

Projekt

z dnia 12 lutego 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 20 lutego 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo - rejon ulicy Golfowej i Spacerowej”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2024 r., poz. 1824), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo – rejon ulicy Golfowej i Spacerowej”, 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) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej teren;
- 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 9) 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) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 2) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD.

§ 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) dopuszczenie lokalizacji na terenach US szyldów umieszczanych na elewacji budynku, wyłącznie na poziomie pierwszej kondygnacji o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 25 m² lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 25 m² lub wolnostojących o wysokości do 9,0m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 30 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o wysokości do 3 m i o powierzchni nieprzekraczającej 9 m².

§ 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 terenie US, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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 terenu US ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usług sportu i rekreacji;
- 2) lokalizację obiektów sportu i rekreacji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji funkcji uzupełniającej w postaci usług hotelarskich i gastronomii;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 8) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m nad istniejącym poziomem terenu;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 10) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,3;
- 12) maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu US– 10% powierzchni działki;
- 13) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 80% powierzchni działki;
- 14) geometrię dachów budynków i wiat: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 45°;
- 15) wysokość budynków usługowych, usług sportu i rekreacji:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych,

- b) nie więcej niż 12,0 m dla budynków o dachach stromych,
 - c) nie więcej niż 10,5 m dla budynków o dachach płaskich;
- 16) wysokość pozostałych budynków:
- 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;
- 17) wysokość wiat: nie więcej niż 7,0 m;
- 18) wysokość budowli: nie więcej niż 9,0 m;
- 19) 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;
- 20) dla dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek, z palety barw czerwieni lub odcieni szarości;
- 21) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż - 3000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększenia sąsiednich nieruchomości.

2. Dla terenów 1KDD, 2KDD 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. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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.

§ 10. 1. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

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) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci elektroenergetycznej 15kV;
- 2) nakaz zachowania ograniczeń wynikających z położenia terenu objętego planem w obszarze otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

§ 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 zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ustala się co najmniej 4% udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki, na której będzie lokalizowana inwestycja w łącznej liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska dla obiektów usług sportu i rekreacji;
- 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 z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

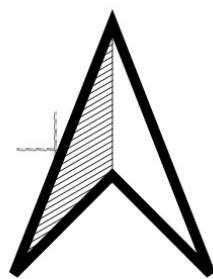
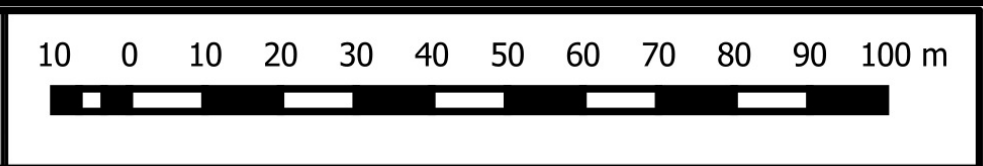
§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„TRZASKOWO - REJON ULICY GOLFOWEJ I SPACEROWEJ”**

SKALA 1:1000




Załącznik nr 1 do Uchwały Nr/...../..... Rady Gminy Czerwonak
z dniar., ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym
Województwa Wielkopolskiego z r. poz.

Oznaczenia:

- granica obszaru objętego planem
— linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

