

UCHWAŁA NR XXIII/164/2026
RADY GMINY PIASKI

z dnia 14 stycznia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 328 położonej w obrębie
geodezyjnym Szelejewo Pierwsze, gm. Piaski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2025 poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.), oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), w związku z uchwałą nr VI/45/2024 Rady Gminy Piaski z dnia 26 września 2024 roku, Rada Gminy Piaski uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 328 położonej w obrębie geodezyjnym Szelejewo Pierwsze, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, uchwalonego uchwałą Nr XXVI/212/2021 Rady Gminy Piaski z dnia 21 lipca 2021 r.

1. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – *załącznik nr 1*;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Piaski o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – *załącznik nr 2*;
- 3) dane przestrzenne dotyczące planu – *załącznik nr 3*.

2. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren usług edukacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **UE**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszczenie, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu, przy czym w przypadku rozbudowy należy zachować ustalone linie zabudowy;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbudowy, remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, w tym dopuszczenie pozostawienia dotychczasowej, istniejącej funkcji i parametrów budynków jaka obowiązywała w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania, innych niż określonych w niniejszym planie, geometrii dachów, wysokości, liczby kondygnacji, a także zastosowanej kolorystyki i materiału elewacji oraz dachów w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 5) dopuszcza się ocieplenie, termomodernizację istniejących budynków z brakiem obowiązku zachowania ustalonych linii zabudowy;

- 6) zasady wydzielania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie będzie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 4) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie UE, odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) nakaz ochrony obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- 2) ochronie podlega historyczny wygląd budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- 3) wszelkie prace inwestycyjne wpływające na wygląd zewnętrzny budynku wymagają uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Dla terenu usług edukacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem: UE ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków związanych z realizacją usług gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki oraz usług biurowych i administracji;
- 2) jako uzupełnienie dopuszcza się lokalizację: świetlic, kortów tenisowych, boisk, placów zabaw, scen, terenowych obiektów sportowych;
- 3) dopuszczenie pozostawienia funkcji mieszkaniowej dla budynku oznaczonego na załączniku graficznym jako budynek z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,8, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 1,35;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 10%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45% powierzchni działki;
- 8) wysokość budynków i budowli: maksymalnie 15,0 m;
- 9) geometrię dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, z dopuszczeniem dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachu do 45° z uwzględnieniem pkt. 10;
- 10) dla budynku oznaczonego na załączniku graficznym jako budynek z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej dach stromy o kącie nachylenia połaci dachu od 40° do 45°;
- 11) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w ilości: minimum 5 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie, przy czym nie mniej niż 5 miejsc do parkowania, z uwzględnieniem pkt 11 i pkt 12;
- 12) dla funkcji mieszkaniowej minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- 13) nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 3000 m².

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 3000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach: 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz budowy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 4) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem przepompowni i zbiorników retencyjnych, a także z możliwością ich zagospodarowania na terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 10,
 - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 10;

- 10) dopuszczenie rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Piaski.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Piaski

Marcin Porzucek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 328, OBRĘB SZELEJEWO PIERWSZE, GMINA PIASKI

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXIII/164/2026
Rady Gminy Piaski z dnia 14.01.2026r.

SKALA 1:1000



OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- UE teren usług edukacji
- obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- budynek z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej
- 6m wymiarowanie

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski



SKALA 1:5000

OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rzemieślniczej - istniejące i proponowane
- tereny skoncentrowanej działalności usługowej - proponowane
- obszary wymagające sporządzenia planów

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w układzie współrzędnym: ETRF2000-PL (EPSG:2177), na mapie zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Id: 7EC5C473-CDDC-4620-8087-2615E2CADC9D. Uchwalony

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Piaski o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Piaski rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), zadania własne gminy.

§ 2

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 3

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/164/2026

Rady Gminy Piaski

z dnia 14 stycznia 2026 r.

Zalacznik3.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 328 położonej w obrębie geodezyjnym Szelejewo Pierwsze, gm. Piaski.

Rada Gminy Piaski w dniu 26 września 2024 r. podjęła Uchwałę nr VI/45/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 328 położonej w obrębie geodezyjnym Szelejewo Pierwsze, gm. Piaski, co stało się podstawą do przeprowadzenia procedury planistycznej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany jest w związku z podjętą przez Radę Gminy uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu. Sporządzenie planu pozwoli na przyszłe przeznaczenie terenu na usługi edukacji w planie miejscowym, przy jednoczesnym wprowadzeniu zasady ładu przestrzennego w zagospodarowaniu przestrzeni objętej przystąpieniem do sporządzenia niniejszego planu zagospodarowania.

Teren wskazany do opracowania planu obejmuje grunty stanowiące działkę nr 328, obręb Szelejewo Pierwsze, gm. Piaski. Teren objęty opracowaniem znajduje się w obszarze zabudowanym i stanowi teren usług edukacji.

Zgodnie z mapą ewidencyjną omawiany obszar stanowią grunty orne klasy - RII, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe – Bz, a także inne tereny zabudowane - Bi.

Projekt planu wymaga otrzymania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze – dla terenów gruntów rolnych klasy II, o łącznej powierzchni ok. 0,4165 ha.

