

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo – rejon
ul. Golfowej i Wypoczynkowej”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo – rejon ulicy Golfowej i Wypoczynkowej” zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, uchwalonego 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. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie budynków i wiat, z zastrzeżeniem §4 pkt 2;
- 4) obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć naziemne, podziemne lub nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, teletechniczne, hydrotechniczne, a także ciągi komunikacyjne;
- 5) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej służący zabezpieczeniu jej prawidłowego funkcjonowania, którego osią jest rzut poziomy osi linii elektroenergetycznej;
- 7) 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;

- 8) strefie ochronnej – należy przez to rozumieć strefę wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej, której granicą jest natężenie pola elektromagnetycznego o wartości przekraczającej poziom dopuszczalny przepisami odrębnymi;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, porządkowej, turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacyjnej.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami MN;
- 2) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami US;
- 3) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami ZO;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami KDW.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) elementy takie jak okapy, gzymsy, balkony, wykusze, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, mogą być wysunięte poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m;
- 3) wymagania geometrii dachu określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
- 4) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń o wysokości do 1,8 m;
- 5) wzdłuż dróg publicznych zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z betonowych płyt prefabrykowanych;
- 6) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń na terenach oznaczonych symbolami ZO oraz KDW, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) na terenach oznaczonych symbolami 3ZO i 4ZO dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,5 m wyłącznie na potrzeby placów zabaw i siłowni plenerowych, z wyłączeniem ogrodzeń pełnych;
- 8) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 9) dopuszcza się lokalizację szyldów oraz tablic informacyjnych o powierzchni do 2 m², a dla terenów oznaczonych symbolami US do 4 m²;
- 10) ustalenia określone w pkt 4-9 obowiązują do momentu przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 12) ustala się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach bieli, beżu i szarości, przy czym ustalenie nie dotyczy elementów wykończeniowych wykonanych z metalu, drewna, szkła i ceramiki.

§5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział na działki z uwzględnieniem parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nakazuje się aby kąt nachylenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego wynosił 90° z tolerancją 15° za wyjątkiem działek zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 2MN, dla którego tolerancja wynosi 25°;
- 3) dopuszcza się scalanie i podział na działki o parametrach innych niż określone w punktach 1 i 2, na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) nie ustala się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.

§6. W zakresie ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu:

- 1) nakazuje się aby poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii spełniał standardy emisyjne określone przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się rekultywację terenu po zakończeniu prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej;
- 3) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów, w przypadku lokalizacji obiektów, których użytkowanie powoduje powstawanie odpadów;
- 4) nakazuje się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, ustalonymi dla Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka” oraz jego otuliny, w granicach których znajduje się obszar objęty planem.

§7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

§8. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej przyległej lub dostępnej za pośrednictwem drogi wewnętrznej lub przyległego terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się zapewnić:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodu osobowego na 1 lokal mieszkalny;
 - b) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - c) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się dowolną formę miejsc do parkowania, pod warunkiem zachowania wymagań określonych przepisami odrębnymi.

§9. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowej oraz utrzymanie, rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem odprowadzania do gruntu lub powierzchniowo w teren, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej z dopuszczeniem zaopatrzenia ze źródeł indywidualnych;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych;
- 8) ustala się zaopatrzenie w usługi teletechniczne z sieci teletechnicznej z dopuszczeniem zaopatrzenia ze źródeł indywidualnych.

§10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami ZO i KDW;
- 2) ustala się pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, dla których ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustala

minimalne wymiary w rzucie poziomym dla linii średniego napięcia 15 kV i 20 kV – po 7 m na każdą stronę od osi linii;

- 3) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej odległości, o których mowa w pkt 2 przestają obowiązywać;
- 4) ustala się strefę ochronną wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, której wymiary oraz zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.

§11. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem lokalizacji obiektów niezbędnych na czas trwania prac budowlanych, pod warunkiem zachowania odległości określonych przepisami odrębnymi.

§12. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) nie występują:
 - a) zewidencjonowane zabytki oraz dobra kultury współczesnej,
 - b) tereny górnicze,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§13.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się działalność usługową zlokalizowaną wyłącznie w parterze budynku;
- 3) dopuszcza się usługi w zakresie opieki zdrowotnej i weterynaryjnej, fryzjerstwa, kosmetyki, krawiectwa, szewstwa, edukacji, kultury, obsługi finansowej i prawnej, informatyki, łączności, administracji, projektowania lub turystyki;
- 4) dopuszcza się usługi handlu w lokalach o powierzchni do 30 m².

