

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Czerwonak**  
**z dnia .....**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Potasze – rejon ulicy Oczarowej i Wierzbowej”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Potasze – rejon ulicy Oczarowej i Wierzbowej” zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r.
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 - stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Potasze – rejon ulicy Oczarowej i Wierzbowej”;
  - 2) załącznik nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak, 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.

**§ 2**

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały mowa jest o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie te funkcje;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków lub wiaty;
- 4) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) **pieszo-jezdni** - należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi tych budynków na powierzchnię terenu;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

- 8) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

### § 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej – usług nauki i szkolnictwa wyższego oznaczony na rysunku planu symbolem **UN**;
- 3) teren zieleni urządzonej ogrodów przydomowych oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 4) teren zieleni nieurządzonej - łąk, pól, zadrzewień i wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO**;
- 5) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW**;
- 7) teren drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 8) teren infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
  - b) tablic i urządzeń reklamowych, z uwzględnieniem pkt 2 lit. a,
  - c) ogrodzeń pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - d) ogrodzeń wyższych niż 1,8 m,
  - e) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - f) ogrodzeń na terenie **ZO** oraz na terenach komunikacji, z wyjątkiem terenu **2KDW**,
  - g) lokalizacji budynków pomocniczych wykonanych z blachy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) szyldów, wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2 m<sup>2</sup> na elewacji oraz 1 m<sup>2</sup> na ogrodzeniu,
  - b) tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 2 m,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) kondygnacji podziemnych,
  - e) budynków pomocniczych i wiat bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

### § 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) w przypadku lokalizacji funkcji przedszkoli, żłobków, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz zachowania jako otwartych istniejących cieków i rowów, tworzących system melioracji szczegółowej;
- 4) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń, przy czym do nasadzeń zieleni należy wybierać rodzime gatunki roślin.

## § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla obszaru ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków pod nr AZP 50-28/35 wskazanego na rysunku planu, ustala się:

- 1) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

## § 7

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej;
- 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej, z dopuszczeniem nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych na terenach **2MN** i **6MN**;
- 4) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku pomocniczego na działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż:
  - a) 60 m<sup>2</sup> na terenach **1MN, 3MN, 4MN, 5MN**,
  - b) 110 m<sup>2</sup> na terenach **2MN** i **6MN**;
- 5) dopuszczenie lokalizacji jednej wiaty na działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszczenie zachowania, i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 7) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
  - a) 15% na terenie **1MN, 3MN, 4MN** i nie więcej niż 300 m<sup>2</sup> na terenach **1MN** i **3MN**, oraz nie więcej niż 500 m<sup>2</sup> na terenie **2MN**,
  - b) 20% na terenach **5MN, 6MN** i nie więcej niż 600 m<sup>2</sup> na terenie **6MN**;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż:
  - a) 50%, na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**,
  - b) 60% na terenach **5MN** i **6MN**;
- 9) intensywność zabudowy:
  - a) nie mniejszą niż 0 i nie większą niż 0,5 na terenie **1MN, 3MN, 4MN**,
  - b) nie mniejszą niż 0 i nie większą niż 0,7 na terenach **2MN, 5MN, 6MN**;
- 10) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych nie większą niż 10 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**, oraz trzy kondygnacje nadziemne na terenie **6MN**,

- b) budynków pomocniczych nie większą niż 5,5 m na terenach **1MN, 3MN, 4MN, 5MN**,
  - c) budynków pomocniczych nie większą niż 7 m na terenach **2MN i 6MN**,
  - d) wiat nie większą niż 5,5 m;
- 11) geometrię dachów:
- a) na terenach **2MN i 6MN** strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25 do 45 stopni,
  - b) na terenie **5MN** strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25 do 45 stopni lub płaskie,
  - c) na terenach **1MN, 3MN, 4MN** strome dla budynków mieszkalnych od 30 do 45 stopni, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni dachu,
  - d) na terenach **1MN, 3MN, 4MN** dla budynków pomocniczych dowolne;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż:
- a) 1200 m<sup>2</sup> na terenach **2MN, 3MN, 5MN**,
  - b) 2500 m<sup>2</sup> na terenach **1MN, 4MN, 6MN**;
- 13) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 18 pkt 4;
- 14) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

