

**UCHWAŁA NR XXIII/160/2017  
RADY GMINY PIASKI**

z dnia 23 lutego 2017 r.

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski  
oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski spełnia określone prawem wymogi.

2. Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski powinno być dokonywane w zakresie wynikającym z „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Piaski”.

§ 2. Stwierdza się konieczność dokonania zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz uchwalenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stosownie do wyników „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Piaski”.

§ 3. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Piaski” stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Piaski.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Irena Różalska**

Załącznik do Uchwały Nr XXIII/160/2017  
Rady Gminy Piaski  
z dnia 23 lutego 2017 r.

## WÓJT GMINY PIASKI



## ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY PIASKI

Piaski, styczeń 2017 r.

Pracownia Urbanistyczna



Boduszewo 38i  
60-095 Murowana Goślina

## SPIS TREŚCI

1. CEL OPRACOWANIA .....	3
2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA .....	3
3. ZAKRES OPRACOWANIA .....	4
4. OCENA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH .....	4
4.1. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piski .....	4
4.2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	7
5. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....	24
5.1. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy .....	24
5.2. Analiza decyzji o odmowie wydania decyzji o warunkach zabudowy .....	31
5.3. Analiza decyzji o warunkach zabudowy niezgodnych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski .....	32
5.4. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym, powiatowym, wojewódzkim, krajowym .....	34
5.5. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych .....	36
5.6. Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę .....	36
6. ANALIZA ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW DOTYCZĄCYCH OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PIASKI ORAZ ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW DOTYCZĄCYCH OPRACOWANIA NOWYCH BĄDŹ ZMIANY OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	42
7. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	42

## **1. CEL OPRACOWANIA**

Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski.

Co najmniej raz, w czasie kadencji rady gminy, Wójt jest zobowiązany przekazać radzie gminy wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno - architektonicznej).

Rada Gminy (opierając się na przekazanych wynikach analiz), podejmuje uchwałę w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. 778 z późn. zm.).

Ponadto zgodnie z nowelizacją ww. ustawy wprowadzoną ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1777), w toku prowadzenia procedury planistycznej zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymagane jest przygotowywanie uzasadnienia, które zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 odwołuje się do wyników powyższej analizy.

## **2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA**

Obowiązek wykonania oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nakłada art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), zgodnie z którym „w celu oceny aktualności studium i planów *miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach,*



o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”.

### **3. ZAKRES OPRACOWANIA**

Niniejszą ocenę aktualności dokumentów planistycznych oraz analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzono w oparciu o:

- 1) ocenę aktualności obowiązujących w okresie od 1 stycznia 2010 r. do 31 października 2016 r. następujących dokumentów planistycznych:
  - a) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski,
  - b) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), która obowiązywała do 10 lipca 2003 r.,
  - c) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych w trybie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), która obowiązuje od 11 lipca 2003 r.
- 2) analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (w okresie od 1 stycznia 2010 r. do 31 października 2016 r.), określoną w oparciu o:
  - a) wydane decyzje o warunkach zabudowy,
  - b) wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
  - c) wydane decyzje o pozwoleniu na budowę.

### **4. OCENA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH**

#### **4.1. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym dokumentem dla władz samorządowych (na szczeblu gminnym), na podstawie którego prowadzona ma być polityka przestrzenna gminy, która wpływa na jakość przestrzeni społeczno-gospodarczej oraz na środowisko przyrodniczo - kulturowe. Dokument ten ma

charakter strategiczny, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju przestrzennego.

Na obszarze gminy Piaski obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski zatwierdzone 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 zmienione uchwałą Nr X/62/2007 Rady Gminy Piaski z dnia 6 lipca 2007 roku w sprawie: uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski i uchwałą Nr XXXV/234/2009 Rady Gminy Piaski z dnia 14 września 2009 roku w sprawie: uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski.

Studium zatwierdzone uchwałą Nr XX/81/99 Rady Gminy Piaski z dnia 2 grudnia 1999 roku zostało opracowane w oparciu o ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku (t.j. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Jego zmiany zostały opracowane zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

W ocenie aktualności zapisów Studium przeanalizowano wymogi stawiane w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Obowiązujące Studium opracowane zgodnie z art. 9. ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) zawiera część tekstową i graficzną, uwzględniającą zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski zawiera elementy wymagane Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233) tj.:

- część określająca uwarunkowania (o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy) - przedstawioną w formie tekstowej i graficznej,
- część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy (o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy),
- rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy oraz granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy,
- syntezę ustaleń projektu,
- sporządzono na kopii mapy topograficznej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego w skali 1:50000 oraz 1:10000.

Na rysunku studium widnieje niewłaściwy przebieg granicy administracyjnej gminy w obrębie ewidencyjnym: Bodzewko, Bodzewo, Podrzecze (w zakresie znajdują się grunty gminy Gostyń), Godurowo, Michałowo (w zakresie znajdują się grunty gminy Borek Wielkopolski), Smogorzewo (w zakresie znajdują się grunty gminy Dolsk), Szelejewo Drugie (w zakresie znajdują się grunty gminy Pępowo).

Obowiązujące Studium jest niezgodne z art.95 ust.1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2016 nr 163 poz. 1131) zgodnie z którym „w terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopalin obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”. Żaden z występujących na terenie gminy Piaski obszarów udokumentowanych złóż kopalin (tj. złoża kruszywa naturalnego Smogorzewo oraz złoża Talary) występujące na obszarze gminy nie zostały wskazane w Studium zarówno w części Uwarunkowań, jak i Kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego spełnia określone prawem wymogi. Zasadnicza część uwarunkowań opracowanych na potrzeby studium w 1999 roku pozostaje w znacznym stopniu aktualna, za wyjątkiem wskazania brakujących udokumentowanych złóż kopalin.

## **WNIOSKI**

- 1) Zapisy studium ze względu na swój duży stopień ogólności oraz brak odwołania do konkretnych aktów prawnych są uniwersalne pomimo licznych zmian w przepisach odrębnych związanych z procedurą planowania przestrzennego.
- 2) W kolejnych opracowywanych zmianach dokumentu należy zaktualizować uwarunkowania szczególnie odnoszące się do analiz społeczno - gospodarczych wynikających z art. 10 ust. 1 pkt 7 oraz ust. 2 pkt 1.
- 3) W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego spełnia określone prawem wymogi. Zasadnicza część uwarunkowań opracowanych na potrzeby studium w 1999 roku pozostaje w znacznym stopniu aktualna.
- 4) W Studium należy wprowadzić brakujące obszary udokumentowanych złóż kopalin.
- 5) W Studium należy dokonać korekty przebiegu granic administracyjnych gminy oraz wprowadzić odpowiednie uzupełnienia.
- 6) Zmiana studium powinna być dokonana jedynie w sytuacji, gdy:
  - następuje istotna zmiana uwarunkowań,
  - pojawia się nowa koncepcja polityki przestrzennej,
  - realizacja obecnie założonej polityki staje się niemożliwa z powodu ustaleń obowiązującego dokumentu,
  - wynika to z obowiązujących przepisów prawa.

### **4.2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

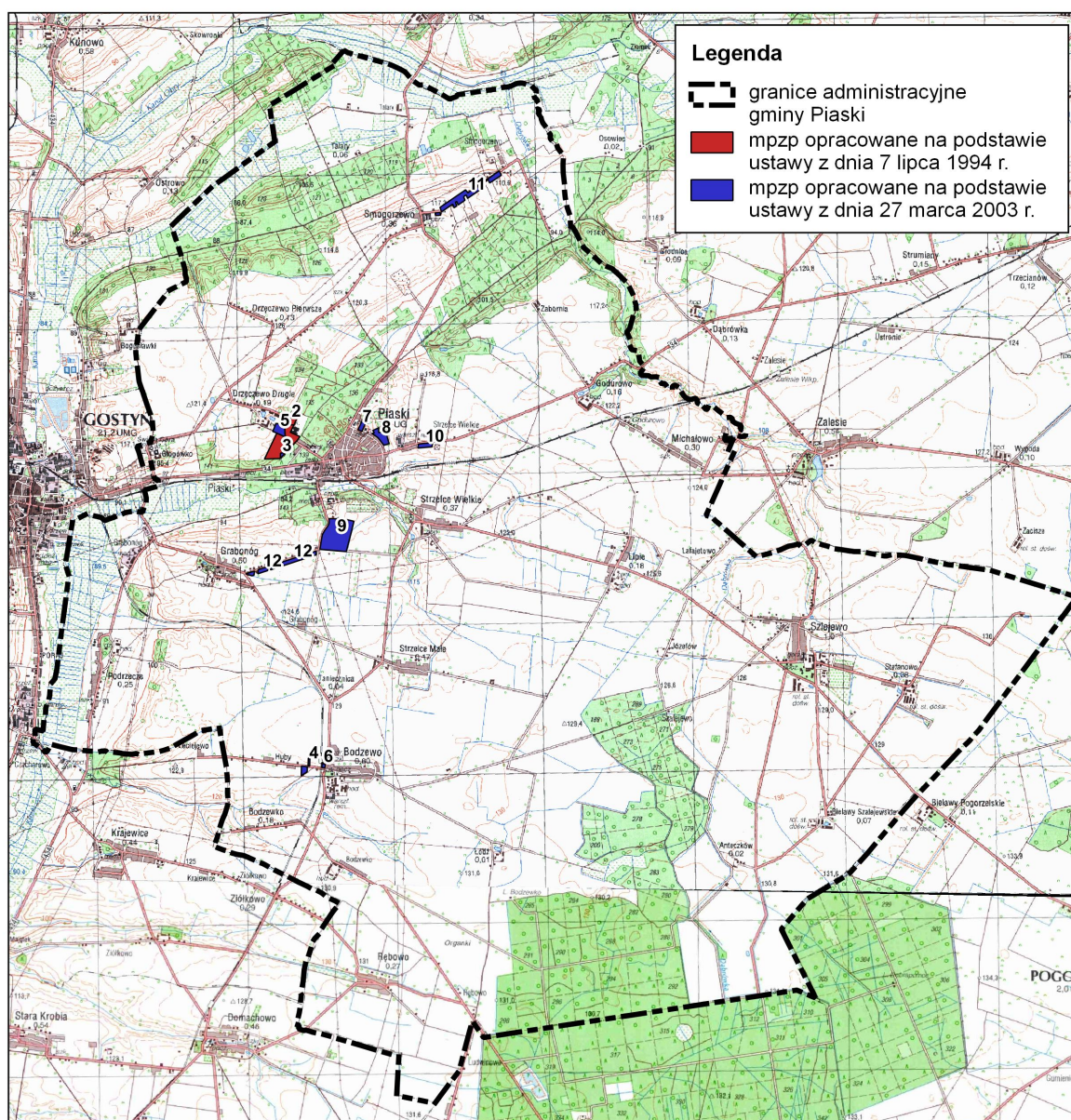
Na terenie gminy Piaski obowiązuje łącznie dwanaście miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. (t.j. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) o zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast kolejnych dziesięć dokumentów opracowano na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

W dniu 31 października 2016 r., tylko 45,39 hektara powierzchni gminy posiadało obowiązujące miejscowe plany

zagospodarowania przestrzennego, co stanowiło zaledwie 0,45% ogólnej powierzchni gminy. Obecnie trwają prace związane z opracowaniem dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, tj.: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Smogorzewo II, gmina Piaski (o powierzchni 5,0139 ha) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strefa Aktywizacji Gospodarczej Grabonóg, gmina (o powierzchni 42,3170 ha).