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy w układzie wolnostojącym;
- 2) w granicach każdej działki dopuszcza się:
 - a) 1 budynek mieszkalny,
 - b) wolnostojące budynki pomocnicze o łącznej powierzchni zabudowy do 100 m², a dla terenu oznaczonego symbolem 6MN do 50 m²,
 - c) wiaty o łącznej powierzchni zabudowy do 100 m², a dla terenu oznaczonego symbolem 6MN do 50 m²;
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki, a dla terenu oznaczonego symbolem 6MN do 25% powierzchni działki;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 70% powierzchni działki, a dla terenu oznaczonego symbolem 6MN do 60% powierzchni działki;
- 5) ustala się wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych i 9 m,
 - b) budynków pomocniczych i wiat do 5,5 m,
 - c) obiektów infrastruktury technicznej do 9 m, a dla terenów oznaczonych symbolami 1MN i 4MN do 15 m;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,3, a dla terenu oznaczonego symbolem 6MN od 0 do 0,5;

- 8) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego o pochyleniu połaci:
 - a) od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych,
 - b) do 45° dla budynków pomocniczych i wiat;
 - 9) dla budynków pomocniczych nakazuje pokrycie dachu materiałem w kolorze tożsamym jak w przypadku budynku mieszkalnego.
4. W zakresie zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:
- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej:
 - a) 2000 m² dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN i 3MN,
 - b) 1800 m² dla terenu oznaczonego symbolem 5MN,
 - c) 1600 m² dla terenu oznaczonego symbolem 7MN,
 - d) 1400 m² dla terenu oznaczonego symbolem 4MN;
 - e) 900 m² dla terenu oznaczonego symbolem 6MN;
 - 2) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki co najmniej:
 - a) 40 m dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 5MN,
 - b) 35 m dla terenów oznaczonych symbolami 4MN i 7MN,
 - c) 22 m dla terenu oznaczonego symbolem 6MN;
 - 3) minimalne szerokości frontu określone w pkt 2 nie dotyczą działek narożnych położonych przy skrzyżowaniach dróg, działek położonych na łukach i zakrętach dróg.

§14.1. Ustala się tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami 1US i 2US.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie turystyki, gastronomii, opieki zdrowotnej i weterynaryjnej, fryzjerstwa, kosmetyki, edukacji lub kultury.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy do 10% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 80% powierzchni działki;
- 3) ustala się wysokość:
 - a) budynków do 2 kondygnacji nadziemnych i 9 m,
 - b) wiat do 7 m,
 - c) obiektów infrastruktury technicznej do 12 m;
- 4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 5) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,1;
- 6) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego o pochyleniu połaci:
 - a) od 30° do 45° dla budynków,
 - b) do 45° wiat;
- 7) dla wszystkich budynków i wiat w granicach jednej działki nakazuje się pokrycie dachu materiałem w takim samym kolorze.

4. W zakresie zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej 10000 m².

§15. Ustala się tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZO i 2ZO, dla których:

- 1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 99% powierzchni terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, rowerowych oraz konnych o nawierzchni gruntowej.

§16. Ustala się tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami 3ZO i 4ZO, dla których:

- 1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 99% powierzchni terenu;

- 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, rowerowych oraz konnych o nawierzchni gruntowej wraz z przyległymi miejscami odpoczynku o powierzchni do 100 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację placów zabaw i siłowni plenerowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację wiat o powierzchni do 50 m² na potrzeby obiektów, o których mowa w pkt 1 i 2;
- 5) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej na maksymalnie 20% powierzchni terenu;
- 6) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 5 m, a dla terenu oznaczonego symbolem 3ZO do 12 m.

§17. Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW** i **3KDW**, dla których:

- 1) dopuszcza się lokalizację jezdni, ciągów rowerowych lub pieszo-rowerowych, chodników, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia oraz pozostałych elementów wyposażenia ulic;
- 2) ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 10 m, a dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW i 3KDW do 15 m.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§18. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 30%.

§19. Cały obszar planu zlokalizowany jest w granicach obszaru objętego koncesją nr 10/2007/Ł z dnia 9 lutego 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w rejonie „Murowana Goślina – Kłecko”, ważną do dnia 9 lutego 2047 r.

§20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Czerwonak z dnia r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego planu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania przedmiotowego terenu, a w szczególności umożliwienie zrównoważonego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej (w zakresie sportu i rekreacji) przy jednoczesnym zachowaniu walorów przyrodniczych.

Zgodnie z uchwałą Nr 489/LIV/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 23 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo – rejon ulicy Golfowej i Wypoczynkowej” obszar planu zajmuje powierzchnię ok. 57,2 ha.