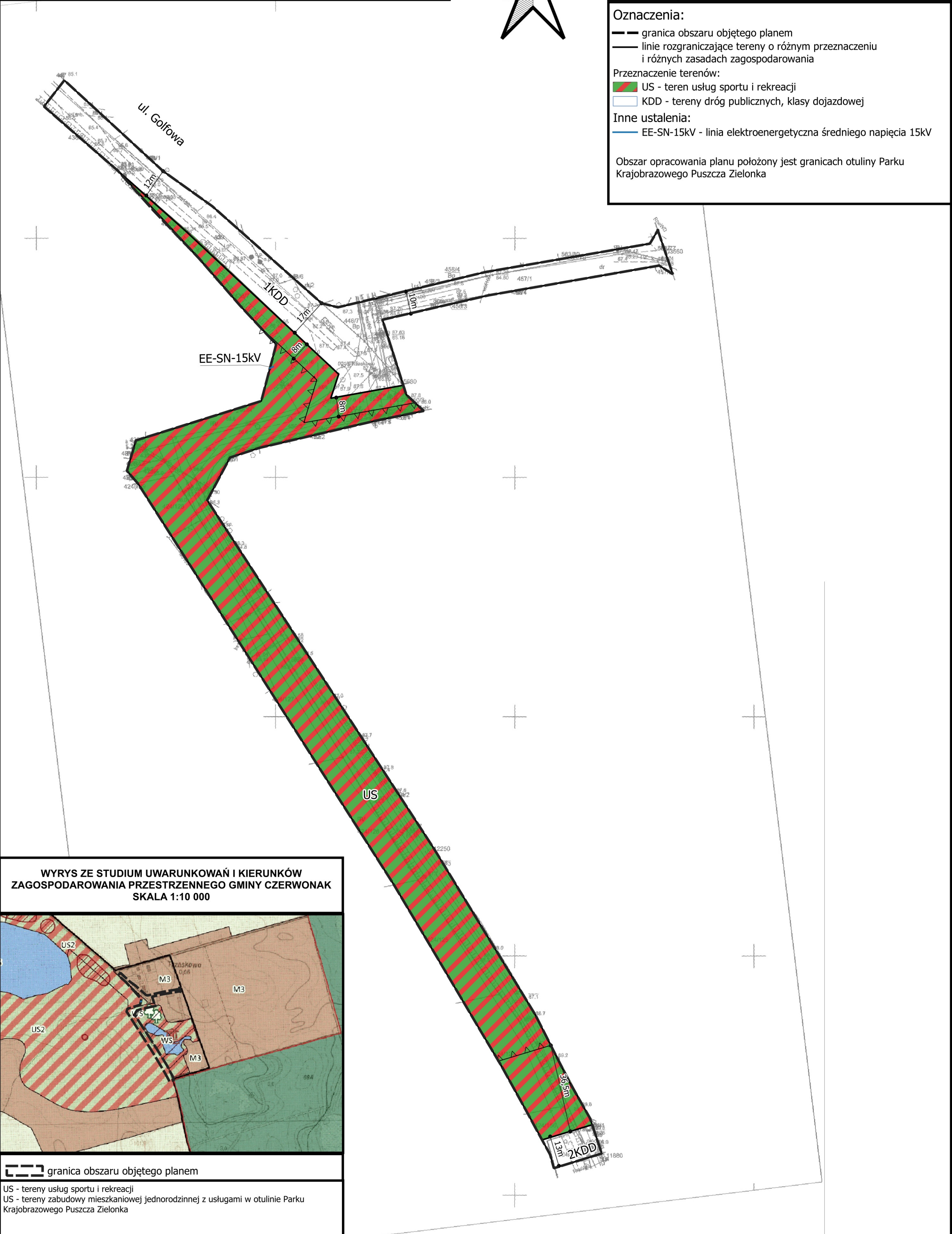
Przeznaczenie terenów:

- US - teren usług sportu i rekreacji
 KDD - tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej

Inne ustalenia:

- EE-SN-15kV - linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV

Obszar opracowania planu położony jest granicach otuliny Parku
Krajobrazowego Puszcza Zielonka



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWONAK
SKALA 1:10 000**



 granica obszaru objętego planem

US - tereny usług sportu i rekreacji
US - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku
Krajobrazowego Puszcza Zielonka

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Czerwonaku w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo – rejon ulicy Golfowej i Spacerowej”

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, 1907 i 1940), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 oraz z 2024 r., poz. 1824) Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo – rejon ulicy Golfowej i Spacerowej” został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 listopada 2023 r. do 15 grudnia 2023 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 5 stycznia 2024 r. W przedmiotowym terminie nie złożono uwag do projektu planu, tym samym Rada Gminy Czerwonak nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

§ 2. Uwagi złożone podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 26 listopada 2024 r. do 17 grudnia 2024 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 10 stycznia 2025 r., nieuwzględnione przez Wójta Gminy Czerwonak:

