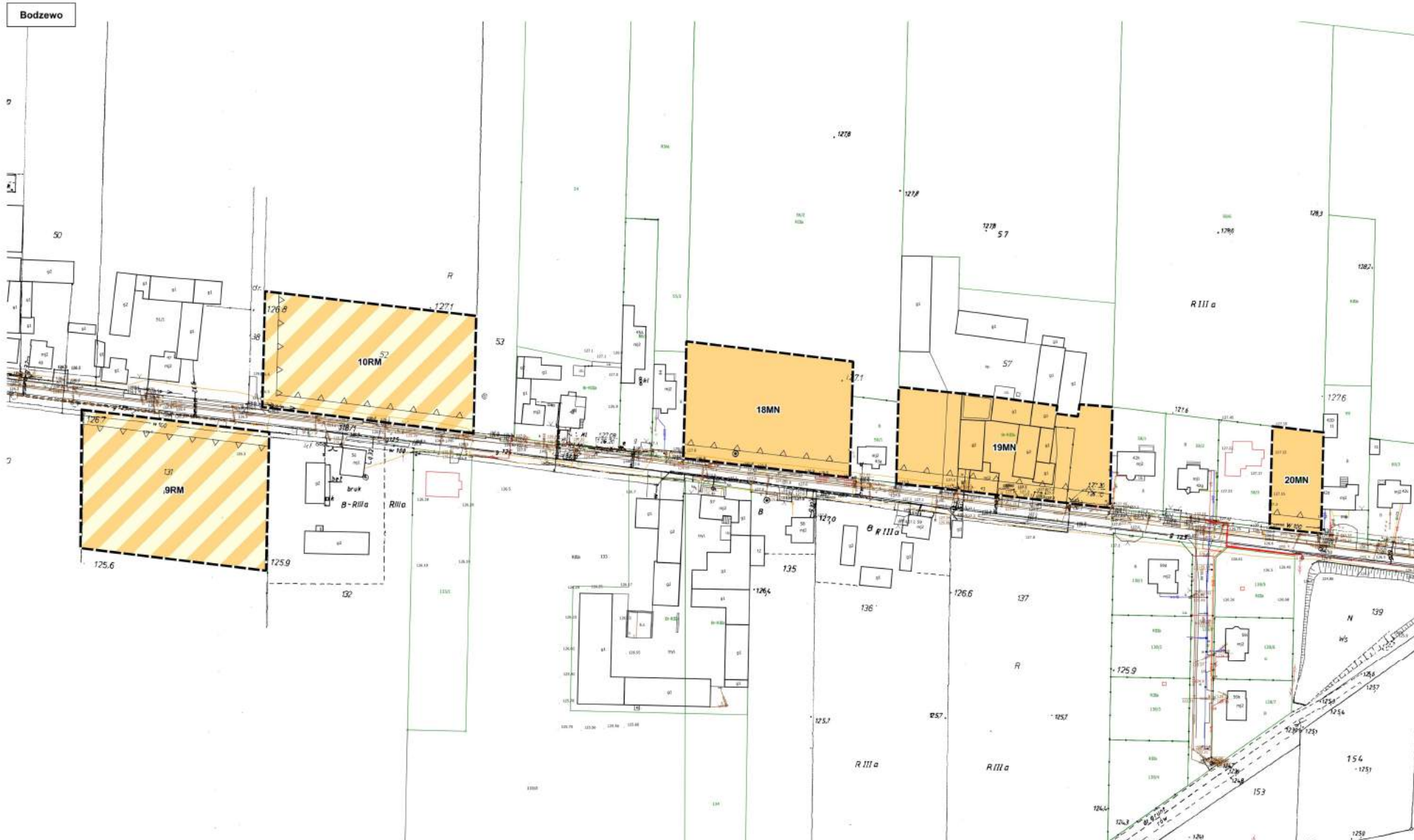


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI: BODZEWO, MICHAŁOWO, STRZELCE MAŁE, STRZELCE WIELKIE, GMINA PIASKI

Załącznik nr 9
do Uchwały Nr XXXI/266/2022
Rady Gminy Piaski
z dnia 10 marca 2022 r.