## § 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **UN** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji lokali o funkcji usługowej, w tym w szczególności usług, oświaty, kultury, wystawiennictwa i zdrowia;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 60%;
- 5) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0 i nie większą niż 1,2;
- 6) wysokość budynków nie większą niż 12 m;
- 7) geometrię dachów - strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 25°- 40°, z wyjątkiem budynków pomocniczych, inwentarskich, dla których dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>;
- 9) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 18 pkt 4;
- 10) dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

## § 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **1ZL i 2ZL** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) dostęp do przyległych dróg wewnętrznych.

## § 10

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **ZP** ustala się:

- 1) dostęp do drogi publicznej poprzez tereny mieszkaniowe położone poza planem;

- 2) powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 200 m<sup>2</sup>.

### § 11

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **ZO** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania;
- 2) dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

### § 12

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

### § 13

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **KD-D** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

### § 14

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenie oznaczonym symbolem **K** ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 4 m;
- 5) intensywność zabudowy od 0 do 0,7;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) dostęp do przyległej drogi publicznej.

### § 15

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz jego otuliny.

### § 16

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) szerokość frontu działki, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej nie mniejszą niż:
  - a) 40 m na terenie **1MN**,
  - b) 30 m na terenach **3MN**, **4MN**, **5MN**,
  - c) 20 m na terenie **6MN**;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż:

- a) 1200 m<sup>2</sup> na terenach **2MN, 3MN, 5MN, 6MN**,
  - b) 2500 m<sup>2</sup> na terenie **1MN, 4MN**;
- 4) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

### § 17

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach **1ZL, 2ZL, ZO, ZP, 1KDW, 2KDW, 3KDW, KD-D**;
- 2) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

### § 18

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

- 1) na terenie **KD-D** lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) na terenach komunikacji dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, UN** w łącznej liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

### § 19

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się, z uwzględnieniem § 4 pkt 1 lit a:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

### § 20

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 4, § 4 pkt 1 lit. b, c, d, f oraz § 4 pkt 2 lit. c obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### § 21

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

### § 22

Na rysunku planu wskazano, iż granica obszaru objętego opracowaniem planu stanowi jednocześnie obszar objęty koncesją „Murowana Goślina – Kłęcko” na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego nr 10/2007/Ł ważną do dnia 09.02.2047 roku.

### **§ 23**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

### **§ 24**

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

## **Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Gminy Czerwonak**

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Potasze – rejon ulicy Oczarowej i Wierzbowej”.**

Plan opracowany został na podstawie uchwały nr 28/III/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 6 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Potasze – rejon ulicy Oczarowej i Wierzbowej”.

Obszar objęty granicą planu posiada powierzchnię około 44 ha i obejmuje tereny wsi Potasze, w gminie Czerwonak, w powiecie poznańskim. Zajmuje w większości tereny użytkowane rolniczo oraz stanowiące lasy. Przedmiotowe tereny są cenne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, z uwagi na położenie w granicach parku krajobrazowego „Puszcza Zielonka” oraz jego otuliny. W północnej części terenu objętego planem znajduje się zwarta zabudowa wsi Potasze. Przez powyższy obszar nie przebiegają istotne ciągi komunikacyjne, a istniejące i projektowane drogi obsługują lokalny ruch dojazdowy do okolicznych miejscowości. Wzdłuż ww. ulic występują pojedyncze budynki mieszkalne jednorodzinne. Wieś Potasze, w której znajduje się analizowany obszar cechuje duża dynamika rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co wynika z uchwalonych już miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Działki znajdujące się na omawianym obszarze stanowią własność Skarbu Państwa, Gminy Czerwonak, Uniwersytetu Przyrodniczego w Poznaniu oraz prywatną.