1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Chcielibyśmy jednoznacznie zaprotestować przyjęciu planu w proponowanej formie. Proponowana zmiana układu komunikacyjnego stanowić będzie realne zagrożenie dla pieszych poruszających się drogą. Ulica Wypoczynkowa spełnia najniższe kryteria dla drogi, przez co ruch samochodowy będzie mocno skumulowany, a ryzyko wypadków wzrośnie. Wzdłuż wspomnianej ulicy brakuje odpowiedniego pobocza lub chodnika, po którym można by się bezpiecznie poruszać. Obecny układ komunikacyjny jest niejako „obwodnicą” Trzaskowa dla poruszających między miejscowościami Bolechowo i Potasze. Istotą rozwoju gminy i zachowania bezpieczeństwa jej mieszkańców jest poprawa komunikacji na jej terenie czego ten projekt jest stanowczym zaprzeczeniem.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zaproponowane rozwiązanie planistyczne, w tym w zakresie zmiany układu komunikacyjnego jest zgodne z polityką przestrzenną gminy oraz zostało przyjęte mając na względzie czynniki ekonomiczne.

2. Zgłaszający uwagę: Sołectwo Bolechowo-Potasze

Treść uwagi: Wnioskuje o odrzucenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo – rejon ulicy Golfowej i Spacerowej”, a tym samym zostawienie dotychczasowego przebiegu drogi gminnej Potasza z Trzaskowem.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zaproponowane rozwiązanie planistyczne, w tym w zakresie zmiany układu komunikacyjnego jest zgodne z polityką przestrzenną gminy oraz zostało przyjęte mając na względzie czynniki ekonomiczne.

3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Składam wniosek o wprowadzenie oznaczenia KX dla działek nr 423, 450/5 obręb Trzaskowo w zakresie działek w zasobie mienia komunalnego.

Proponuję zapis podobny jak dla mpzp dla Promnic

„W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KX ustala się:

- 1) sytuowanie chodnika z możliwością zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.”,

Uważam, że w zakresie rozwoju gminy i miejscowości oraz bezpieczeństwa osób poruszających się pieszo, rowerem czy hulajnogami dopuszczenie do ruchu pieszego i rowerowego w obecnym jej przebiegu po gruncie należącym do gminy będzie wskazane. Połączenia i skróty piesze lub pieszo-rowerowe są przydatne i wykorzystywane przez korzystających z tego rodzaju połączeń na terenie całej gminy i uważam, że w tej lokalizacji takie rozwiązanie będzie się również doskonale sprawdzać. Dodatkowym argumentem utrzymania działki w mieniu komunalnym jako ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego jest historyczny przebieg tej drogi, a przede wszystkim zrealizowana w drodze kanalizacja kierująca się w dalszym przebiegu w stronę sąsiedniej gminy Murowana Goślina.

Proponowany przeze mnie układ komunikacyjny objęty ustaleniami planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym i będzie spełniał wymogi dla prawidłowego funkcjonowania ruchu pieszego i rowerowego

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zaproponowane rozwiązanie planistyczne, w tym w zakresie zmiany układu komunikacyjnego jest zgodne z polityką przestrzenną gminy oraz zostało przyjęte mając na względzie czynniki ekonomiczne.

4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi:

