

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo – część północna”

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 – część północna”, 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) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie budynków, z zastrzeżeniem §4 pkt 2;
- 3) 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;
- 4) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) 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;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi tych budynków na powierzchnię terenu;
- 7) strefie ochronnej – należy przez to rozumieć strefę wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej, której granicą jest natężenie pola elektromagnetycznego o wartości przekraczającej poziom dopuszczalny przepisami odrębnymi;

- 8) 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 3) tereny lasów, oznaczone symbolami ZL;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone symbolami R;
- 5) tereny publicznych dróg lokalnych, oznaczone symbolami KD-L;
- 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 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, w tym także w postaci werand i ganków;
- 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 KD-L oraz KDW;
- 7) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 8) dopuszcza się lokalizację szyldów oraz tablic informacyjnych o powierzchni do 2 m²;
- 9) ustalenia określone w pkt 4-8 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;
- 10) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

§5. W zakresie zasad i warunków scalania oraz 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°;
- 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;
- 6) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, ustalonymi dla obszaru Natura 2000 „Uroczyska Puszczy Zielonki”, w granicach którego znajduje się część obszaru objętego planem.

§7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, w granicach których nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) 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 50 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 z dopuszczeniem odprowadzania do szczelnych zbiorników bezodpływowych do momentu oddania do użytku 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 ZL, R, KD-L 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;
- 5) ustala się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN500, dla której ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§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 inne niż archeologiczne 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 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się realizację zabudowy w układzie szeregowym;
- 2) w granicach każdej działki dopuszcza się:
 - a) 1 segment mieszkalny,
 - b) 1 wiatę o powierzchni zabudowy do 100 m²;
- 3) dla wiat dopuszcza się lokalizację na granicy działki;
- 4) ustala się powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 60% powierzchni działki;
- 6) ustala się wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych i 9 m,
 - b) wiat do 5,5 m,
 - c) obiektów infrastruktury technicznej do 9 m;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,4, a w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,6;
- 9) ustala się dachy dwuspadowe kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego o pochyleniu połaci:
 - a) od 40° do 45° dla budynków mieszkalnych,
 - b) do 45° dla wiat.

4. W zakresie zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej 500 m².

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd za pośrednictwem przyległego terenu oznaczonego symbolem 1ZL.

§14.1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie turystyki i rekreacji, opieki zdrowotnej i weterynaryjnej, edukacji, kultury, obsługi finansowej i prawnej, informatyki, administracji, projektowania lub kultu religijnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację 1 lokalu o funkcji mieszkalnej.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się realizację zabudowy w układzie wolnostojącym;
- 2) w granicach każdej działki dopuszcza się 2 wiaty o powierzchni zabudowy do 100 m²;
- 3) dla wiat dopuszcza się lokalizację na granicy działki, a obowiązujące linie zabudowy stanowią linie nieprzekraczalne;
- 4) ustala się powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 60% powierzchni działki;
- 6) ustala się wysokość:
 - a) budynków do 2 kondygnacji nadziemnych i 11 m,
 - b) wiat do 5,5 m,
 - c) obiektów infrastruktury technicznej do 9 m;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,4, a w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,5;
- 9) 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° dla wiat;
- 10) 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 3000 m².

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd za pośrednictwem przyległego terenu oznaczonego symbolem 2ZL.

§15. Ustala się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL i 2ZL**, dla których:

- 1) ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, których realizacja nie powoduje wyłączenia gruntów leśnych z produkcji;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 98% powierzchni terenu;
- 4) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 10 m.

§16. Ustala się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami **1R i 2R**, dla których:

- 1) dopuszcza się działalność rolniczą związaną z uprawą;
- 2) dla terenu 1R dopuszcza się wprowadzenie funkcji leśnej;
- 3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, rowerowych oraz konnych o nawierzchni gruntowej wraz z przyległymi miejscami odpoczynku o powierzchni do 100 m²;
- 4) dopuszcza się lokalizację wiat o powierzchni do 50 m² na potrzeby obiektów, o których mowa w pkt 3);
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 98% powierzchni terenu;
- 6) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 15 m.

§17. Ustala się tereny publicznych dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-L i 2KD-L**, dla których:

- 1) ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 15 m.

§18. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**, dla którego:

- 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.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§19. 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%.

§20. 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.

§21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§22. 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, zarówno w obszarze zabudowanym, jak i na terenach wolnych od zabudowy.

Zgodnie z uchwałą Nr 488/LIV/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 23 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo – część północna” obszar planu zajmuje powierzchnię ok. 56,5 ha.

Teren rozciąga się po obu stronach asfaltowej drogi łączącej miejscowości Bolechowo i Trzaskowo (ul. Golfowa). Od północy teren graniczy z obszarami leśnymi, od wschodu i zachodu znajdują się grunty orne. Natomiast od południa znajduje się obniżenie jeziora Trzaskowskiego wraz z przepływającym przez nie ciekim. Zagospodarowanie terenu ma charakter ekstensywny – południowa część to użytkowane grunty orne, natomiast północna to zarastające roślinnością drzewiastą grunty odłogowane. Niewielki północny pas terenu zajmują grunty leśne oraz kilka zabudowań. Ten ostatni fragment znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka”, a pozostała część obszaru objętego planem leży w granicach jego otuliny.

