

UCHWAŁA
NR/...../2022
RADY GMINY PIASKI
z dnia 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 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§1. 1. Uchwala 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, a 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 załącznikiem 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.

§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, 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 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;
- 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 dojazdów, 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 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;

- 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 dojścia, dojazdy, 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 dojców, 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 - Krobia (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 jakiejkolwiek 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-Krobia (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 szerokości wynoszą 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.