- Droga oznaczona symbolem 1KD-L stanowi istotny element układu komunikacyjnego niezbędnego do prawidłowej obsługi istniejącej jak i przyszłej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Trzaskowo.
- Ulica Turniejowa (oznaczona symbolem 4KD-L), która ma słać się główną drogą przejazdową przez wieś Trzaskowo, łączącą Potasze z Bolechowem i drogą powiatową nr 196, stanowi w rzeczywistości ulicę osiedlową (wraz z m.in. ulicami Wczasową, Krajobrazową, Wakacyjną, Rekreacyjną i Turystyczną) dla przyszłego silnie zurbanizowanego terenu mieszkalnictwa jednorodzinnego. Wobec tego, droga ta nie powinna stanowić głównej drogi przejazdowej przez wieś
- Droga w obecnym kształcie (oznaczona symbolem 1KD-L) przebiega w większości obok terenu zabudowy mieszkaniowej, w tym w odpowiedniej odległości od nowo powstających domów (m.in. w obrębie ulic Krajobrazowej, Wakacyjnej, Wypoczynkowej). W ramach projektowanej zmiany główna ulica przejazdowa przez wieś Trzaskowo będzie przebiegać bezpośrednio przy istniejących jak i nowo powstających zabudowaniach. Dojdzie do zwiększenia emisji hałasu i uciążliwości z tym związanych dla właścicieli nieruchomości przyległych. Należy wziąć pod uwagę, że we współczesnych społeczeństwach dominuje trend, czego ewidentnym dowodem są akty prawa unijnego w zakresie ochrony środowiska (a wręcz prawa człowieka), do życia w bezpiecznym dla człowieka i jego zdrowia środowisku. W celu dążenia do zapewnienia bezpiecznych i zdrowych dla człowieka warunków powinno podejmować się środki dążące m.in. do ograniczania immisji od strony koniecznej infrastruktury drogowej.
- Wieś Trzaskowo rozbudowuje się (zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonym uchwałą nr 173/XXVI/1/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., ze zmianą, obszar objęty projektem planu przeznaczony jest m.in. pod tereny rozwoju budownictwa o zabudowie ekstensywnej), wieś Potasze stanowi już obszar silnie zurbanizowany, wskutek czego przybywa mieszkańców. Ruch samochodowy na drodze oznaczonej symbolem 1KD-L (w związku z intensywną zabudową wsi Potasze, brakiem alternatywnych dróg dojazdu do drogi powiatowej nr 196, łatwiejszym dojazdem przez Trzaskowo do drogi nr 196 przez część mieszkańców wsi Potasze, wzmożonym ruchem przez Trzaskowo w okresie wakacyjnym przez osoby jadące m.in. do Kamińska) z roku na rok jest coraz większy. W przeciwieństwie zatem do projektowanej zmiany, powinno dążyć się do utrzymania-dotychczasowej drogi (oznaczonej symbolem 1KD-L), a nie jej likwidacji.
- Zmiana sposobu zagospodarowania terenu negatywnie wpłynie na bezpieczeństwo mieszkańców (w tym dzieci), albowiem ruch samochodowy zostanie przeniesiony na drogę (ulicę Turniejową) znajdującą się bliżej zabudowań mieszkalnych.
- Między ulicą Turniejową a ulicą Wycieczkową (na obszarze nowo powstających domów jednorodzinnych) pojawiają się dzikie zwierzęta, w szczególności stada saren. Wobec tego przeniesienie ruchu pojazdów na ulicę Turniejową może skutkować częstszymi kolizjami ze zwierzyną. Wbrew zatem Prognozie Oddziaływania na Środowisko dotyczącej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Trzaskowo — rejon ulicy Golfowej i Spacerowej", sporządzonej dnia 5 maja 2023 r., na terenie sąsiadującym z obszarem opracowania, migracja większych zwierząt nie jest utrudniona.