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

Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
- b) teren zabudowy usługowej (U);
- c) tereny lasów (1ZL i 2ZL);
- d) tereny rolnicze (1R i 2R);
- e) tereny publicznych dróg lokalnych (1KD-L i 2KD-L);
- f) teren drogi wewnętrznej (KDW).

Teren planu przeznaczony został w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak pod usługi rekreacji, wypoczynku i turystyki. Jako funkcję uzupełniającą w północnej części przewidziano rozwój budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, a w części południowej zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Ze względu na wyznaczenie rozległych terenów mieszkaniowych w niedalekim sąsiedztwie (Trzaskowo), nie jest celowe ustalenie na obszarze planu nowych terenów mieszkaniowych. Jedynie niewielki obszar dawnej osady leśnej został wyznaczony dla zabudowy mieszkaniowej. Natomiast przeznaczenie podstawowe określone przez zapisy studium zostało uwzględnione w postaci ekstensywnego zagospodarowania turystycznego towarzyszącego terenom rolniczym.

Bardzo ważną przesłanką dla ustalenia na obszarze objętym planem funkcji rolniczej (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 już 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 i 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.

Wąski północny pas obszaru objętego planem przewidziany został w studium dla funkcji leśnej. Wyznaczenie w tym miejscu niewielkiego terenu usługowego stanowi usankcjonowanie istniejącej zabudowy. Dla fragmentu znajdującego się w granicach Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka” w planie ochrony wyznaczono strefę funkcjonalno-przestrzenną B – ochrony ekosystemów leśnych, a konkretnie podstrefę B2, dla której wprowadza się m.in. następujące ustalenia do dokumentów planistycznych gminy:

- zachowanie minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej na terenach wyznaczonych działek budowlanych,
- harmonizowanie stylu nowej zabudowy z otaczającym krajobrazem oraz uwzględnianie elementów kultury regionalnej poprzez określenie stylu budownictwa w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- stosowanie w budownictwie form architektonicznych harmonizujących z walorami krajobrazowymi okolic parku,
- zakaz wznoszenia ogrodzeń o wysokości większej niż 1,80 m,
- zakaz stosowania ogrodzeń w formie litych murów oraz z prefabrykatów betonowych,
- wydawanie pozwoleń na budowę tylko na tych działkach budowlanych i rekreacyjnych, na których została doprowadzona pełna infrastruktura wodno-ściekowa.

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 nie wpłynie istotnie na finanse gminy.

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 nie kształtują nowych struktur, a jedynie regulują istniejącą zabudowę. Funkcje przewidziane w planie są wyznaczone i zlokalizowane w racjonalny sposób. Koncepcja zakłada utrzymanie istniejących form zagospodarowania z niewielką możliwością rozwoju zabudowy w miejscach jej obecnego występowania. W wyniku wprowadzenia zakazu zabudowy na terenach rolniczych i leśnych zabudowa nie ulegnie rozproszению.

Na zachowanie ładu przestrzennego wpływ mają również ustalenia takie jak: zakaz lokalizacji budynków poza liniami zabudowy na terenach zabudowanych, a także ograniczenia w zakresie lokalizacji reklam oraz ogrodzeń.

- walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu będą miały istotny wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania jedynie w nieznacznym stopniu, ponieważ ograniczają się jedynie do niewielkiego obszaru istniejącej zabudowy (tereny MN i U). Regulacji podlega tu 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 całym 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 obszarów wolnych od zabudowy (tereny rolnicze, nieużytki). Ponadto lokalnie 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 północna krawędź planu znajduje się w granicach PK „Puszcza Zielonka”, a jego pozostała część leży w granicach otuliny. Jednocześnie niewielki fragment znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 „Uroczyska Puszczy Zielonki”. Obie formy ochrony zostały ujęte 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 wyłączonych z zabudowy. Na terenie objętym planem występują również grunty leśne objęte ochroną.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia planu uwzględniają kulturowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. Plan ustala strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych położonych w jego granicach. Ponadto zapisy planu regulują postępowanie względem zaewidencjonowanych oraz 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 napowietrznych linii elektroenergetycznych. Ponadto ustala się, że teren oznaczony symbolem MN jest objęty ochroną przed hałasem, pod względem akustycznym kwalifikując się jako teren zabudowy mieszkaniowej, a dopuszczalne poziomy hałasu określają przepisy odrębne.

W przypadku lokalizacji obiektów użyteczności publicznej na terenie U 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. Pomimo, iż obszar objęty planem nie był dotychczas objęty regulacjami planu miejscowego, należy założyć, że walory ekonomiczne przestrzeni nie wzrosną w związku z przyjęciem planu. Wynika to z faktu, iż w planie nie wyznaczono nowych terenów pod zabudowę.

- prawo własności

Plan nie narusza prawa własności.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością. 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. Ponadto podstawowy cel przedmiotowego planu czyli zabezpieczenie ładu przestrzennego, również pośrednio służy 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.

W trakcie trwania procedury planistycznej nie wpłynęły wnioski ze strony społeczeństwa. **[PROCEDURA W TOKU]**

- zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ regulują obecne formy zagospodarowania oraz w sposób uzasadniony chronią tereny leśne, rolnicze i nieużytki przed lokowaniem rozpraszanej zabudowy.

Zasady kształtowania zabudowy na terenach budowlanych 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.