SKALA 1 : 1000





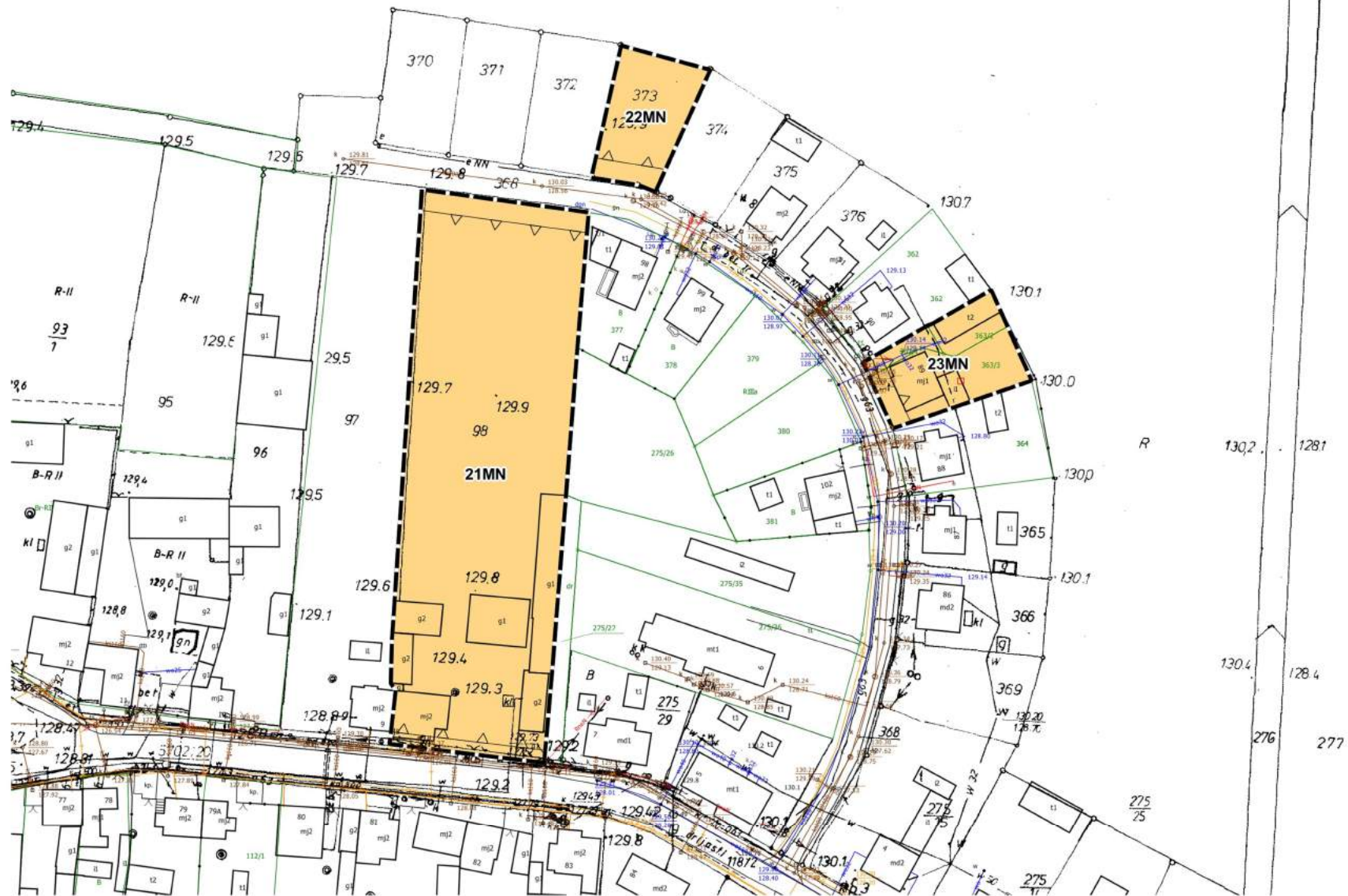
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI: BODZEWO, MICHAŁOWO, STRZELCE MAŁE, STRZELCE WIELKIE, GMINA PIASKI

SKALA 1 : 1000

20 0 20 40 60 m

Załącznik nr 10
do Uchwały Nr XXXI/266/2022
Rady Gminy Piaski
z dnia 10 marca 2022 r.