Rozmieszczenie obszarów, które posiadają obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego przedstawia rycina 1.

Rycina 1. Rozkład przestrzenny obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



Na obszarze gminy Piaski obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. (t.j. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) o zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego OSIEDLE DRZĘCZEWO przyjęty uchwałą Nr XVII/106/2000 Rady Gminy Piaski z dnia 27 kwietnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego OSIEDLE DRZĘCZEWO.

Wyznaczone tereny:

MW/E - przeznaczenie: tereny budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego

MN - przeznaczenie: tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego

U - przeznaczenie: tereny usług podstawowych

Z - przeznaczenie: tereny zieleni

E - przeznaczenie: tereny komunikacji

K - przeznaczenie: tereny komunikacji

Bilans terenów wyznaczonych w projekcie mpzp

Oznaczenie jednostki	Powierzchnia jednostki (ha)	Procent zagospodarowanych wyznaczonych w ramach jednostki	Liczba wydzielonych i niezabudowanych działek w jednostce*
1MW/E <sup>1</sup>	-	-	-
1MN	0,3949	100%	0
2MN	0,6058	83%	1
3MN	1,7535	75%	4
4MN	2,1512	65%	7
5MN	1,2396	75%	3
6MN	0,8425	50%	4
1U	0,0507	100%	-
2U <sup>2</sup>	-	-	-

<sup>1</sup> Jednostka rozliczona w ramach Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego OSIEDLE DRZĘCZEWO przyjętej uchwałą Nr XXXII/183/2001 Rady Gminy Piaski z dnia 30 listopada 2001 r.

<sup>2</sup> Jednostka rozliczona w ramach Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 1037 w rejonie osiedla

1Z	0,1513	-	-
2Z	0,6363	-	-
3Z	0,0742	-	-
1E	0,0064	-	-
2E	0,0064	-	-
1K	0,3550	-	-
2K	0,3164	-	-
3K	1,1243	-	-
4K	0,1702	-	-
5K	0,0896	-	-
6K	0,0138	-	-
7K	0,0201	-	-

\* - obejmuje działki już wydzielone lub działki będące wynikiem proponowanych w planie podziałów

2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego OSIEDLE DRZĘCZEWO przyjęty uchwałą Nr XXXII/183/2001 Rady Gminy Piaski z dnia 30 listopada 2001 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego OSIEDLE DRZĘCZEWO.

Wyznaczone tereny:

MN - przeznaczenie: tereny mieszkaniowego jednorodzinnego

K - przeznaczenie: tereny komunikacji

Bilans terenów wyznaczonych w projekcie mpzp

Oznaczenie jednostki	Powierzchnia jednostki (ha)	Procent zagospodarowanych wyznaczonych w ramach jednostki	Liczba wydzielonych i niezabudowanych działek w jednostce*
1MN	0,3799	100%	0
2MN	0,5692	78%	2
3MN	0,2769	0	4
1K	0,2147	-	-
2K	0,0604	-	-

\* - obejmuje działki już wydzielone lub działki będące wynikiem proponowanych w planie podziałów

Drzęczewo w Piaskach, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/226/2006 Rady Gminy Piaski z dnia 26 czerwca 2006 r..

Ponadto na obszarze gminy Piaski obowiązuje dziesięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego opracowania na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 1037 w rejonie osiedla Dręczewo w Piaskach, przyjęty uchwałą Nr XXXVII/226/2006 Rady Gminy Piaski z dnia 26 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 1037 w rejonie osiedla Dręczewo w Piaskach.

Wyznaczone tereny:

MN - przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Bilans terenów wyznaczonych w projekcie mpzp

Oznaczenie jednostki	Powierzchnia jednostki (ha)	Procent zagospodarowanych wyznaczonych w ramach jednostki	Liczba wydzielonych i niezabudowanych działek w jednostce*
1MN	0,2365	100%	0

\* - obejmuje działki już wydzielone lub działki będące wynikiem proponowanych w planie podziałów

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewidencyjny 59 i 138 w Bodzewie, przyjęty uchwałą Nr XXXVIII/230/2006 Rady Gminy Piaski z dnia 7 września 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewidencyjny 59 i 138 w Bodzewie.

Wyznaczone tereny:

MN - przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

U/P - przeznaczenie: teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych składów i magazynów,

R - przeznaczenie: teren rolniczy



Bilans terenów wyznaczonych w projekcie mpzp

Oznaczenie jednostki	Powierzchnia jednostki (ha)	Procent zagospodarowanych wyznaczonych w ramach jednostki	Liczba wydzielonych i niezabudowanych działek w jednostce*
1MN	0,1083	100%	0
1U/P	0,7814	50%	3
1R	0,1179	-	-

\* - obejmuje działki już wydzielone lub działki będące wynikiem proponowanych w planie podziałów

5. Miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego w Drzęczewie w rejonie osiedla Drzęczewo, przyjęty uchwałą Nr XXXIX/232/06 Rady Gminy Piaski z dnia 9 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Drzęczewie w rejonie osiedla Drzęczewo.

Wyznaczone tereny:

MN - przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KD-D - przeznaczenie: tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej

Bilans terenów wyznaczonych w projekcie mpzp

Oznaczenie jednostki	Powierzchnia jednostki (ha)	Procent zagospodarowanych wyznaczonych w ramach jednostki	Liczba wydzielonych i niezabudowanych działek w jednostce*
1MN	0,8446	0	11
2MN	0,4262	0	5
1KD-D	0,3379	-	-
2KD-D	0,2203	-	-
3KD-D	0,1219	-	-

\* - obejmuje działki już wydzielone lub działki będące wynikiem proponowanych w planie podziałów

6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 66/1 w Bodzewie, przyjęty uchwałą Nr XIX/120/2008 Rady Gminy Piaski z dnia 14 marca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 66/1 w Bodzewie.

Wyznaczone tereny:

MN - przeznaczenie podstawowe: - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Bilans terenów wyznaczonych w projekcie mpzp

Oznaczenie jednostki	Powierzchnia jednostki (ha)	Procent zagospodarowanych wyznaczonych w ramach jednostki	Liczba wydzielonych i niezabudowanych działek w jednostce*
1MN	0,2489	0	2

\* - obejmuje działki już wydzielone lub działki będące wynikiem proponowanych w planie podziałów

7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Powstańców Wielkopolskich w Piaskach, przyjęty uchwałą Nr XIX/121/2008 Rady Gminy Piaski z dnia 14 marca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Powstańców Wielkopolskich w Piaskach.

Wyznaczone tereny:

MN - przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MN/U - przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

E - przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

KD-D - przeznaczenie teren drogi publicznej - droga klasy D - dojazdowej

Bilans terenów wyznaczonych w projekcie mpzp

Oznaczenie jednostki	Powierzchnia jednostki (ha)	Procent zagospodarowanych wyznaczonych w ramach jednostki	Liczba wydzielonych i niezabudowanych działek w jednostce*
1MN	0,5376	60%	2
1MN/U	0,1383	100%	0
1E	0,0115	-	-
1KD-D	0,1458	-	-

\* - obejmuje działki już wydzielone lub działki będące wynikiem proponowanych w planie podziałów

8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Strzeleckiej w Piaskach, przyjęty uchwałą Nr XIX/122/2008 Rady Gminy Piaski z dnia 14 marca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Strzeleckiej w Piaskach.

Wyznaczone tereny:

MN - przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KD-D - przeznaczenie: teren drogi publicznej - droga klasy D - dojazdowej

KDW - przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej

Bilans terenów wyznaczonych w projekcie mpzp

Oznaczenie jednostki	Powierzchnia jednostki (ha)	Procent zagospodarowanych wyznaczonych w ramach jednostki	Liczba wydzielonych i niezabudowanych działek w jednostce*
1MN	0,3327	0	2
2MN	0,6208	62%	3
3MN	0,3256	50%	2
4MN	0,7131	57%	3
1KD-D	0,1857	-	-
2KD-D	0,1744	-	-
1KDW	0,0384	-	-

\* - obejmuje działki już wydzielone lub działki będące wynikiem proponowanych w planie podziałów

9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Strzelce Wielkie I, przyjęty uchwałą Nr XXX/192/2009 Rady Gminy Piaski z dnia 23 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzelce Wielkie I.

Wyznaczone tereny:

MN - przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MN/U - przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

E - przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

K - przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - kanalizacja - rów odpływowy

ZP - przeznaczenie: teren zieleni urządzonej

KD-Z - przeznaczenie: teren drogi publicznej - fragment pasa drogowego ulicy klasy Z - zbiorczej

KD-L - przeznaczenie: teren drogi publicznej - ulica klasy L - lokalna

KD-D - przeznaczenie: teren drogi publicznej - ulica klasy D - dojazdowa

KDW - przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej

KX - przeznaczenie: publiczny ciąg pieszy

Bilans terenów wyznaczonych w projekcie mpzp

Oznaczenie jednostki	Powierzchnia jednostki (ha)	Procent zagospodarowanych wyznaczonych w ramach jednostki	Liczba wydzielonych i niezabudowanych działek w jednostce*
1MN	0,3631	0	4
2MN	0,3973	0	4
3MN	0,3440	0	4
4MN	0,7495	0	9
5MN	0,6780	0	8
6MN	1,4655	0	18
7MN	1,0932	0	13
8MN	0,5857	0	7
9MN	0,3933	0	4

10MN	0,4259	0	5
11MN	0,4774	0	5
12MN	0,6472	0	8
13MN	0,6832	0	8
14MN	0,5460	0	6
15MN	0,8270	0	10
16MN	0,0135	0	0
1MN/U	0,2031	0	2
2MN/U	0,2803	0	3
3MN/U	0,2842	0	3
4MN/U	0,1926	0	2
1ZP	0,1928	-	-
1E	0,0074	-	-
2E	0,0074	-	-
1K	0,2023	-	-
1KD-Z	0,0792	-	-
2KD-Z	0,2443	-	-
1KD-L	0,4515	-	-
1KD-D	0,6195	-	-
2KD-D	2,4253	-	-
1KDW	0,0097	-	-
1KX	0,0058	-	-

\* - obejmuje działki już wydzielone lub działki będące wynikiem proponowanych w planie podziałów

10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Warszawskiej w Piaskach, przyjęty uchwałą Nr XXX/193/2009 Rady Gminy Piaski z dnia 23 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Warszawskiej w Piaskach.