Na etapie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalono, że część gruntów rolnych znajdujących się w granicach opracowania winna zostać przeznaczona pod nowe funkcje ze względu na dopełnienie zabudowy o charakterze oświatowym (szkoły podstawowej). Zatem lokalizowane na nich zainwestowanie będzie stanowić kontynuację istniejącego zagospodarowania terenów przyległych z możliwością jednoczesnego wykorzystania infrastruktury technicznej. Warunkiem niezbędnym dla możliwości zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy II jest uzyskanie stosownej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, która to zgoda uzyskiwana jest na etapie sporządzania niniejszego MPZP.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień wystąpiono z wnioskiem o uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia 0,4165 ha gruntów rolnych klasy II na cele nierolnicze.

Decyzją z dnia 04 grudnia 2025 r., znak sprawy: DNI.tr.602.350.2025 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy II o łącznej powierzchni 0,4165 ha.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 ww. ustawy sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.), a także uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki ze wskazaniem co do architektury budynków, które zostały dopuszczone zapisami projektu planu. Ustalenia planu umożliwiają realizację budynków, które odpowiadać będą architekturze tej części gminy Piaski.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Uwzględniono również wymagania dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W sposób racjonalny i najbardziej ekonomiczny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności gruntów.

Plan uwzględnia także potrzeby interesu publicznego, w tym uwzględnia możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W procedurze planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie optymalne, zarówno dla właściciela gruntu jak i dla danej gminy objętych projektem planu. W procedurze planistycznej uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez prasę miejscową oraz obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Ogłoszenie Wójta Gminy Piaski o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się 24.10.2024 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 15.11.2024r. Obwieszczenie Wójta Gminy Piaski, o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszone dnia 24.10.2024r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Piaski, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 15.11.2024r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 24.10.2024r. nr BGP.6721.3.2024 poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu przedmiotowej uchwały i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

W ustalonym terminie wpłynęło 13 wniosków od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu. Wnioski od osób fizycznych i prawnych nie wpłynęły. Wójt Gminy Piaski podjął rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia zebranych wniosków.

Następnie został opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 4.04.2025 r. nr 7621.3.2024 został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, przeprowadzono konsultacje społeczne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), uchwały nr VI/45/2024 Rady Gminy Piaski z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 328 położonej w obrębie geodezyjnym Szelejewo Pierwsze, gm. Piaski oraz art. 39, art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.) Wójt Gminy Piaski ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych. Informacje o rozpoczęciu konsultacji społecznych przekazano poprzez ogłoszenie Wójta Gminy Piaski zamieszczone:

- w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 09.12.2025 r.,
- na stronie internetowej Urzędu Gminy Piaski w dniu 09.12.2025 r.,
- w prasie w dniu 09.12.2025 r.,
- w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie – (na tablicy ogłoszeń przed budynkiem urzędu oraz na tablicy ogłoszeń w miejscowości Szelejewo Pierwsze) w dniu 09.12.2025r.

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w następujących formach:

·zbieraniu uwag w dniach od 9.12.2025r. do dnia 09.01.2026 r. w siedzibie Urzędu Gminy Piaski ul. 6 Stycznia 1, 63-820 Piaski lub w formie elektronicznej (ePUAP lub adres mailowy budownictwo@piaski-wlkp.pl) bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

·spotkania otwartego przeprowadzonego zgodnie z art. 8i ust. 1 pkt 2 oraz art. 8i ust. 6 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzedzonego prezentacją rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, które odbyło się w dniu 18.12.2025 r. o godzinie 16:00 w Świetlicy Wiejskiej w Szelejewie Pierwszym, Szelejewo Pierwsze 85A, 6-820 Piaski.

punktu konsultacyjnego, który odbył się w dniu 19.12.2025 r. w godzinach 16:00-17:00 w siedzibie Urzędu Gminy Piaski ul. 6 Stycznia 1, 63-820 Piaski, biuro nr 15.

W czasie trwania konsultacji społecznych nie wpłynęła żadna uwaga.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.). W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt. 1) - 13) ustawy:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

6)walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;

7)prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu brano pod uwagę wnioski i uwagi zgłaszane w trakcie procedury planistycznej oraz zważono najbardziej właściwy potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne jak i zarówno interes publiczny oraz interesy prywatne.

W wyniku przeprowadzonych analiz, nie brano pod uwagę ewentualnych rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Wpływ na takie rozwiązanie mają między innymi ustalenia obowiązującego Studium.

Podsumowując przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 328 położonej w obrębie geodezyjnym Szelejewo Pierwsze, gm. 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 oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z zapisami ww. uchwały sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazano, że:

„Proponuje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek, na których wnioskowana funkcja spójna jest z polityką gminy określoną 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.”.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym wpłyną na wydatki z budżetu gminy (koszty związane z odrołnieniem części przedmiotowego terenu).

Przewiduje się, że wyniku realizacji założeń planu nie zwiększą się przychody do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenów zgodnie z planem.

Załącznik nr 3 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Gminy Piaski jest w pełni zasadne.