Decyzja o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu dla niniejszego terenu została podjęta w celu ochrony obszaru położonego w granicach parku krajobrazowego „Puszcza Zielonka” i jego otuliny przed intensywnym rozwojem zabudowy. Miejscowy plan jest narzędziem, które jednoznacznie określa przeznaczenie terenu, tj. wyznacza tereny wyłączone z zabudowy – tereny użytkowane rolniczo, a także tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określa parametry budynków i zasady lokalizacji zabudowy na tym terenie. Co więcej plan miejscowy określa zasady obsługi komunikacyjnej tego obszaru. Główne cele sporządzenia miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru to stworzenie warunków formalno-prawnych dla:

- realizacji polityki przestrzennej określonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak,
- ochrony niezabudowanych terenów zlokalizowanych w Parku Krajobrazowym Puszcza Zielonka, położonych w jego otulinie,
- dążenia do zachowania rolniczego charakteru terenów zlokalizowanych w podstrefie F2 otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka,
- ograniczenia zjawiska rozlewania się w sposób niekontrolowany zabudowy poza zwarte struktury urbanistyczne,
- ograniczenia kosztów ponoszonych przez gminę na realizację infrastruktury technicznej.

Reasumując opracowany dokument pozwoli na kompleksową ochronę tego terenu przed niekontrolowaną zabudową.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 219/XXXV/2000 z dnia 13 grudnia 2000 roku. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem następujące kierunki rozwoju:

- M2 – tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej,
- a także tereny łąk i lasów.



W zapisach Studium miejscowość Potasze określa się jako ośrodek potencjalnych szans rozwoju, gdzie funkcją wiodącą jest mieszkalnictwo, a funkcjami uzupełniającymi – rolnicza i wypoczynkowa (letniskowa). Przewiduje się znaczny rozwój przestrzenny wsi z możliwością realizacji nowej zabudowy w granicach terenów rozwojowych jednostki, wyznacza się tereny dla obiektów rekreacyjno-wypoczynkowych. Dobra dostępność komunikacyjna, przy jednoczesnych niezaprzeczalnych walorach przyrodniczych i dobrym stanie środowiska są atutem dla prywatnych inwestorów. Pozwala to na przekształcanie się obszarów o osłabionej funkcji rolniczej w osiedla zabudowy letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej. Dla zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym krajobrazowych, konieczne jest preferowanie dużych działek i nawiązywanie architekturą do lokalnych wzorów. Ze względów krajobrazowych i przyrodniczych celowe jest określenie procentowego udziału zieleni wysokiej na działce. Dlatego też, określenie przeznaczenia obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zieleni i lasów bez prawa zabudowy, jest zgodne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w obowiązującym dokumencie Studium.

W związku z celem przystąpienia do planu oraz w kontekście ww. zapisów Studium, w planie wyznaczono przede wszystkim tereny wyłączone z zabudowy: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, UN – teren zabudowy usługowej – usług nauki i szkolnictwa wyższego, ZP – teren zieleni urządzonej ogrodów przydomowych, ZO – teren zieleni nieurządzonej - łąk, pól, zadrzewień i wód powierzchniowych, ZL – tereny lasów, KDW – tereny dróg wewnętrznych, KD-D – teren drogi publicznej dojazdowej, K – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej.