Wyznaczone tereny:

U - przeznaczenie: teren usług i obsługi komunikacji

R - przeznaczenie: teren rolniczy

Bilans terenów wyznaczonych w projekcie mpzp

Oznaczenie jednostki	Powierzchnia jednostki (ha)	Procent zagospodarowanych wyznaczonych w ramach jednostki	Liczba wydzielonych i niezabudowanych działek w jednostce*
1U	0,9331	0	4
2R	0,1088	-	-

\* - obejmuje działki już wydzielone lub działki będące wynikiem proponowanych w planie podziałów

11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Smogorzewo I, przyjęty uchwałą Nr XLVI/304/2010 Rady Gminy Piaski z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Smogorzewo I.

Wyznaczone tereny:

MN - przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

R - przeznaczenie: teren rolniczy

KD-Z - przeznaczenie: teren drogi publicznej - fragment pasa drogowego ulicy klasy Z - zbiorczej

Bilans terenów wyznaczonych w projekcie mpzp

Oznaczenie jednostki	Powierzchnia jednostki (ha)	Procent zagospodarowanych wyznaczonych w ramach jednostki	Liczba wydzielonych i niezabudowanych działek w jednostce*
1MN	0,2411	0	2
2MN	0,6746	0	7
3MN	0,2167	50%	1
4MN	0,5547	0	4
5MN	0,9808	14%	6
6MN	2,1107	16%	15
7MN	0,2768	0	3
1R	0,9341	-	-
1KD-Z	0,9722	-	-

\* - obejmuje działki już wydzielone lub działki będące wynikiem proponowanych w planie podziałów

12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Grabonóg I, przyjęty uchwałą Nr XLVI/305/2010 Rady Gminy Piaski z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grabonóg I.

Wyznaczone tereny:

MN - przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Bilans terenów wyznaczonych w projekcie mpzp

<b>Oznaczenie jednostki</b>	<b>Powierzchnia jednostki (ha)</b>	<b>Procent zagospodarowanych wyznaczonych w ramach jednostki</b>	<b>Liczba wydzielonych i niezabudowanych działek w jednostce*</b>
1MN	0,3942	0	3
2MN	0,6909	16%	6
3MN	3,2216	0	19

\* - obejmuje działki już wydzielone lub działki będące wynikiem proponowanych w planie podziałów

Pod względem rodzaju funkcji terenów wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dominują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które stanowią 69,7% ogólnej powierzchni terenów posiadających opracowane plany miejscowe. Na drugim miejscu znalazły się tereny dróg publicznych (różnej klasy), które stanowią 18/4% ogólnej powierzchni terenów posiadających opracowane plany miejscowe. Szczegółowe zestawienie funkcji oraz powierzchni w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przedstawia tabela 1 zamieszczona poniżej.

Na obszarze, na którym obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wyznaczone są tereny oraz działki budowlane, które nie są jeszcze zagospodarowane. Najwięcej niezainwestowanych terenów oraz działek budowlanych przeznaczonych jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Miejsce, w którym znajdują się wyznaczone i niezainwestowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej to tereny wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania

przestrzennego Strzelce Wielkie I, położone na granicy obrębu ewidencyjnego Piaski i Strzelce Wielkie.

Tabela 1. Zestawienie powierzchni według funkcji w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

<b>Funkcja</b>	<b>Powierzchnia (ha)</b>
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	31,674
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	1,0985
tereny usług	0,1595
teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych składów i magazynów	0,7814
tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka	0,0391
teren infrastruktury technicznej - kanalizacja - rów odpływowy	0,2023
tereny dróg publicznych	8,3416
tereny dróg wewnętrznych	0,0539
tereny rolnicze	1,9851
tereny zieleni, zieleni urządzonej	1,0546

Źródło: Opracowanie własne

Szczegółowe zestawienie funkcji oraz liczby wydzielonych i niezabudowanych działek budowlanych przedstawia tabela 2. Na potrzeby niniejszej analizy obliczono liczbę działek jak może zostać wydzielona (w oparciu o ustalenia planu) w jednostce, w której nie dokonano jeszcze podziałów geodezyjnych.

Tabela 2. Zestawienie liczby wydzielonych i niezabudowanych działek budowlanych według funkcji w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

<b>Funkcja</b>	<b>Liczba wydzielonych i niezabudowanych działek</b>
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	234
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	10
tereny usług	4
teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych składów i magazynów	3

Źródło: Opracowanie własne



Obecnie trwają prace związane z opracowaniem dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, tj.:

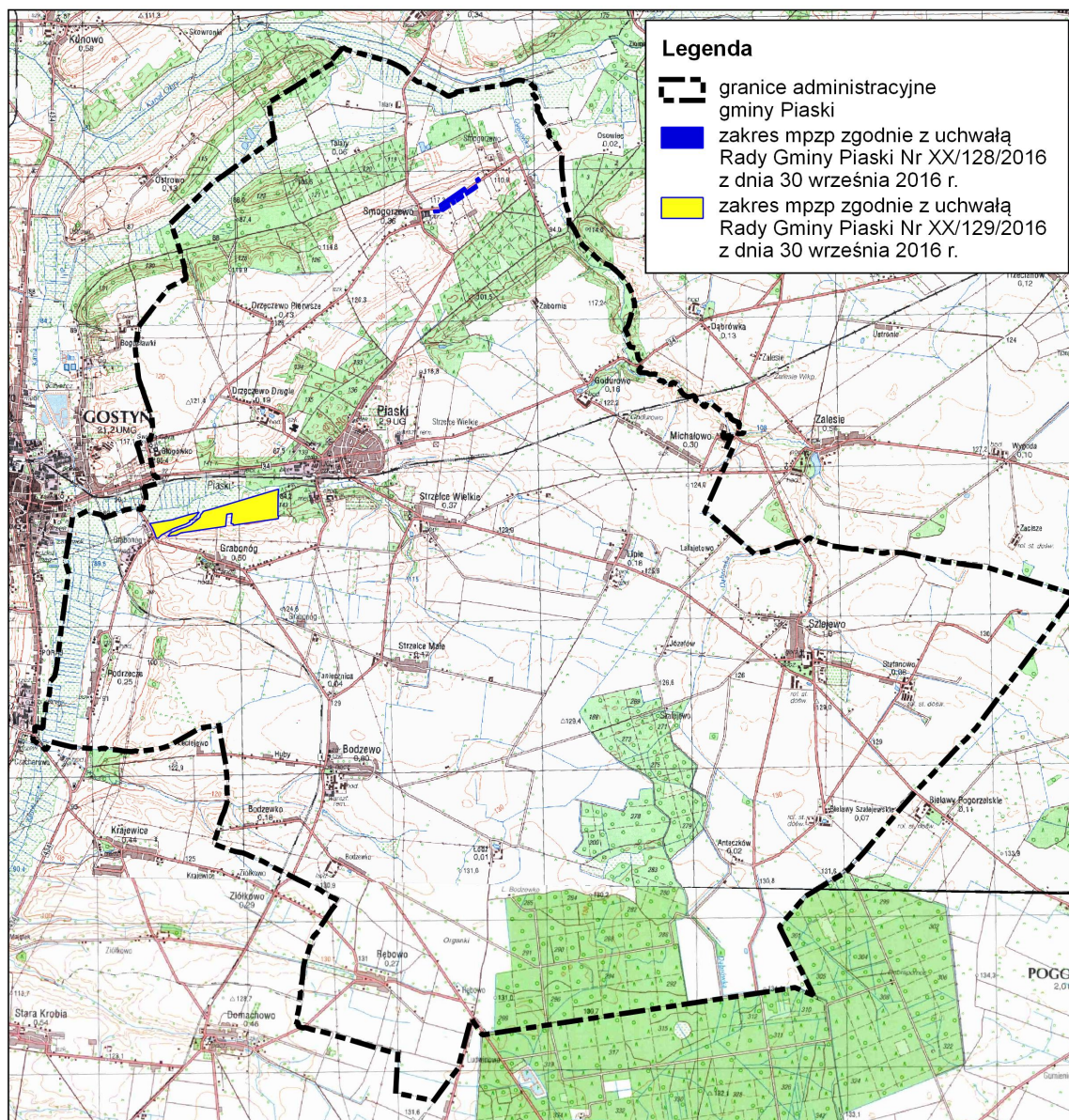
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Smogorzewo II, gmina Piaski zgodnie z uchwałą Rady Gminy Piaski Nr XX/128/2016 z dnia 30 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Smogorzewo II, gmina Piaski (o powierzchni 5,0139 ha),

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strefa Aktywizacji Gospodarczej Grabonóg, gmina Piaski zgodnie z uchwałą Rady Gminy Piaski Nr XX/129/2016 z dnia 30 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strefa Aktywizacji Gospodarczej Grabonóg, gmina Piaski (o powierzchni 42,3170 ha).

Należy zaznaczyć, że obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Smogorzewo II, gmina Piaski dotyczy zdecydowanej większości terenów na których obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Smogorzewo I, przyjęty uchwałą Nr XLVI/304/2010 Rady Gminy Piaski z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Smogorzewo I.

Rozmieszczenie obszarów dla których przystąpiono do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia rycina 2.

