

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 uwzględnić 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 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;</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 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>	<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 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. <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.</p> <p>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 budynku 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>Jak powyżej</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Uzasadnienie jak powyżej</p>