Teren rozciąga się na północ od ul. Golfowej i Wypoczynkowej oraz zabudowań i terenów rolnych wsi Trzaskowo. Tereny leśne, otaczające obszar planu od północy i wschodu, wchodzi w skład Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka”. Ponadto po wschodniej stronie znajdują się nieużytkowane obiekty wojskowe. Natomiast po zachodniej stronie planu położone są odłogowane i zarastające grunty orne. Zagospodarowanie terenu ma charakter ekstensywny – zdecydowana większość terenu to użytkowane grunty orne. Obwodowo po stronie północno-wschodniej, wschodniej i południowo-wschodniej występują pasy zieleni leśnej. Niewielki fragment terenu przy ul. Wypoczynkowej został zajęty przez powstające jednorodzinne budynki mieszkalne. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka”.

Ze względu na znaczną powierzchnię obszaru objętego planem oraz dominujące ekstensywne formy planowanego zagospodarowania (zielen naturalna) rysunek planu sporządzono w skali 1:2000.

Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN);
- b) tereny sportu i rekreacji (1US i 2US);
- c) tereny zieleni naturalnej (1ZO, 2ZO, 3ZO i 4ZO);
- d) tereny dróg wewnętrznych (1KDW, 2KDW i 3KDW).

Teren planu przeznaczony został w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak pod usługi rekreacji, wypoczynku i turystyki. Jako funkcję uzupełniającą przewidziano rozwój budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej. Ze względu na wyznaczenie rozległych terenów mieszkaniowych w niedalekim sąsiedztwie – południowa strona ul. Golfowej i Wypoczynkowej, nie jest celowe ustalenie na całym obszarze planu nowych terenów mieszkaniowych. Tereny inwestycyjne ograniczono do szerokiego pasa zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi publicznej, co stanowi naturalną kontynuację istniejącej (oraz zaplanowanej wcześniej) zabudowy mieszkaniowej.

Natomiast przeznaczenie podstawowe określone przez zapisy studium zostało uwzględnione w postaci ulokowanych centralnie terenów sportu i rekreacji oraz ekstensywnego zagospodarowania turystycznego towarzyszącego terenom zieleni naturalnej, które zajmują większość obszaru objętego planem.

Bardzo ważną przesłanką dla ustalenia na obszarze objętym planem funkcji zieleni naturalnej (wyłączonej z zabudowy) są wymagania określone w planie ochrony Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka”, przyjętym Rozporządzeniem Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r., a więc kilka lat po uchwaleniu studium gminy.

W planie ochrony na terenie otuliny parku wyznaczono m.in. strefę funkcjonalno-przestrzenną F – ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem. Obszar planu

znajduje się w podstrefie F2, dla której plan ochrony wprowadza m.in. następujące ustalenia do dokumentów planistycznych gminy (studium, planów miejscowych):

- dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru terenów strefy,
- pozostawianie otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych,
- nie zmienianie w sposób trwały konfiguracji terenu,
- preferowanie wykonywania opracowań planistycznych obejmujących całe jednostki osadnicze,
- na nowych terenach ujętych w studiach pod zabudowę utrzymywać średnią wielkość działek 2000 m² oraz minimalną powierzchnię działek – 1200 m²,
- 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.

W związku z powyższymi ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium.

Zapisy planu wykazują ponadto zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.). Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr 518/LVI/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 18 października 2018 r. Należy również stwierdzić, że nie występuje konflikt pomiędzy ustaleniami przedmiotowego planu a zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszaru objętego planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko [W OPRACOWANIU]. Z kolei zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych [W OPRACOWANIU], realizacja ustaleń planu wywoła koszty dla budżetu gminy z tytułu budowy infrastruktury (uzbrojenie), a jednocześnie przyniesie dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia planu w znacznym stopniu kształtują nowe struktury oraz znacznie poszerzają istniejącą zabudowę wsi Trzaskowo. Funkcje przewidziane w planie są wyznaczone i zlokalizowane w racjonalny sposób. Koncepcja zakłada harmonijne nawiązanie do istniejącego ciągu ulic Golfowej i Wypoczynkowej, a także utrzymanie połączeń komunikacyjnych z zabudową zlokalizowaną po stronie południowej. Rozplanowanie nowej zabudowy jest klarowne oraz zapewnia efektywność obsługi. Wyznaczenie rozległych terenów zieleni w części centralnej i północnej pozwala na zachowanie właściwych proporcji terenów inwestycyjnych oraz wolnych od zabudowy, zwłaszcza w kontekście wymagań określonych w planie ochrony Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka”.

Na zachowanie ładu przestrzennego wpływ mają również ustalenia takie jak: zakaz lokalizacji budynków poza liniami zabudowy na terenach inwestycyjnych, regulacje dotyczące zagospodarowania terenów zielonych i komunikacyjnych, a także ograniczenia w zakresie lokalizacji reklam oraz ogrodzeń.

- walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu będą miały istotny wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlega bardzo wiele elementów mających zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni m.in.: linie zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, ilość kondygnacji, geometria i pokrycie dachów, a także wysokość i materiał ogrodzeń. Dodatkowo na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji reklam.

Ustalenia planu nie pozwalają na lokalizację obiektów budowlanych mogących istotnie negatywnie wpłynąć na krajobraz. Należy również pamiętać, że istniejący obecnie krajobraz przedstawia lokalnie podwyższone walory, które należy chronić (otulina PK „Puszcza Zielonka”), dlatego istotne miejsce zajmują zapisy służące ochronie istniejących terenów rolniczych oraz skupisk zieleni. Ponadto dodatni wpływ na kształtowanie krajobrazu antropogenicznego powinno mieć zachowanie wysokich standardów zabudowy i zagospodarowania.

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. Jak wcześniej wspomniano cały obszar planu znajduje się w granicach otuliny PK „Puszcza Zielonka”, a teren Parku leży w bezpośrednim sąsiedztwie. Przedmiotowa forma ochrony została ujęta zarówno w uchwale jak i w rysunku planu. Ustalenia planu uwzględniają wymagania określone w planie ochrony PK „Puszcza Zielonka”.

W planie przyjęto szereg innych założeń służących ochronie środowiska przyrodniczego, tj. nakazy w zakresie ograniczenia emisji zanieczyszczeń, nakazy z zakresu gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami, ustalenia w zakresie ochrony akustycznej, nakaz rekultywacji terenu, a także zapewnienie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Kluczowe znaczenie ma ochrona terenów rolniczych i zielonych (w większości wyłączonych z zabudowy).

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia planu uwzględniają kulturowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. Zapisy planu regulują postępowanie względem nowo odkrytych zabytków archeologicznych.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Ustalenia planu zawierają wspomniane wcześniej nakazy ograniczenia emisji zanieczyszczeń. Dodatkowo uwzględniono ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej. Ponadto ustala się, że wszystkie tereny oznaczone symbolami MN, są objęte ochroną przed hałasem, pod względem akustycznym kwalifikując się jako tereny zabudowy mieszkaniowej, a dopuszczalne poziomy hałasu określają przepisy odrębne.

W przypadku lokalizacji obiektów użyteczności publicznej (np. na terenach US) należy je dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być ustalona zgodnie z przepisami odrębnymi.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Istniejące zagospodarowanie mocno determinuje walory ekonomiczne przestrzeni. Ponieważ obszar objęty planem nie był dotychczas objęty regulacjami planu miejscowego, należy

założyć, że walory ekonomiczne przestrzeni wzrosną w związku z przyjęciem planu, zwłaszcza dla terenów nowo wyznaczonych pod zabudowę.

- prawo własności

Plan nie narusza prawa własności.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem nie znajdują się obiekty związane z obronnością. Nieużytkowane obiekty wojskowe znajdują w bezpośrednim sąsiedztwie po wschodniej stronie obszaru objętego planem. Instytucje uzgadniające projekt w tym aspekcie pozytywnie odniosły się do ustaleń planu miejscowego. **[PROCEDURA W TOKU]**

- potrzeby interesu publicznego

Interes publiczny zostanie zachowany m.in. poprzez: regulacje w zakresie infrastruktury i komunikacji, zapisy konserwatorskie, zapisy w zakresie ochrony środowiska i przyrody, a także wyznaczenie terenów zieleni. Ponadto podstawowe cele przedmiotowego planu czyli zabezpieczenie ładu przestrzennego oraz umożliwianie realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej (w zakresie sportu i rekreacji), również pośrednio służą szeroko pojętym potrzebom zabezpieczenia interesu publicznego.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym obszarze objętym planem.

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

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. **[PROCEDURA W TOKU]**

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. **[PROCEDURA W TOKU]**

- potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Analiza istniejących zasobów oraz ustalenia planu umożliwiają zapewnienie odpowiedniej jakości i ilości wody dla wszystkich terenów w granicach planu.

- występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu realizują zarówno potrzeby interesu publicznego, jak i potrzeby interesów prywatnych. Naruszenie interesów prywatnych dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku konieczności realizacji zadań stanowiących cel publiczny takich jak budowa dróg publicznych czy lokalizacja infrastruktury technicznej.

- zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ regulują obecne formy zagospodarowania oraz w sposób zaplanowany i zorganizowany umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy.

Zasady kształtowania nowej zabudowy zostały wyczerpująco zawarte w zapisach ogólnych oraz szczegółowych części tekstowej, a także w regulacjach rysunkowych.

Ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.