Bodzewo

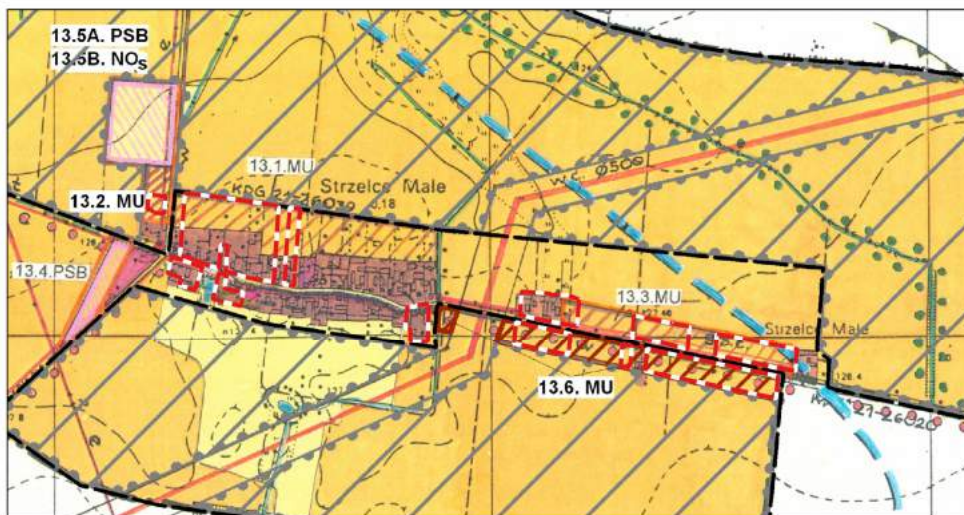
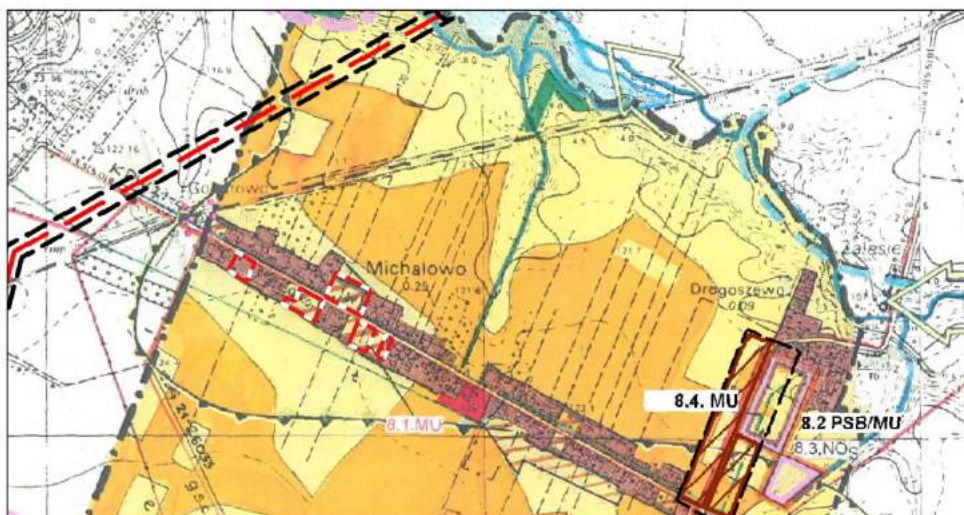





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI: BODZEWO, MICHAŁOWO, STRZELCE MAŁE, STRZELCE WIELKIE, GMINA PIASKI

Załącznik nr 11
do Uchwały Nr XXXI/266/2022
Rady Gminy Piaski
z dnia 10 marca 2022 r.

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



 Granice obszarów objętych planem miejscowym



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI: BODZEWO, MICHAŁOWO, STRZELCE MAŁE, STRZELCE WIELKIE, GMINA PIASKI

Załącznik nr 12
do Uchwały Nr XXXI/266/2022
Rady Gminy Piaski
z dnia 10 marca 2022 r.