Dla działek znajdujących się w północnej części przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów osiedla Bolechówko - Potasze, zatwierdzony uchwałą Nr 370/LXI/2002 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 lipca 2002 r. Zgodnie z jego ustaleniami omawiane działki przeznaczone są pod tereny zabudowy rezydencjonalnej – symbol MM, tereny Zasowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MJ, tereny zieleni – ZO i ZI, teren trafostacji – EE, drogi dojazdowe – KD oraz ciągi pieszo-jezdne KX.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonej uchwałą Nr 518/LVI/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 18 października 2018 roku, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W podsumowaniu analizy mowa o uzyskaniu wysokiego standardu przestrzeni w gminie wymagającego długoletniego procesu i spójnych działań prowadzących do realizacji zadań polityki przestrzennej. Kierunek tejże polityki powinien być odzwierciedlony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a następnie kontynuowany w uchwalanych miejscowych planach. Niezwykle ważne jest zatem, aby te dokumenty planistyczne były aktualne i odpowiadały na dynamicznie zmieniającą się sytuację polityczną i inwestycyjną gminy, tworząc w ten sposób gminę przyjazną potencjalnym inwestorom i mieszkańcom. Jasny i klarowny kierunek rozwoju gminy zapisany, w podstawowych dokumentach planistycznych, daje poczucie komfortu i pewności inwestorom, którzy wiedzą gdzie inwestują, oraz mieszkańcom, którzy wiedzą w jakiej okolicy żyją. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych zawarty ww. analizie wskazuje jako priorytetowe sporządzanie opracowań planistycznych dla obszarów, na których konieczna jest ochrona terenów cennych przyrodniczo i wyłączonych z zabudowy w Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, dopuszcza zabudowę zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu. Nowe zagospodarowanie realizowane ma być w harmonijny sposób, poprzez dopasowanie nowych budynków gabarytami do istniejącej zabudowy. Lokalizacja nowej zabudowy będzie wymagała

niewielkiej rozbudowy układu komunikacyjnego, przede wszystkim opartego o drogi wewnętrzne. Podkreślić również należy, iż wskazywana w planie zabudowa na terenach 5MN, 6MN i UN to usankcjonowanie istniejących obiektów.

Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków jak i znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków. Zlokalizowane jest jedynie jedno stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji pod nr AZP 50-28/35.

Na obszarze objętym planem występują za to cenne zasoby przyrodnicze, objęte prawną ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody tzn. obszar planu położony jest w granicach parku krajobrazowego „Puszcza Zielonka” i jego otuliny. Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, utworzony został na mocy Rozporządzenia Nr 5/93 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 20 września 1993 r. (Dz. Urz. Woj. Pozn. z 1993 r. Nr 13, poz. 149 ze zm.) oraz zatwierdzony uchwałą Nr XXXVII/729/13 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2013 r., poz. 5744 ze zm.). W odniesieniu do Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka i jego otuliny obowiązują zapisy Rozporządzenia Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 18 kwietnia 2005 r. Nr 49, poz. 5150 ze zm.), określające działania ochronne w wyznaczonych strefach funkcjonalno-przestrzennych. Przedmiotowy teren znajduje się częściowo w strefie B – strefie ochrony ekosystemów leśnych, w podstrefie B2 – obejmującej pozostałe obszary leśne w granicach parku, jak również częściowo w strefie F – ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem, w podstrefie F2 – obejmującej pozostałe obszary w strefie ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem w otulinie parku.

Zgodnie z § 7 ww. Rozporządzenia Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego dla podstrefy B2 wprowadza się następujące ustalenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych:

- stosowanie do ogrzewania budynków opalania paliw ekologicznych,
- nie lokalizowanie w pasie 10 m od granicy lasu żadnych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej i ogrodzeń, na nowych terenach wyznaczonych pod zabudowę i pozostawienie tego pasa nieużytkowanego,
- ustalanie linii zabudowy w odległości minimum 50 m od linii lasu, na nowych terenach wyznaczonych pod zabudowę,
- realizowanie nowych podziałów zgodnie z zasadą: średnia powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 500 m<sup>2</sup> przy jednoczesnym zachowaniu minimalnej powierzchni wyznaczonej działki równej 1 500 m<sup>2</sup>,
- wyznaczenie dodatkowych parkingów na obrzeżach parku,
- wykonanie studium krajobrazu przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę,
- lokalizowanie terenów przeznaczonych pod budownictwo i usługi turystyczne przy istniejących już pasach zabudowy, wzdłuż szlaków komunikacyjnych, w granicach poszczególnych miejscowości, bądź w ich bezpośrednim sąsiedztwie ze względu na istniejącą infrastrukturę,
- przy zabudowie siedliskowej minimalna powierzchnia gospodarstwa rolnego musi wynosić 1 ha scalonego gruntu,
- nie wprowadzanie wtórnych podziałów działek w ramach istniejących już osiedli rekreacyjnych za wyjątkiem wtórnych podziałów dla wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną i drogową,
- zachowanie minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej na terenach wyznaczonych działek budowlanych, a na działkach rekreacyjnych – minimum 70%,