Rycina 2. Rozkład przestrzenny zakresów opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



Dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a mianowicie: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Smogorzewo I (przyjęty uchwałą Nr XLVI/304/2010 Rady Gminy Piaski z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Smogorzewo I) oraz Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Grabonóg I (przyjęty uchwałą Nr XLVI/305/2010 Rady Gminy Piaski z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Grabonóg I) zawierają zakaz dotyczący lokalizacji masztów i konstrukcji wsporczych oraz wież antenowych będących telekomunikacyjnymi urządzeniami budowlanymi, tj. ograniczenia w rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, co jest niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa. Ograniczenia związane z rozwojem infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych polegające na dopuszczeniu „lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, z wyłączeniem masztów telefonii komórkowej” znajdują się również w: Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Powstańców Wielkopolskich w Piaskach (przyjętym uchwałą Nr XIX/121/2008 Rady Gminy Piaski z dnia 14 marca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Powstańców Wielkopolskich w Piaskach), Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Strzeleckiej w Piaskach (przyjętym uchwałą Nr XIX/122/2008 Rady Gminy Piaski z dnia 14 marca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Strzeleckiej w Piaskach), Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Warszawskiej w Piaskach (przyjętym uchwałą Nr XXX/193/2009 Rady Gminy Piaski z dnia 23 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Warszawskiej w Piaskach) i w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Strzelce Wielkie I (przyjętym uchwałą Nr XXX/192/2009 Rady Gminy Piaski z dnia 23 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzelce Wielkie I).

#### **WNIOSKI**

- W wyniku analizy stwierdzono, że na obszarze gminy Piaski obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Tereny na których obowiązują te dwa plany są już terenami w większości zainwestowanymi. Ponadto dokumenty te

w treści uchwały nie określają wszystkich wymaganych przez aktualnie obowiązujące prawodawstwo parametrów urbanistycznych oraz nie zawierają odpowiednich ustaleń jak i oznaczeń na rysunku planu. Pomimo faktu, że plany te pozostają w obrocie prawnym ich interpretacja przez organ wydający pozwolenia na budowę może uniemożliwić realizację zamierzeń inwestycyjnych. Plany te winny być sukcesywnie zastępowane miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego opracowywanymi na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

- Ograniczyć opracowywanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczających tereny inwestycyjne w oddaleniu od zrealizowanych struktur urbanistycznych. Nowe tereny rozwojowe powinny być wyznaczone w miejscach umożliwiającym zapewnienie obsługi komunikacyjnej z terenów istniejących dróg publicznych wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną.
- Należy dążyć do zagospodarowania obecnie wyznaczonych terenów rozwojowych gminy.
- W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego do zagospodarowania pozostaje 7 działek przeznaczonych pod działalność gospodarczą i usługową oraz 234 działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (istniejących działek ewidencyjnych albo działek budowlanych mogących zostać wydzielonych w oparciu o ustalenia obowiązujących planów).
- Kreując politykę przestrzenną na obszarze gminy należy ograniczać rozpraszanie zabudowy.
- Opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Strefa Aktywizacji Gospodarczej Grabonóg, gmina Piaski (o powierzchni około 42 ha), powinien zapewnić odpowiednią ilość terenów inwestycyjnych pod zorganizowaną działalność gospodarczą. W związku z powyższym należy ograniczyć opracowywanie kolejnych planów miejscowych pod tereny intensywnej działalności

- gospodarczej - do momentu zagospodarowania terenów wyznaczonych w Strefie Aktywizacji Gospodarczej Grabonóg.
- W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy usunąć ograniczenia w rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

## **5. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Zgodnie z art. 32 ust. 1, art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 października 2016 roku. Analizę tę sporządzono na podstawie wydawanych decyzji dotyczących warunków zabudowy oraz pozwoleń na budowę. Z rejestru wydawanych decyzji dotyczących warunków zabudowy wyłączono decyzje odmowne, zmiany oraz przeniesienia decyzji, natomiast z rejestru pozwoleń na budowę wyłączono decyzje dotyczące rozbiórek.

### **5.1. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy**

Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - na obszarach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wydawane są decyzje o warunkach zabudowy (art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a następnie decyzje o pozwoleniu na budowę. W okresie 1 stycznia 2010 roku do 31 października 2016 roku Wójt Gminy Piaski wydał 562 decyzje o warunkach zabudowy dla nowych obiektów budowlanych (z liczby tej wyłączono zmiany, przeniesienia oraz odmowy decyzji). Decyzje odmowne zostały omówione na końcu tego działu. Liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych latach przedstawia tabela 3, a ich rozkład przestrzenny rycina 3.



Rycina 3. Rozkład przestrzenny decyzji o warunkach zabudowy

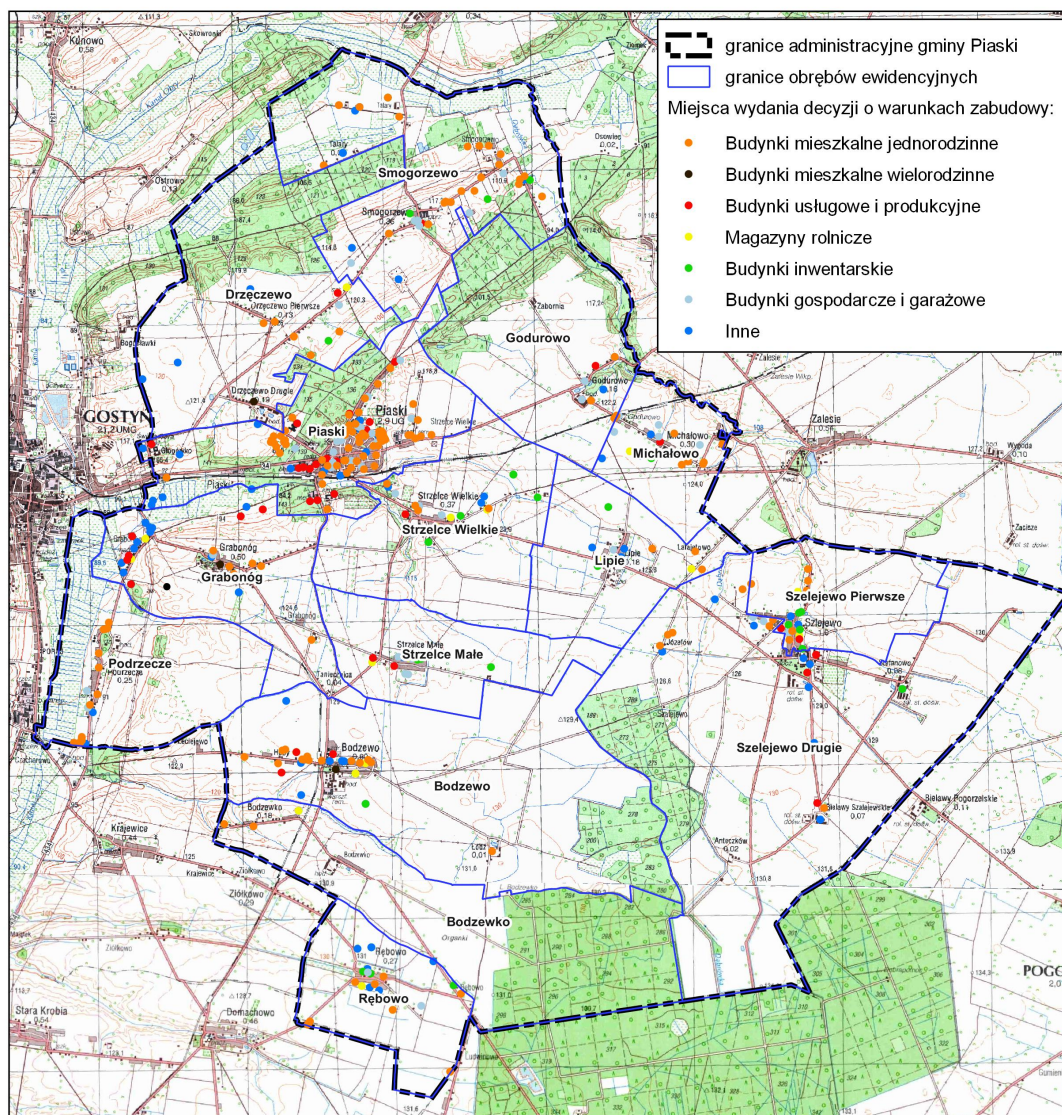


Tabela 3. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy według roku wydania

Rok	Liczba decyzji o warunkach zabudowy
2010	71
2011	77
2012	71
2013	64
2014	95
2015	93
2016	91
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>562</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Piaski

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy w analizowanym okresie wydano w obrębach ewidencyjnych Piaski (22% ogółu wydanych decyzji), Smogorzewo (9% ogółu wydanych decyzji) oraz Strzelce Wielkie (9% ogółu wydanych decyzji). Najmniej decyzji o warunkach zabudowy w analizowanym okresie wydano w obrębach ewidencyjnych Bodzewko, Godurowo, Strzelce Małe – odpowiednio 1%, 3% i 3% ogółu wydanych decyzji. Liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach przedstawia tabela 4.

Tabela 4. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy według obrębów ewidencyjnych

<b>Obręb ewidencyjny</b>	<b>Liczba decyzji o warunkach zabudowy</b>
Bodzewko	7
Bodzewo	34
Drzęczewo	29
Godurowo	18
Grabonóg	36
Lipie	26
Michałowó	27
Piaski	125
Podrzecze	38
Rębowo	27
Smogorzewo	53
Strzelce Małe	18
Strzelce Wielkie	50
Szelejewo Drugie	36
Szelejewo Pierwsze	38
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>562</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Piaski

Najwięcej wydanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczyło budowy nowych budynków – 55% wydanych decyzji. Na kolejnym miejscu pod względem liczby wydanych decyzji znalazły się decyzje dotyczące rozbudowy, przebudowy istniejących budynków (29% wydanych decyzji) oraz budowy innych obiektów budowlanych (16% wydanych decyzji). Szczegółowe zestawienie przedstawiają tabele 3 i 4.