OZNACZENIA

-  Granice obszarów objętych planem
(Granice stanowią jednocześnie linie rozgraniczające)
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalne linie zabudowy
-  MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  MN/U - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
lub usługowej
-  RM - Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,
hodowlanych i ogrodniczych
-  Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 308
(Zbiornik międzymorenowy rzeki Kani)
-  Obiekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków
-  Gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 Radlin - Krobia
(rok budowy – 1991)
-  Strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia
-  Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
-  Pas ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej
średniego napięcia

Rozstrzygnięcia

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, 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 2022 r., poz. 503) Rada Gminy Piaski rozstrzyga co następuje:

1. Uwagi nieuwzględnione po wyłożeniu do publicznego wglądu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 8 grudnia 2021 r. do 12 stycznia 2022 r., w terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do 27 stycznia 2022 r.

| Lp. | Osoba zgłaszająca uwagę oraz treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Piaski | Rozstrzygnięcie Rady Gminy Piaski (uzasadnienie) |
|-----|---|--|---|------------------------------------|---|
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. |
| 1. | Osoba fizyczna nr 1 Uwaga dotyczy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolu 9MN /numer działki 546/2 . Jestem właścicielem działki sąsiadującej z wymienioną powyżej. Numer mojej działki 547. Pomiędzy budynkami usytuowanymi na mojej posesji a granicą działki jest wąski wjazd na posesję. Dostęp do światła dziennego w budynku mieszkalnym jest od strony drogi publicznej i od strony południowej, gdzie znajduje się podwórze. Lokalizacja budynków na działce 546/2 w odległości 1,5 m od granic spowoduje | Działka ewidencyjna numer 546/2 obręb Strzelce Wielkie <u>Jednostka 9MN</u> | <u>Jednostka 9MN</u> §2. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN 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 ² , 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 | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga nieuwzględniona Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski obejmuje działki zarówno niezabudowane jak i zabudowane, w tym działki na których istniejące budynki zlokalizowane są w granicy działek budowlanych. W celu umożliwienia lokalizowania budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży w granicy działki budowlanej w projekcie planu dopuszczono 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 - co jest zgodne z obowiązującymi przepisami prawa. Realizowana w oparciu o ustalenia planu zabudowa będzie musiała uwzględniać również przepisy prawa (Rozporządzenie Ministra |

| | | | |
|--|--|---|--|
| <p>zaciemnienie budynków i znacznie ograniczy czas nasłonecznienia mojej działki nr 547. Obiekty sąsiedniej działki oddziaływałyby na moją działkę. W związku z tym wnioskuję o wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, by zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym oraz budynki gospodarcze bądź garażowo-gospodarcze czy też garaże były sytuowane zgodnie z par. 12 ust 1. rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie tj od granicy działki w odległości nie mniejszej niż:</p> <p>1) 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy;</p> <p>2) 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy</p> | | <p>większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>9) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem §10;</p> <p>10) lokalizację budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 8,5 m oraz kącie nachylenia połaci 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;</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 8 m;</p> <p>13) dowolną formę dachów budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;</p> <p>14) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych położonych poza zakresem planu.</p> <p>2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN dopuszcza się:</p> <p>1) przebudowę i rozbudowę oraz zastosowanie dotychczasowej geometrii dachu istniejących budynków, w tym budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pozostałych parametrów określonych w § 5 ust 1;</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 tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m²;</p> <p>4) lokalizację dojść, dojazdów i urządzeń budowlanych;</p> <p>5) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;</p> <p>6) lokalizację wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², wysokości nie większej niż 4 m i dowolnej formie dachów, usytuowanych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu.</p> | <p>Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.), które regulują m.in. kwestie oświetlenia i nasłonecznienia.</p> <p>Brak w planie zapisu dopuszczającego 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 uniemożliwi lokalizację budynków w granicy działek numer ewidencyjny 545 i 546 (obręb Strzelce Wielkie) i tym samym ograniczy możliwość zagospodarowania działki numer ewidencyjny 546 obręb Strzelce Wielkie.</p> |
|--|--|---|--|

