

UCHWAŁA NR/...../2023

RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Potasze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40) i 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 z późn. zm.) Rada Gminy Czerwonak uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Potasze, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż 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. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - *załącznik nr 1*;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - *załącznik nr 2*;
 - 3) 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 - *załącznik nr 3*;
 - 4) zbiór danych przestrzennych dotyczących planu – *załącznik nr 4*.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek garażowy z częścią gospodarczą;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci równym lub większym niż 12°;
- 4) drodze rowerowej - należy przez to rozumieć drogę przeznaczoną do ruchu rowerów albo rowerów i pieszych;
- 5) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 60% zewnętrznej ściany frontowej budynku;

- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 8) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 9) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 10) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje oddziaływań szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz oddziaływań mogących pogorszyć stan środowiska;
- 12) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN;
- 2) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP;
- 5) teren lasu, oznaczony symbolem ZL;
- 6) teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- 7) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW;
- 9) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 10) teren wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KDwx.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 2) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 3) dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz z zachowaniem parametrów określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem pkt. 4 i 5;
- 4) dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości oraz liczby kondygnacji w przypadku przebudowy i rozbudowy;
- 5) dla istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy, dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej

- odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów umieszczanych na elewacji budynku, wyłącznie na poziomie pierwszej kondygnacji o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 2 m² lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 1 m²;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o wysokości do 2 m i o powierzchni nieprzekraczającej 2 m²;
 - 8) zakaz lokalizacji nowych budynków na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania, na terenach MN, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania, na terenach ML, ZP, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie określa się szczegółowych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

§ 8.1. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na jednej działce;
- 3) lokalizację jednego budynku gospodarczo-garażowego wolno stojącego o maksymalnej powierzchni 50 m² albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m² na działce;
- 4) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m nad istniejącym poziomem terenu;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 6) dopuszczenie traktowania obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy dla lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,50;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki, z uwzględnieniem pkt 9) i 10);

- 9) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 150 m²;
 - 10) na terenie 7MN maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 200 m²;
 - 11) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki;
 - 12) geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
 - 13) geometrię dachów budynków gospodarczo-garażowych: płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
 - 14) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 8,0 m;
 - 15) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 4,5 m dla budynków o dachach stromych,
 - c) nie więcej niż 3,5 m dla budynków o dachach płaskich;
 - 16) wysokość wiat: nie więcej niż 3,5 m;
 - 17) zastosowanie materiałów elewacyjnych budynków w odcieniach bieli, szarości, brązu lub beżu, przy czym ustalenie nie dotyczy elementów wykończeniowych wykonanych z metalu, drewna, szkła i ceramiki;
 - 18) dla dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek, z palety barw czerwieni lub odcieni szarości;
 - 19) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż - 1200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub powiększenia sąsiednich nieruchomości;
 - 20) na terenie 7MN powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż - 2200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub powiększenia sąsiednich nieruchomości.
2. Dla terenów 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolno stojącej;
 - 2) lokalizację wyłącznie jednego budynku rekreacji indywidualnej wolno stojącego na jednej działce;
 - 3) lokalizację jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m² na działce;
 - 4) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m nad istniejącym poziomem terenu;
 - 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,15;
 - 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki, z uwzględnieniem pkt 8;
 - 8) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku rekreacji indywidualnej – 150 m²;
 - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki;

- 10) geometrię dachów budynków rekreacji indywidualnej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 11) wysokość budynków rekreacji indywidualnej:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 8,0 m;
- 12) wysokość wiat: nie więcej niż 3,5 m;
- 13) zastosowanie materiałów elewacyjnych budynków w odcieniach bieli, szarości, brązu lub beżu, przy czym ustalenie nie dotyczy elementów wykończeniowych wykonanych z metalu, drewna, szkła i ceramiki;
- 14) dla dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek, z palety barw czerwieni lub odcieni szarości;
- 15) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż - 1200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększenia sąsiednich nieruchomości.

3. Dla terenu U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) lokalizację usług nieuciążliwych;
- 3) lokalizację wyłącznie jednego budynku usługowego wolno stojącego na jednej działce;
- 4) dopuszczenie lokalizacji usług oświaty;
- 5) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m nad istniejącym poziomem terenu;
- 6) zakaz lokalizacji blaszanych budynków usługowych;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,50;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25%;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
- 10) geometrię dachów budynków: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 11) wysokość budynków usługowych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 8,0 m;
- 12) wysokość wiat: nie więcej niż 3,5 m;
- 13) zastosowanie materiałów elewacyjnych budynków w odcieniach bieli, szarości, brązu lub beżu, przy czym ustalenie nie dotyczy elementów wykończeniowych wykonanych z metalu, drewna, szkła i ceramiki;
- 14) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek, z palety barw czerwieni lub odcieni szarości;
- 15) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż - 1200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększenia sąsiednich nieruchomości.