Tabela 5. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy według rodzajów inwestycji

Rodzajów inwestycji	Liczba decyzji o warunkach zabudowy
Budowa nowych budynków	308
Przebudowa, rozbudowa, zmiana sposobu użytkowania, nadbudowa, remont istniejących budynków	162
Budowa innych obiektów budowlanych w tym infrastruktury technicznej i drogowej	92
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>562</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Piaski

Tabela 6. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy według rodzajów inwestycji w rozbiciu na obręby ewidencyjne

Obręb ewidencyjny	Budowa nowych budynków	Przebudowa, rozbudowa, zmiana sposobu użytkowania, nadbudowa, remont istniejących budynków	Budowa innych obiektów budowlanych w tym infrastruktury technicznej i drogowej
Bodzewko	3	2	2
Bodzowo	21	8	5
Drzęczewo	17	7	5
Godurowo	5	9	4
Grabonóg	17	12	7
Lipie	17	3	6
Michałowó	18	7	2
Piaski	55	57	13
Podrzecze	28	6	4
Rębowo	18	3	6
Smogorzewo	32	11	10
Strzelce Małe	8	6	4
Strzelce Wielkie	36	5	9
Szelejewo Drugie	11	13	12
Szelejewo Pierwsze	22	13	3
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>308</b>	<b>162</b>	<b>92</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Piaski



Wydane decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły głównie budynków mieszkalnych jednorodzinnych (41% wydanych decyzji), budynków garażowych i gospodarczych (14% wydanych decyzji) oraz budynków usługowych i produkcyjnych (10% wydanych decyzji). Szczegółowe zestawienie przedstawiają tabele 7 i 8, a ich rozkład przestrzenny obrazuje rycina 4.

Tabela 7. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy według rodzaju budynków

Rodzajów inwestycji	Liczba decyzji o warunkach zabudowy
Budynki mieszkalne jednorodzinne	232
Budynki mieszkalne wielorodzinne	3
Budynki usługowe i produkcyjne	59
Budynki garażowe i gospodarcze	80
Budynki inwentarskie	54
Magazyny rolnicze	24
Inne	110
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>562</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Piaski

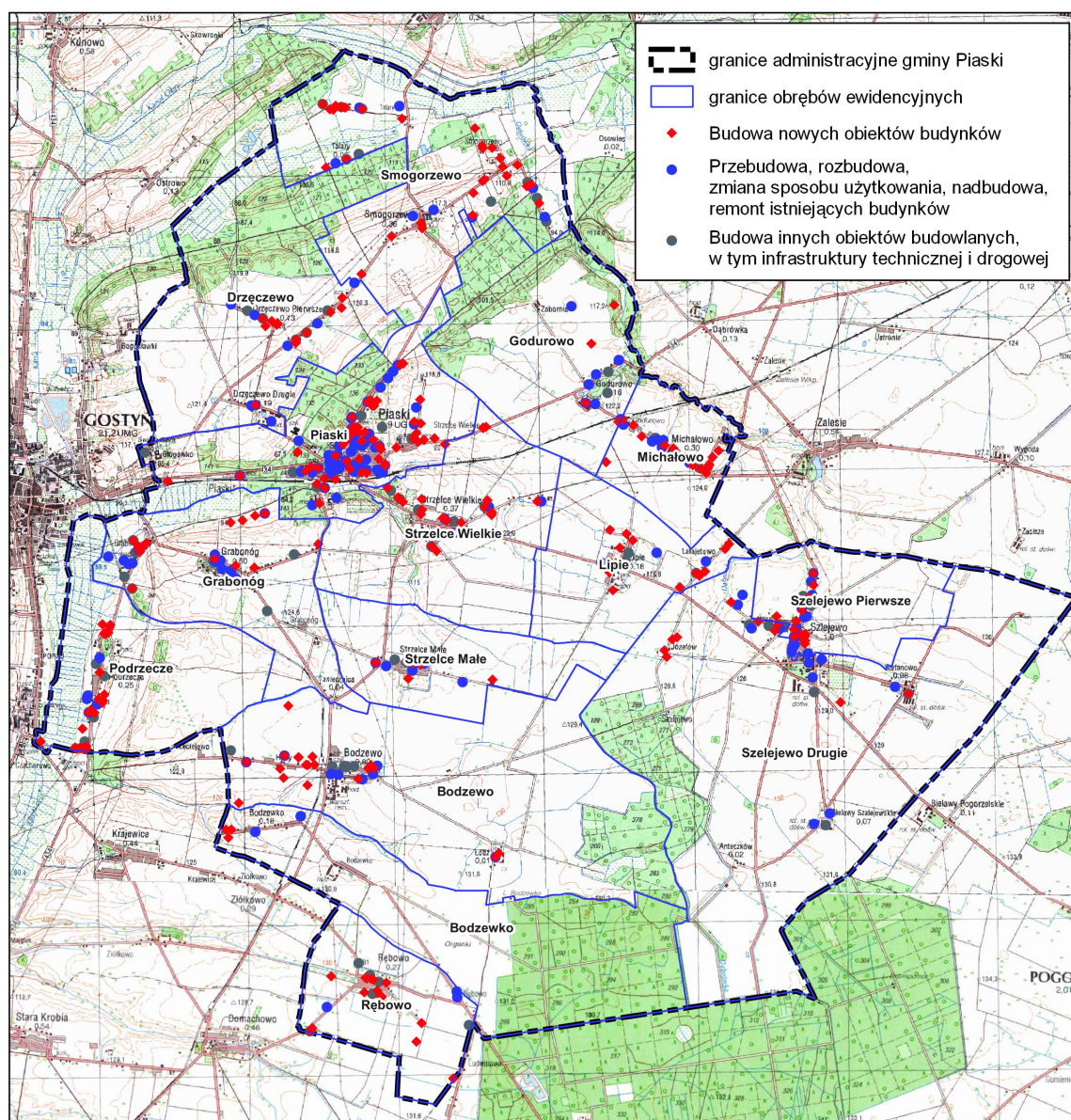
Tabela 8. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy według rodzaju budynków oraz według obrębów ewidencyjnych

Obręb ewidencyjny	Budynki mieszkalne jednorodzinne	Budynki garażowe i gospodarcze	Budynki usługowe i produkcyjne	Budynki inwentarskie i magazyny rolnicze	Pozostałe
Bodzewko	3	1	-	1	2
Bodzewo	14	3	2	7	8
Drzęczewo	7	5	2	7	8
Godurowo	7	2	4	0	5
Grabonóg	7	6	12	2	9
Lipie	8	3	-	7	8
Michałowó	9	8	2	4	4
Piaski	64	24	20	3	14
Podrzecze	27	3	4	0	4
Rębówo	11	4	-	4	8
Smogorzewo	27	8	1	5	12

Strzelce Małe	1	3	3	7	4
Strzelce Wielkie	19	5	1	14	11
Szelejewo Drugie	14	1	6	2	13
Szelejewo Pierwsze	14	4	2	15	3
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>232</b>	<b>80</b>	<b>59</b>	<b>78</b>	<b>113</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Piaski

Rycina 4. Rozkład przestrzenny decyzji o warunkach zabudowy według rodzaju inwestycji

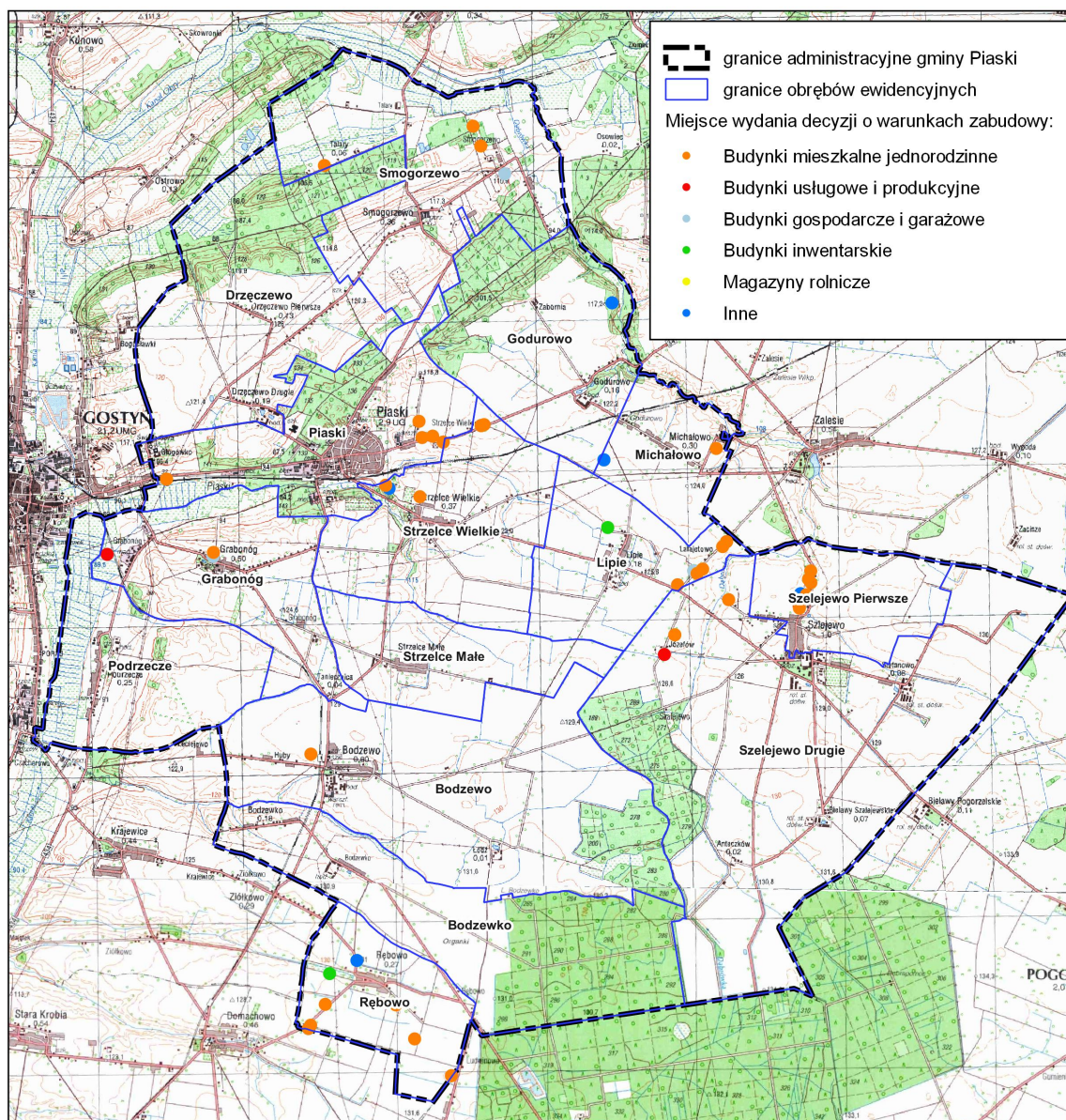


Spółród wydanych przez Wójta Gminy Piaski 562 decyzjami o warunkach zabudowy, aż 53 decyzje wydano dla działek znajdujących się poza wyznaczonymi w Studium obszarami



rozwoju. Najwięcej takich decyzji dotyczyło zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (43 decyzje - Strzelce Wielkie 9, Piaski 8, Lipie 6, Rębowo 6, Szelejewo Pierwsze 5). Rozmieszczenie tych decyzji przedstawia rycina 5.