| | | | | | |
|----|--|---|---|------------------------------|---|
| 2. | <p>Osoba fizyczna nr 2</p> <p>Biuro projektowe, które będzie przygotowywało dla nas projekty zmiany sposobu użytkowania na budynki mieszkalne, po przeanalizowaniu projektu uchwały miejscowego planu zagospodarowania stwierdziło, że należy usunąć podpunkt 3 §5.1. tj. „lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej” dla działek oznaczonych jako 23MN, gdyż ten zapis może uniemożliwić działanie w tym temacie.</p> | <p>Jednostka 23MN</p> <p>Działki numer ewidencyjny 363/1, 363/2 i 363/3 obręb Bodzewo</p> | <p>Jednostka 23MN</p> <p>§5. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 m², 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 nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem §10; 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. <p>2. Na terenach oznaczonych na</p> | <p>Uwaga nieuwzględniona</p> | <p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski jest wyznaczenie na których działkach będą mogły powstać budynki mieszkalne albo budynki o funkcji mieszanej. Tereny objęte opracowaniem planu znajdują się w odległości mniejszej niż dziesięciokrotna wysokość istniejących lub projektowanych elektrowni wiatrowych, co zgodnie 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) oznacza, że na terenach tych nie mogą powstać budynki mieszkalne albo budynki o funkcji mieszanej.</p> <p>Mając na celu zachowanie ładu przestrzennego w projekcie planu, na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej. Lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej pozwoli też na zagospodarowanie działki budowlanej zgodnie z pozostałymi parametrami określonymi dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej takimi jak: powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej oraz powierzchnia terenu biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.</p> |
|----|--|---|---|------------------------------|---|

| | | | | | |
|----|--|---|---|-----------------------|--|
| | | | <p>rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN dopuszcza się:</p> <p>1) przebudowę i rozbudowę oraz zastosowanie dotychczasowej geometrii dachu istniejących budynków, w tym budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pozostałych parametrów określonych w § 5 ust 1;</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 tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m²;</p> <p>4) lokalizację dojeżdż, dojazdów i urządzeń budowlanych;</p> <p>5) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;</p> <p>6) lokalizację wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², wysokości nie większej niż 4 m i dowolnej formie dachów, usytuowanych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu.</p> | | |
| 3. | <p>Osoba fizyczna nr 3</p> <p>Biuro projektowe, które będzie przygotowywało dla nas projekty zmiany sposobu użytkowania na budynki mieszkalne, po przeanalizowaniu projektu uchwały miejscowego planu zagospodarowania stwierdziło, że należy usunąć podpunkt 3 §5.1. tj. „lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej” dla działek oznaczonych jako 23MN, gdyż ten zapis może uniemożliwić działanie w tym temacie.</p> | <p>Jednostka 23MN</p> <p>Działki numer ewidencyjny 363/1, 363/2 i 363/3 obręb Bodzewo</p> | Jak powyżej | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga nieuwzględniona Uzasadnienie jak powyżej |

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. 503), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559) 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.

Załącznik Nr 15 do uchwały Nr XXXI/266/2022
Rady Gminy Piaski
z dnia 10 marca 2022 r.

Załącznik nr 15

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – plik GML

Uzasadnienie

w sprawie: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIII/185/2021 Rady Gminy Piaski z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski jest wyznaczenie terenów rozwojowych umożliwiających lokalizowanie głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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 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 dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski nie ma obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, 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 dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, 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 2022 r. poz. 503) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404). Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, 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. 2373 ze zm.).

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w dniu 2 marca 2021 r. obwieszczono na tablicy Urzędu Gminy Piaski, ul. 6 Stycznia 1, 63-820 Piaski i na stronie internetowej (urzędu gminy i BIP gminy) oraz ogłoszono w prasie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków (tj. do 6 kwietnia 2021 r.). O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także 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. 2373 ze zm.) 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 osiem pism do opracowywanego dokumentu. Jedno pismo nie zawierało 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 sześć złożonych wniosków. Jeden wniosek nie został uwzględniony.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gostyniu (w piśmie ON-NS.9011.13.4.2021 z dnia 17.03.2021 r.) oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu (w piśmie WOO-III.411.81.2021.PW.1 z dnia 29.03.2021 r.) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, 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 symbolami MN) i 30% powierzchni działki budowlanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (oznaczonego symbolem MN/U) oraz na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich (oznaczonych symbolami RM), przy jednoczesnym określeniu maksymalnej powierzchni zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych symbolami MN) i 40% powierzchni działki budowlanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (oznaczonego symbolem MN/U) oraz na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich (oznaczonych symbolami RM).