4. Dla terenów 1ZP, 2ZP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz budowy budynków;

- 2) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dróg rowerowych.
5. Dla terenu ZL ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz budowy budynków;
 - 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu.
6. Dla terenu E ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, montażu, rozbiórki i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 80% powierzchni działki;
 - 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;
 - 6) dachy dowolne;
 - 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 35 m².
7. Dla terenu KDL ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) klasę lokalną drogi;
 - 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
 - 3) dopuszczenie usytuowania innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) klasę dojazdową drogi;
 - 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
 - 3) dopuszczenie usytuowania innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
 - 2) dopuszczenie usytuowania innych elementów infrastruktury drogowej.
10. Dla terenu KDwx ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację pieszo-jezdni;

2) dopuszczenie usytuowania innych elementów infrastruktury drogowej.

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna szerokość frontu działki na terenach MN, ML – 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki na terenach MN, ML – 1200 m²;
- 3) minimalna powierzchnia działki na terenach U – 1200 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) nakaz zachowania ograniczeń wynikających z położenia terenu objętego planem w obszarze otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka;
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu wynikających z istniejących gruntów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki, na której będzie lokalizowana inwestycja w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny oraz 2 stanowiska na każdy budynek rekreacji indywidualnej,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych terenów komunikacji;
- 5) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z instalacji odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem siłowni wiatrowych;
- 8) odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji do szczelnego zbiornika bezodpływowego;

9) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/2023
RADY GMINY CZERWONAK
z dnia 2023 r.

Wójt Gminy Czerwonak przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Potasze na podstawie uchwały nr 212/XXII/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 maja 2020 r.

Celem opracowania planu jest wyznaczenie nowych zasad zagospodarowania przestrzennego. W planie zostaną określone parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady obsługi komunikacyjnej omawianego obszaru. Opracowany dokument pozwoli na kompleksowe zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz dostosowaniem struktury i intensywności zabudowy do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych przedmiotowego terenu oraz jego otoczenia.

Rada Gminy Czerwonak w dniu 21 maja 2020 r. podjęła Uchwałę Nr 212/XXII/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Potasze, 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.

Ogłoszenie Wójta Gminy Czerwonak o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od dnia publikacji. Obwieszczenie Wójta Gminy Czerwonak o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszone w dniu r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od dnia wywieszenia obwieszczenia. Jednocześnie zawiadomieniem z poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu przedmiotowej uchwały i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

W ustalonym terminie wpłynęło wniosków od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu oraz od osób prywatnych. Wójt Gminy Czerwonak 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 planu szczegółowo określił zasady zagospodarowania przestrzennego poprzez wprowadzenie wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy oraz poprzez określenie poszczególnych funkcji zagospodarowania terenów.

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego, utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 4 do uchwały stanowiący zbiór danych przestrzennych 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.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. 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, a także analizę wniosków do miejscowego planu;
- 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.

Zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt 1) - 10) ustawy wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami. Ustalone parametry zabudowy nawiązują do istniejącego zagospodarowania i umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1), pkt 9), pkt 11) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.).

Podczas procedury planistycznej zachowano jej przejrzystość i jawność. Jednocześnie udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej.

Zgodnie art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu planu.

Zgodnie art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Plan w większości wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej o stosunkowo niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejącej sieci dróg publicznych, zaproponowany układ komunikacyjny stanowi kontynuację i usankcjonowanie istniejącej sieci drogowej.

- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Obszar opracowania planu oddalony jest w odległości około 3000 m od stacji kolejowej Owińska, która jest zaliczona do stacji kolei metropolitalnej. Dojazd do centrum miasta Poznania linią kolejową zajmuje ok. 25 min.

- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

Układ komunikacyjny stanowi sieć dróg publicznych i wewnętrznych o szerokościach spełniających wymogi dla prawidłowego funkcjonowania, uwzględniając ruch pieszego i rowerowego. Ponadto układ komunikacyjny objęty ustaleniami planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który również spełnia wymogi dla prawidłowego funkcjonowania ruchu pieszego i rowerowego.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie zabudowy o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego. Brak przeprowadzenia procedury opracowania planu może spowodować chaotyczne i zbyt intensywne zagospodarowanie terenu w oparciu o decyzje administracyjne.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę Nr 518/LVI/2018 z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stwierdza się zgodność założeń planu z wynikami analizy o której mowa w art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.