Rycina 5. Rozkład przestrzenny decyzji o warunkach zabudowy lokalizowanych poza obszarami potencjalnego rozwoju systemu osadniczego

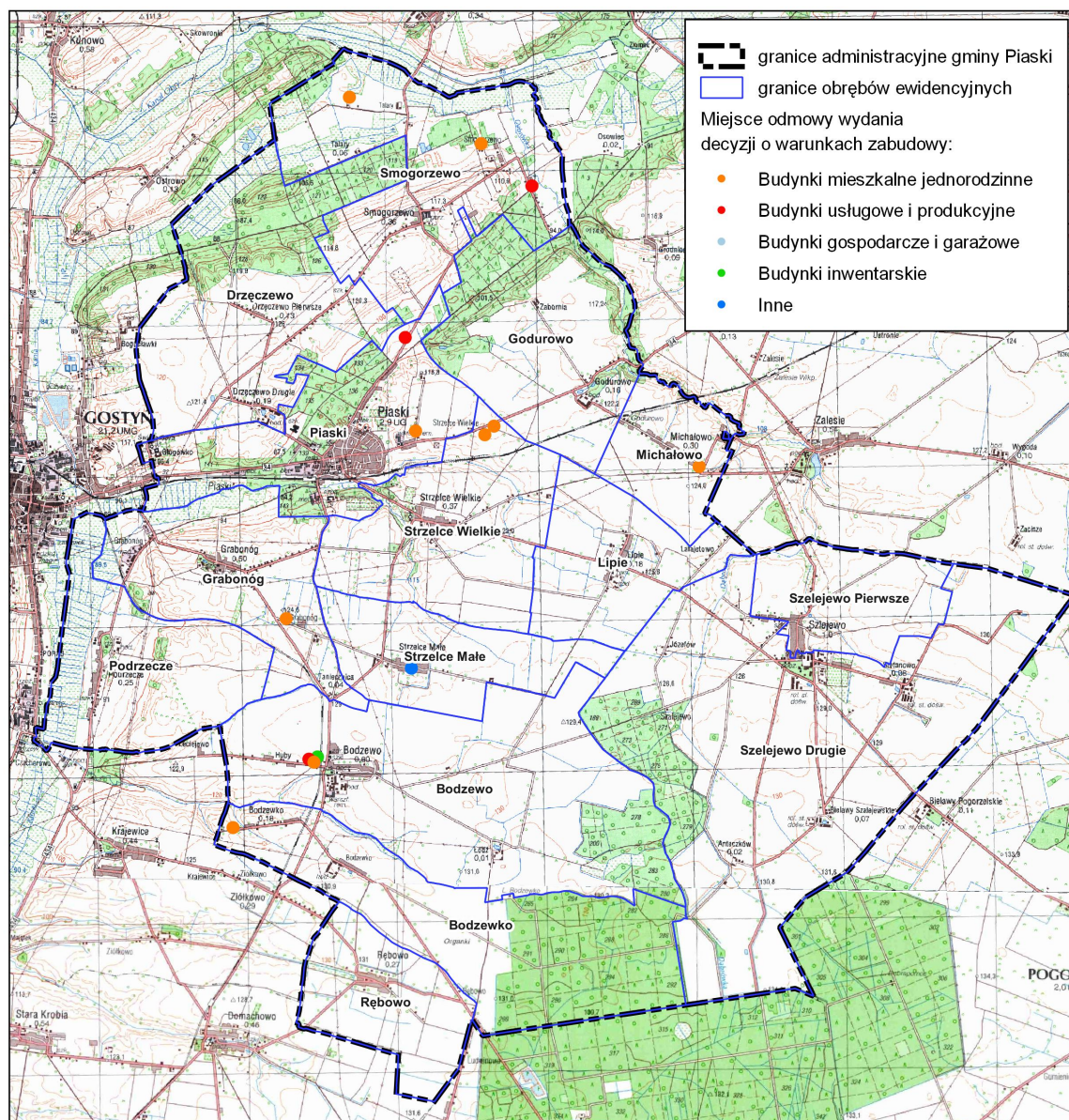




## 5.2. Analiza decyzji o odmowie wydania decyzji o warunkach zabudowy

W okresie 1 stycznia 2010 roku do 31 października 2016 roku Wójt Gminy Piaski wydał 14 decyzji odmownych. Najwięcej decyzji odmownych dotyczyło obrębu ewidencyjnego Smogorzewo i Bodzewo (po trzy decyzje) oraz Piaski i Strzelce Wielkie. Rozmieszczenie tych decyzji przedstawia rycina 6.

Rycina 6. Rozkład przestrzenny lokalizacji decyzji odmownych



Najwięcej decyzji odmownych dotyczyło budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub też grup tych budynków m. in.:

- decyzja BGP.6730.83.2014 dotycząca budowy dziewiętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz zbiorników bezodpływowych na ścieki komunalne w Strzelcach Wielkich,
- decyzja BGP.6730.82.2014 dotycząca budowy jedenastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz czterech zbiorników bezodpływowych na ścieki komunalne w Strzelcach Wielkich,
- decyzja IGP.6730.54.2011 dotycząca budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Smogorzewie,
- decyzja BGP.6730.16.03.2016 dotycząca budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz czterech zbiorników bezodpływowych na ścieki komunalne w Smogorzewie.

Odmów decyzji najczęściej wydano w 2016 i 2015 roku (odpowiednio 7 i 4).

### **5.3. Analiza decyzji o warunkach zabudowy niezgodnych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski**

W okresie 1 stycznia 2010 roku do 31 października 2016 roku Wójt Gminy Piaski wydał 9 decyzji niezgodnych z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski. Szczegółowe zestawienie decyzji przedstawia tabela 9.

Tabela 9. Wydane decyzje o warunkach zabudowy niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski

<b>Numer decyzji</b>	<b>Rodzaj inwestycji</b>	<b>Numer działki</b>	<b>Obręb ewidencyjny</b>	<b>Oznaczenie w studium</b>
BGP.6730.98.2016	Kontynuacja budowy budynku produkcyjno-usługowego zintegrowany techniczny obiekt piekarniczy ze zmianą przeznaczenia budynku na obiekt	142/2	Grabonóg	Teren wód powierzchniowych śródlądowych - teren zbiornika retencyjnego - rekreacyjnego Gleby

	magazynowo- produkcyjno- usługowy			organiczne podlega- jące ochronie
IGP.6730.10.2013	budowa wiaty magazynowej	164/2	Grabonóg	Las
IGP.6730.33.2013	budowa budynku inwentarskiego o obsadzie zwierząt do 180 DJP z wydzieloną częścią socjalno- magazynową, wraz z infrastrukturą towarzyszącą	97	Lipie	7.4.PSB Teren zorgani- zowanej działalno- ści gospodar- czej
IGP 7331/38/2010	zmiana przeznaczenia części budynku mieszkalnego na przedszkole, klub malucha, szkołę językowa, warsztaty plastyczne, świetlicę dziecięcą	881	Piaski	Las
BGP.6730.78.2016	budowa czterech budynków mieszkalnych jedno rodzinnych wolno stojących	98/4	Podrzecze	10.3 PSB Teren zorgani- zowanej działalno- ści gospodar- czej
BGP.6730.59.03. 2014	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	64/6	Strzelce Wielkie	14.3 PSB/NO Teren działalno- ści gospodar- czej
IGP.6730.64.2011	budowa budynku gospodarczego	64/2	Strzelce Wielkie	14.3 PSB/NO Teren działalno- ści gospodar- czej
BGP.6730.79.2016	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz budynku garażowego	64/8	Strzelce Wielkie	14.3 PSB/NO Teren działalno- ści gospodar-

				czej
BGP.6730.92.03. 2014	budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych	64/6	Strzelce Wielkie	14.3 PSB/NO Teren działalno- ści gospodar- czej

#### **WNIOSKI**

- Na obszarze gminy Piaski najczęściej wydanych przez Wójta Gminy Piaski decyzji o warunkach zabudowy dotyczy budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Wśród tych decyzji najczęściej jest na budowę nowych budynków.
- Dla terenów dla których wydane decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły budowy zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwóch, czterech) oraz dla działek w ich otoczeniu sąsiednich rozważyć możliwość opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- Dla terenów dla których wydano odmowy decyzji o warunkach zabudowy na budowę zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych rozważyć możliwość opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- W kierunkach rozwoju przestrzennego gminy określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski należy uwzględnić wydane decyzje o warunkach zabudowy, które nie są sprzeczne z polityką przestrzenną określoną w Studium.

#### **5.4. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym, powiatowym, wojewódzkim, krajowym**

W okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 października 2016 roku Wójt Gminy Piaski wydał 89 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Liczbę wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w poszczególnych latach przedstawia tabela 9, a ich rozkład przestrzenny rycina 7.

Najwięcej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w analizowanym okresie, wydano w roku 2015 – 30% ogółu wydanych decyzji, a najmniej w 2012 roku – zaledwie 4% ogółu wydanych decyzji. Najwięcej decyzji o ustaleniu



lokalizacji inwestycji celu publicznego wydano w obrębach ewidencyjnych Piaski i Grabonóg. Tylko w jednym obrębie ewidencyjnym tj. w Strzelcach Małych nie wydano żadnej decyzji LCP. Liczbę wydanych decyzji w poszczególnych obrębach przedstawia tabela 8.