- W drodze przebiegającej przez Trzaskowo (oznaczonej symbolem 1 KD-L) znajduje się sieć kanalizacyjna (wybudowana w części ze środków unijnych). Zmiana sposobu zagospodarowania terenu spowoduje utrudniony dostęp do sieci w razie awarii. Dodatkowo, usunięcie awarii będzie się wiązać ze znacznymi kosztami związanymi z koniecznością doprowadzenia terenu do stanu poprzedniego tj. sprzed usunięcia awarii.
- W Prognozie Oddziaływania na Środowisko, jej autor wziął pod uwagę jedynie zapewnienie bezpieczeństwa użytkowników przyległego pola golfowego. Autor całkowicie pominął bezpieczeństwo mieszkańców Trzaskowa w związku ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu.
- Wskazane w Prognozie Oddziaływania na Środowisko potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu, tj. realizacji ustaleń obowiązującego planu miejscowego (punkt 4 Prognozy), będą właśnie miały miejsce w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania terenu (tj. przekształcenie powierzchni ziemi i krajobrazu w związku z realizacją nawierzchni jezdni w ciągu ulicy Turniejowej, zmiana warunków odpływu wód opadowych spowodowana utwardzeniem terenu, emisja zanieczyszczeń w postaci spalin z samochodów korzystających z tej trasy oraz emisja hałasu komunikacyjnego.
- Zmiana zagospodarowania terenu jest niezgodna z jednym z celów „Programu Ochrony Środowiska Gminy Czerwonak na lata 2017-2020 z perspektywą na lata 2021-2024” tj. zmniejszenia uciążliwości hałasu dla mieszkańców gminy. W Prognozie oddziaływania na Środowisko (punkt 7.3) wskazano, że „w związku z powstaniem nowego zainwestowania ruch samochodowy na przedmiotowym terenie ulegnie zwiększeniu, co wpłynie na zanieczyszczenie powietrza związkami pochodzącymi ze spalania paliw napędowych oraz pyłem”. Dodatkowo hałas będzie generowany w bliższym sąsiedztwie budynków mieszkalnych oraz Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka aniżeli ma to miejsce dotychczas.
- Dla terenu oznaczonego symbolem 1KD-L. możliwe jest ustalenie szerokości drogi w liniach rozgraniczających 12,0 m (tak jak dla terenu 4KD-L, stanowiącego ulicę Turniejową).
- Żądania właściciela pola golfowego z tytułu braku możliwości (ograniczenia) korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy (art. 36 ust. 1 u.p.z.p.), w związku z uchwaleniem planu (uchwała Nr 163/XXI/2012 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 maja 2012 r.) uległy przedawnieniu. Reżim ustawy planistycznej nie uwzględnia w ogóle kwestii instytucji przedawnienia w stosunku do określonych w art. 36 żądań (roszczeń). Żądania te należy zakwalifikować jako należące do materii prawa cywilnego. Roszczenia z tytułu braku możliwości (ograniczenia) korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, stają się wymagalne z datą wejścia w życie planu, a termin jego przedawnienia —wobec braku odmiennych uregulowań— należy oceniać na zasadach ogólnych, wynikających z kodeksu cywilnego (*Z. Niewiadomski* (red.), Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz. Wyd. 13, Warszawa 2023). Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony został w dniu 17 maja 2012 r., a wszedł w życie w dniu 31 sierpnia 2012 r. Roszczenia właściciela pola golfowego uległy zatem przedawnieniu zgodnie z ogólnym 10-letnim terminem — z uwzględnieniem przepisów nowelizujących obliczanie terminu przedawnienia, które weszły w życie w 2018 r.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zaproponowane rozwiązanie planistyczne, w tym w zakresie zmiany układu komunikacyjnego jest zgodne z polityką przestrzenną gminy oraz zostało przyjęte mając na względzie czynniki ekonomiczne.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulic Golfowej i Spacerowej”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Plan zakłada realizację dróg publicznych, zadania w zakresie realizacji tych dróg prowadzić będzie Gmina Czerwonak oraz właściwi zarządcy drogi.
- 2) 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.
- 3) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 4) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Czerwonak.
- 5) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Czerwonak.
- 6) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy.
- 2) 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.

Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Czerwonak

z dnia 20 lutego 2025 r.

Zalacznik4.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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
projektu uchwały Rady Gminy Czerwonak
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo – rejon ulicy
Golfowej i Spacerowej”

Wójt Gminy Czerwonak przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo – rejon ulicy Golfowej i Spacerowej” na podstawie uchwały nr 136/XV/2019 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 października 2019 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 17 października 2021 r. podjęła Uchwałę Nr 136/XV/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo – rejon ulicy Golfowej i Spacerowej”, 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 6 listopada 2019 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 6 grudnia 2019 r. Obwieszczenie Wójta Gminy Czerwonak o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszone w dniu 6 listopada 2019 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 6 grudnia 2019 r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 30 października 2019 r. 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 15 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo – rejon ulicy Golfowej i Spacerowej” został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 listopada 2023 r. do 15 grudnia 2023 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 5 stycznia 2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 30 listopada 2023 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu, jednakże wpłynęły uwagi do projektu planu poza ustalonym terminem wyłożenia do publicznego wglądu, tym samym Wójt Gminy Czerwonak nie podjął rozstrzygnięcia o sposobie ich uwzględnienia.

W toku dalszych prac planistycznych wprowadzono zmiany korygujące w zapisach planu, które dotyczyły ujednolicenia zapisów planu z załącznikiem graficznym. Tym samym zaszła konieczność ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo – rejon ulicy Golfowej i Spacerowej” został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 listopada 2024 r. do 17 grudnia 2024 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 10 stycznia 2025 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 3 grudnia 2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi do projektu planu, dla których Wójt Gminy Czerwonak podjął rozstrzygnięcie o sposobie ich uwzględnienia odrzucając część uwag.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo – rejon ulicy Golfowej i Spacerowej” został przekazany Radzie Gminy Czerwonak do zaopiniowania.

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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. Ustalane 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.

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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 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 3500 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 piesz i rowerowy. 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 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 z dnia 27 marca 2003 r. 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 szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.