- harmonizowanie stylu nowej zabudowy z otaczającym krajobrazem oraz uwzględnianie elementów kultury regionalnej poprzez określenie stylu budownictwa w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- stosowanie w budownictwie form architektonicznych harmonizujących z walorami krajobrazowymi okolic parku,
- zakazanie wznoszenia ogrodzeń o wysokości większej niż 1,80 m,
- zakazanie stosowania ogrodzeń w formie litych murów oraz z prefabrykatów betonowych,
- wydawanie pozwoleń na budowę tylko na tych działkach budowlanych i rekreacyjnych, na których została doprowadzona pełna infrastruktura wodno-ściekowa.

Zgodnie z § 7 ww. Rozporządzenia Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego dla podstrefy F2 wprowadza się następujące ustalenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- stosowanie do ogrzewania budynków opalania paliw ekologicznych,
- nie lokalizowanie w pasie 10 m od granicy lasu żadnych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej i ogrodzeń, na nowych terenach wyznaczonych pod zabudowę i pozostawienie tego pasa nieużytkowanego,
- ustalanie linii zabudowy w odległości minimum 50 m od linii lasu, na nowych terenach wyznaczonych pod zabudowę,
- wyznaczenie dodatkowych parkingów na obrzeżach parku,
- preferowanie wykonywania opracowań planistycznych obejmujących całe jednostki osadnicze,
- nie zmienianie z sposób trwały konfiguracji terenu,
- dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru terenów strefy,
- pozostawianie otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych,
- na nowych terenach ujętych w studiach pod zabudowę utrzymywać średnią wielkość działek 2 000 m<sup>2</sup> oraz minimalną powierzchnię działek – 1 200 m<sup>2</sup>.

Podsumowując, zapisy planu m.in. w zakresie powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczeniu linii zabudowy w sposób sankcjonujący odległości od lasu, są zgodne z ustaleniami w zakresie ochrony parku.

W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne i leśne, dla których należałoby uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne.

Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez szeroko rozumiane dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej. Oznacza to, iż poza zakazem lokalizacji nowej sieci napowietrznej możliwa będzie do realizacji każda z sieci, w tym w szczególności sieci szerokopasmowych, a także możliwa do zapewnienia potrzeba odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, umożliwiając w ten sposób rozwój infrastruktury technicznej. Ponadto w trakcie procedury projekt planu zostanie przedłożony gestorom sieci, w tym Gminnemu Przedsiębiorstwu Wodociągowemu w Koziegłowach, w celu wyrażenia stanowiska co do zapisów planu.

Na obszarze objętym planem nie wystąpiły natomiast szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie składania wniosków do projektu planu przez właściwe organy wojskowe, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do jego sporządzenia, w ustawowym terminie w styczniu 2019 r. zebrane zostały wnioski do planu.

Wypowiedziały się głównie instytucje zawiadomione o terminie zbierania wniosków oraz jedna osoba fizyczna.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, a także brano pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W ramach procedury planistycznej sporządzona została: „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”. „Prognoza oddziaływania na środowisko” szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska. Prognoza skutków finansowych nie wykazuje potrzeby wykupu terenów pod realizację celów publicznych – drogi publicznej, gdyż taka konieczność wynika już z obowiązującego na tym obszarze planu miejscowego.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Potasze – rejon ulicy Oczarowej i Wierzbowej” pozwoli na racjonalne wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zachowując tereny wyłączone z zabudowy. Wejście w życie planu miejscowego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych zgodnie z planem.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.