Tabela 9. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego według lat

Rok	Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
2010	19
2011	9
2012	4
2013	8
2014	13
2015	27
2016	9
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>89</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Piaski

Rycina 7. Rozkład przestrzenny decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego

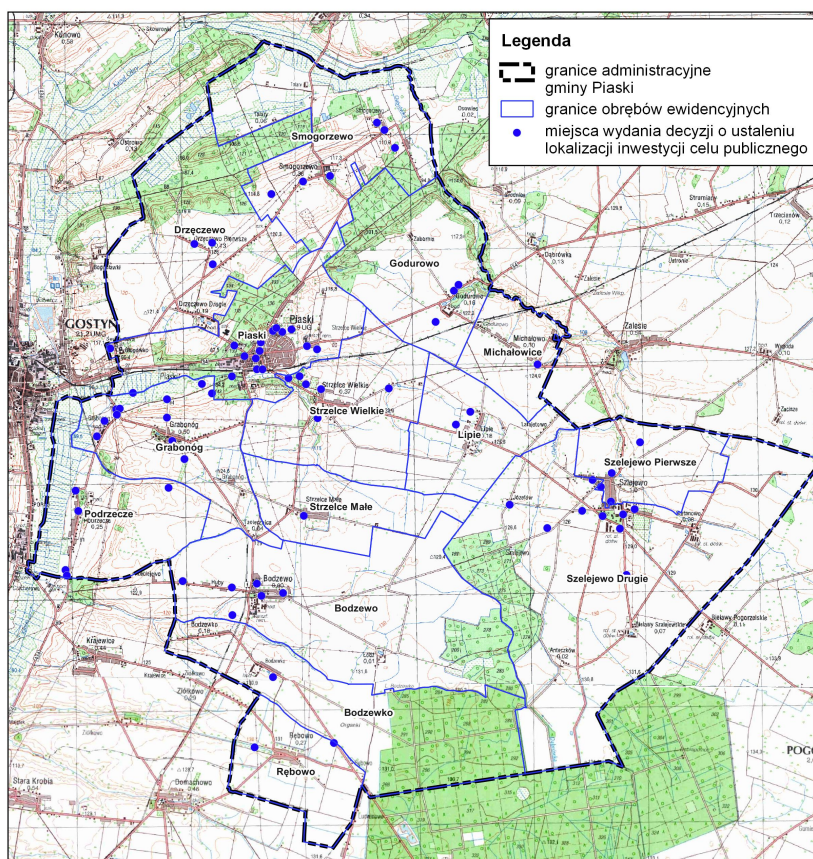




Tabela 10. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego według obrębów ewidencyjnych

Obręb ewidencyjny	Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego <sup>3</sup>
Bodzewko	1
Bodzewo	6
Drzęczewo	3
Godurowo	3
Grabonóg	18
Lipie	1
Michałowó	1
Piaski	25
Podrzecze	6
Rębówo	3
Smogorzewo	8
Strzelce Małe	-
Strzelce Wielkie	8
Szelejewo Drugie	9
Szelejewo Pierwsze	5

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Piaski

#### **5.5. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych**

W okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 października 2016 roku na terenach zamkniętych nie została wydana żadna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

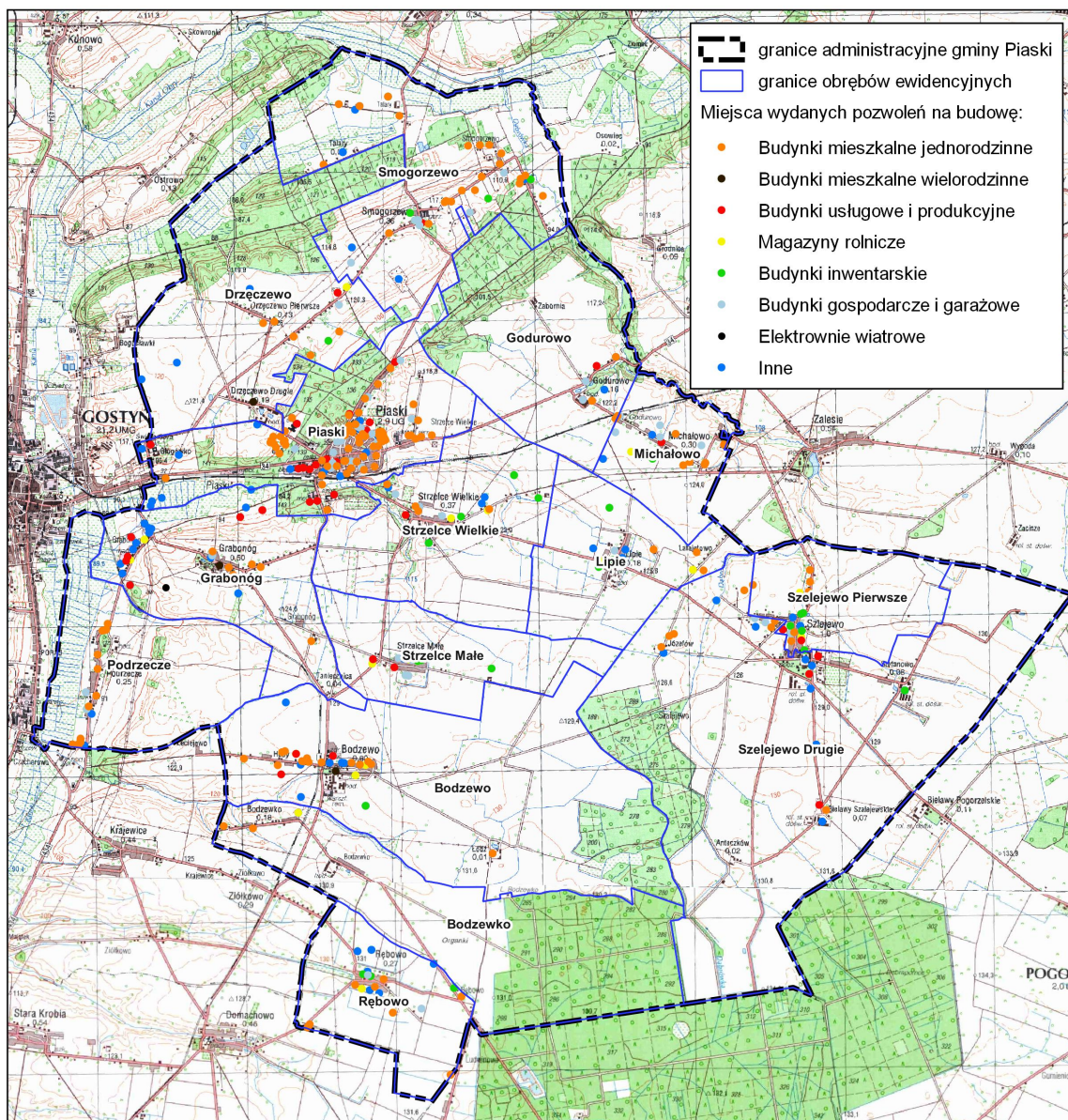
#### **5.6. Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę**

Na obszarach gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz na terenach posiadających ważne decyzje o warunkach zabudowy, wydawane są decyzje o pozwoleniu na budowę. Liczba wydanych decyzji przez Starostę Gostyńskiego w okresie od 1 stycznia 2010 roku do

<sup>3</sup> Łączna liczba decyzji jest większa od faktycznej liczby wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (patrz tabela 9.), gdyż w przypadku decyzji dotyczących dwóch lub więcej obrębów ewidencyjnych dana decyzja liczona była dla każdego z obrębów którego dotyczyła

31 października 2016 roku wyniosła 449. Liczbę wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w poszczególnych latach przedstawia tabela 10, a ich rozkład przestrzenny przedstawia rycina nr 8.

Rycina 8. Rozkład przestrzenny decyzji o pozwoleniu na budowę



Najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę w analizowanym okresie wydano w obrębach ewidencyjnych Piaski, Smogorzewo i Bodzewo. Liczbę wydanych decyzje o pozwoleniu na budowę w poszczególnych obrębach przedstawia tabela 11.

Tabela 10. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę według lat

<b>Rok</b>	<b>Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę</b>
2010	63
2011	59
2012	47
2013	60
2014	83
2015	52
2016	85
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>449</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Piaski

Tabela 11. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę według obrębów ewidencyjnych

<b>Obręb ewidencyjny</b>	<b>Liczba decyzji o warunkach zabudowy</b>
Bodzewko	4
Bodzowo	39
Drzęczewo	19
Godurowo	11
Grabonóg	34
Lipie	16
Michałowó	20
Piaski	122
Podrzecze	20
Rębowo	22
Smogorzewo	46
Strzelce Małe	15
Strzelce Wielkie	27
Szelejewo Drugie	32
Szelejewo Pierwsze	22
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>449</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Piaski

Pod względem rodzaju czynności najczęściej wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczyło budowy nowych budynków – 50% wydanych decyzji. Na kolejnym miejscu pod względem liczby

wydanych decyzji znalazły się decyzje dotyczące rozbudowy, przebudowy oraz remontów (27% wydanych decyzji) oraz budowy innych obiektów budowlanych (23% wydanych decyzji). Szczegółowe zestawienie przedstawia tabela 12 i rycina nr 9.

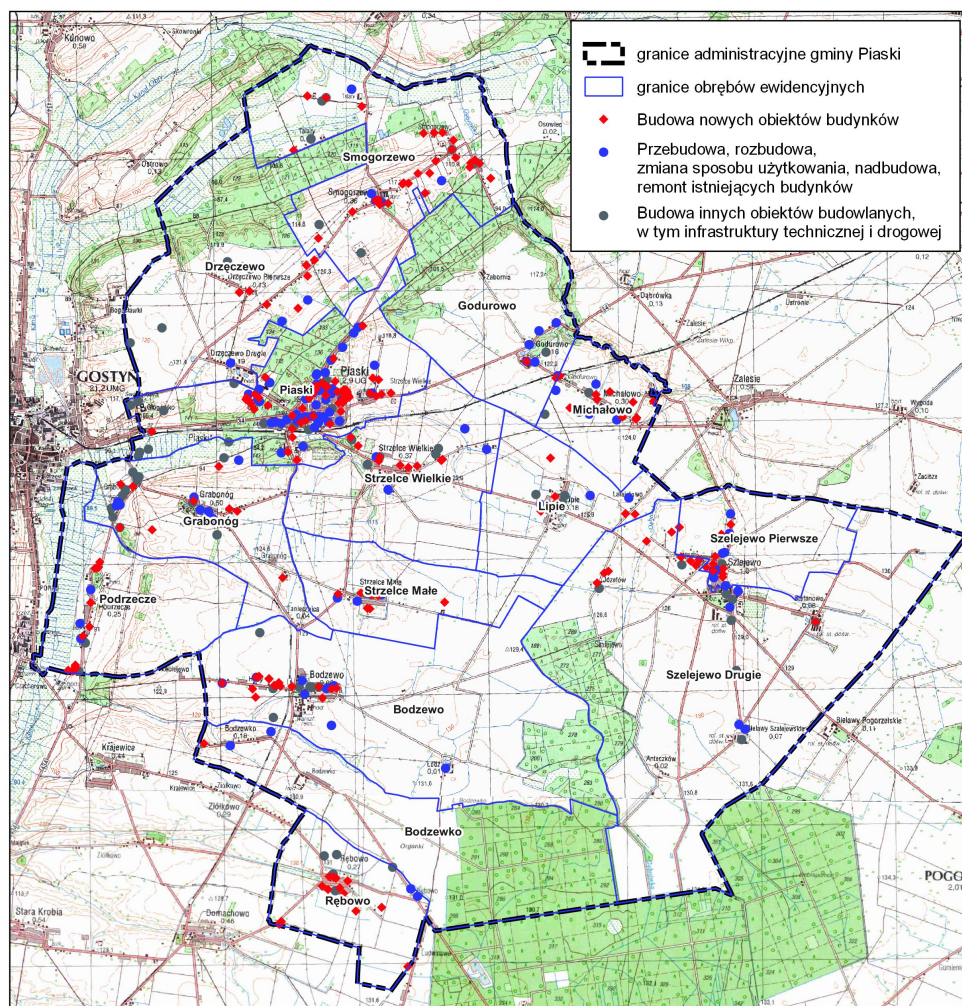
Tabela 12. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę według rodzajów inwestycji