Na obszarze opracowania planu występują grunty rolne podlegające ochronie tj. grunty II i III klasy bonitacyjnej. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi w decyzji DN.tr.602.153.2021 z dnia 4 listopada 2021 r. wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 5,7583 ha gruntów rolnych klas I-III na terenie gminy Piaski, w granicach następujących obrębów: Strzelce Wielkie (działka: 129/2, 130, 546/2, 191/3, 192/1), Strzelce Małe (działka: 43, 46/2, 47, 48, 227, 228, 53, 214, 49/1), Bodzewo (działka: 56/2, 57, 58/5, 98). Jednocześnie w ww. decyzji Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 7,0845 ha gruntów rolnych klas I-III na terenie gminy Piaski, w granicach następujących obrębów: Strzelce Wielkie (działka 149), Strzelce Małe (działka: 73, 74, 218, 220/3, 80/1, 80/2, 221, 222, 223/1, 223/2, 224, 88/1, 226/2), Bodzewo (działka: 43, 44, 131, 52/1). Tereny które nie uzyskały zgody Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze pozostaną nadal w użytkowaniu rolniczym – zostały przeznaczone na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich (tereny oznaczone symbolami RM). Na obszarze opracowania planu nie występują grunty leśne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (dotyczące budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków na terenie miejscowości Strzelce Małe pod adresem Strzelce Małe 65) zostały zagwarantowane poprzez precyzyjne ustalenia planu w zakresie kształtowania zabudowy. W planie określono nieprzekraczalne linie zabudowy, wysokości budynków i rodzaj połąci dachowych (budynki mieszkalne o wysokości nie większej niż 8,5 m oraz kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 15 stopni lub budynki mieszkalne 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, liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie większą niż dwie kondygnacje, wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych - nie większa niż 8 m), udział powierzchni biologicznie czynnej (40% powierzchni działki budowlanej) i udział powierzchni zabudowy (wynoszącej maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej). Przedstawione w projekcie planu założenia funkcjonalno-przestrzenne nie wpłyną na przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz dostęp do publicznego transportu zbiorowego. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu 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 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 zapisów ułatwiających realizację pochylni i spoczników. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – w planie ustalono 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 uzgadniania projektu planu.

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, 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 dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, 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. 2373 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 zebranymi 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 30 listopada 2021 r. obwieścił (na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej urzędu gminy i BIP-ie) i ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu, w dniach od 8 grudnia 2021 r. do 12 stycznia 2022 r., do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Poinformował też o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (która odbyła się 15 grudnia 2021 r. w siedzibie Centrum Kultury i Biblioteka w Piaskach), o możliwości wnoszenia uwag (do 27 stycznia 2022 r.) oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi materiałami. Ponadto projekt planu udostępniony został na stronie internetowej www.piaski-wlkp.pl oraz www.bip.piaski-wlkp.pl. W wyznaczonym terminie (do 27 stycznia 2022 r.) wpłynęły dwa pisma (podpisane przez trzy osoby fizyczne) z uwagami. Wójt Gminy Piaski w swym rozstrzygnięciu postanowił nieuwzględniać żadnej uwagi.

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, 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 dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski. W projekcie planu wyznaczono m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oraz tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. 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 dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski” można stwierdzić, że realizacja ustaleń planu spowoduje w perspektywie dziesięcioletniej prognozy przychody dla budżetu gminy.

Projekt planu ma na celu umożliwienie dalszego rozwoju zabudowy (głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej) w miejscowościach: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, co wiąże się z dużymi oczekiwaniami społeczności lokalnej. 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 (bez obowiązującego planu miejscowego) nie mogą powstać budynki mieszkalne albo budynki o funkcji mieszanej.

Uchwalenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie, gmina Piaski uniemożliwi rozwój osadnictwa w miejscowościach: Bodzewo, Michałowo, Strzelce Małe, Strzelce Wielkie.

Ze względu na powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.