<b>Rodzaj inwestycji</b>	<b>Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę</b>
Budowa nowych budynków	226
Przebudowa, rozbudowa, zmiana sposobu użytkowania, nadbudowa, remont istniejących budynków	120
Budowa innych obiektów budowlanych, w tym infrastruktury technicznej i drogowej	103
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>449</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Piaski

Rycina 9. Rozkład przestrzenny pozwoleń na budowę według rodzaju inwestycji





Wydane decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczyły głównie budynków mieszkalnych jednorodzinnych (38% wydanych decyzji), budynków garażowych i gospodarczych (14% wydanych decyzji) oraz budynków usługowych i produkcyjnych (9% wydanych decyzji). Duża grupa pozwoleń na budowę dotyczyła budowy innych obiektów budowlanych, w tym infrastruktury technicznej i drogowej – 24% ogółu wydanych pozwoleń na budowę. Szczegółowe zestawienie przedstawia tabela 12.

Tabela 12. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w okresie według rodzaju budynków

Rodzajów inwestycji	Liczba decyzji o warunkach zabudowy
Budynki mieszkalne jednorodzinne	172
Budynki mieszkalne wielorodzinne	3

Budynki usługowe i produkcyjne	42
Budynki garażowe i gospodarcze	62
Budynki inwentarskie	32
Magazyny rolnicze	30
Elektrownie wiatrowe	1
Inne	107
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>449</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Piaski

Spośród wydanych przez Starostę Gostyńskiego od 1 stycznia 2010 roku do 31 października 2016 roku 449 decyzji o pozwoleniu na budowę, 39 decyzji dotyczyło obszarów posiadających obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Najwięcej decyzji (14) wydano na tereny, gdzie obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Strzeleckiej w Piaskach, przyjęty uchwałą Nr XIX/122/2008 Rady Gminy Piaski z dnia 14 marca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Strzeleckiej w Piaskach. W omawianym okresie nie wydano żadnej decyzji o pozwoleniu na budowę na trzy tereny gdzie obowiązują następujące plany miejscowe tj.:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Dręczewie w rejonie osiedla Dręczewo, przyjęty uchwałą Nr XXXIX/232/06 Rady Gminy Piaski z dnia 9 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dręczewie w rejonie osiedla Dręczewo,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Strzelce Wielkie I, przyjęty uchwałą Nr XXX/192/2009 Rady Gminy Piaski z dnia 23 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzelce Wielkie I,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Warszawskiej w Piaskach, przyjęty uchwałą Nr XXX/193/2009 Rady Gminy Piaski z dnia 23 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Warszawskiej w Piaskach.

## **6. ANALIZA ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW DOTYCZĄCYCH OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PIASKI ORAZ ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW DOTYCZĄCYCH OPRACOWANIA NOWYCH BĄDŹ ZMIANY OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

W okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 października 2016 roku do Urzędu Gminy Piaski nie wpłynęły żadne wnioski o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak i zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski.

## **7. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Proponuje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek, na których wnioskowana funkcja spójna jest z polityką gminy określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jednocześnie tereny te położone są przy istniejących drogach oraz uchwalenie miejscowego planu nie spowoduje ponoszenia przez Gminę dużych nakładów inwestycyjnych.

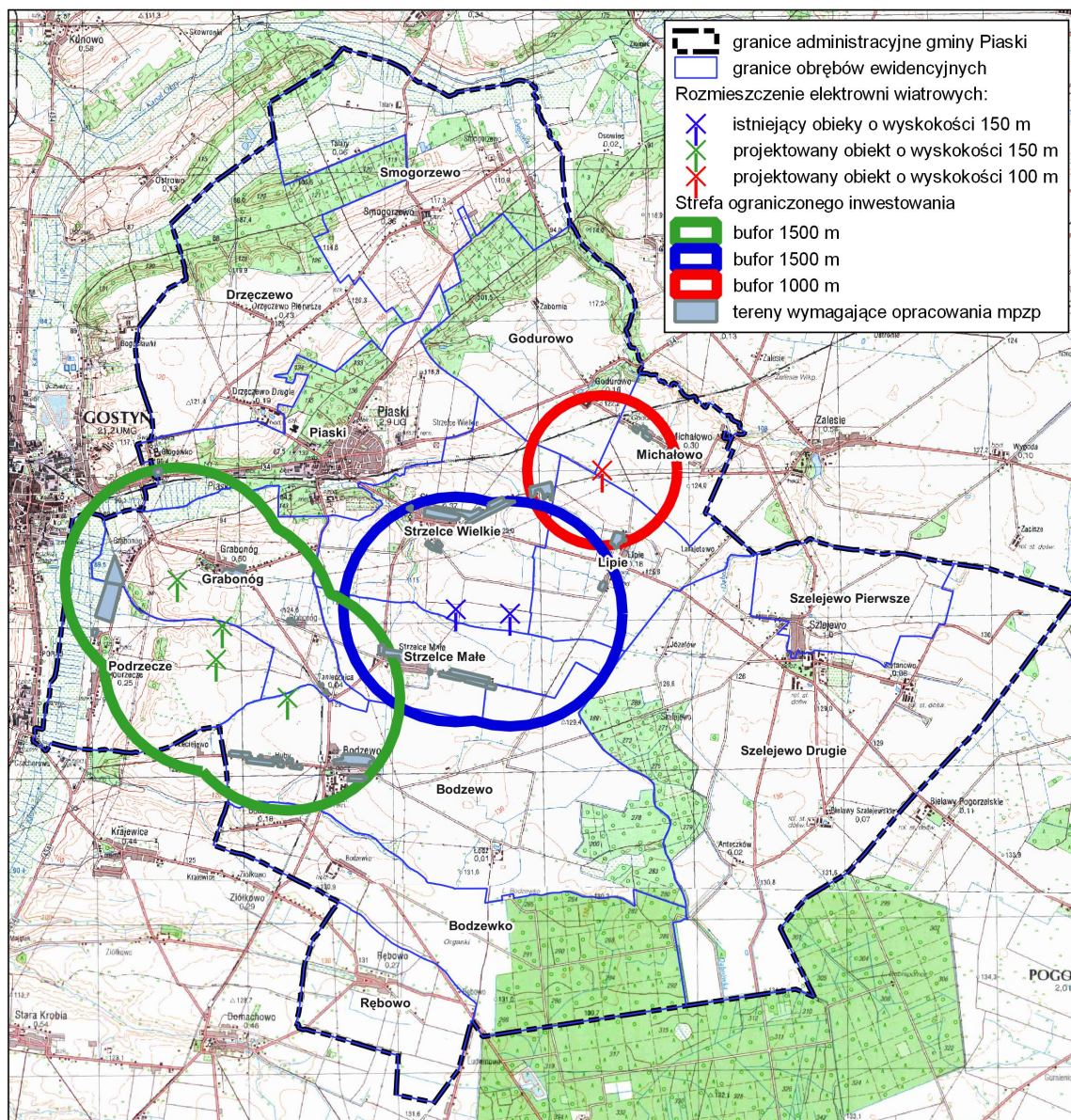
Zaleca się dokonywanie stosownych zmian w obowiązujących przepisach prawa miejscowego polegających na korekcie parametrów zabudowy (np. wysokości budynków, kąta połąci dachowych) lub zmianie linii zabudowy. Takie korekty należy stosować w przypadkach uniemożliwiających rozwój i kształtowanie zabudowy, po wcześniejszym wnikliwym przeanalizowaniu sytuacji w danym terenie. Jednocześnie należy ograniczyć rozpraszanie zabudowy oraz wyprowadzać zabudowę uciążliwą poza granice zwartej zabudowy mieszkaniowej. Nowe tereny rozwojowe powinny być wyznaczane w miejscach umożliwiających obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych

(Dz.U. 2016 poz. 961) należy rozważyć opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów, na których istnieje lub planowana jest lokalizacja budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, a których odległość od elektrowni wiatrowej jest równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej). Zgodnie z art. 15 ust. 8 ww. ustawy - „W ciągu 36 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”. Zatem w pierwszej kolejności, zasadne jest opracowanie planów miejscowych dla terenów z lokalizacją budynków o funkcji mieszanej, znajdujących się w odległości od elektrowni wiatrowych mniejszej niż określa ustawa. Szczegółowe rozmieszczenie terenów rozwojowych (związanych z budynkami mieszkaniowymi) znajdujących się w zasięgu dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej przedstawia rycina 10. W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. 2016 poz. 961) należy rozważyć opracowanie planów dla obszaru o powierzchni około 75 hektarów, przy czym 15 hektarów obejmuje teren usług turystycznych - zabudowa letniskowo-usługowa w rejonie projektowanego zbiornika retencyjnego.

Rycina 10. Rozmieszczenie projektowanych terenów rozwojowych znajdujących się w zasięgu dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej





## **Uzasadnienie**

Obowiązek dokonania oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie gmin wynika z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), który stanowi, iż w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gmin, ocenia postępy w pracach nad planami miejscowymi i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Z kolei zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy organ wykonawczy gminy przekazuje wyniki przeprowadzonych analiz przynajmniej raz w czasie kadencji radzie gminy, która podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Przedstawiony niniejszy projekt uchwały stanowi zatem realizację obowiązku nałożonego przez ustawodawcę.