

**UCHWAŁA NR XI/71/19  
RADY MIEJSKIEJ ŻERKOWA**

z dnia 28 października 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów  
położonych w miejscowości Pawłowice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.), Rada Miejska Żerkowa uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** W związku z uchwałą Nr XXXVI/238/18 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 9 maja 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w miejscowości Pawłowice, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żerków, uchwała się „**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w miejscowości Pawłowice**”, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w miejscowości Pawłowice” opracowany w skali 1: 1000, na którym określone zostały granice obszaru objętego planem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2. Ustaleniami planu na rysunkach planu są:**

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolami wskazanymi w §3.

**§ 3. Określa się następujące przeznaczenie terenów:** ZP – teren zieleni urządzonej.

**Rozdział 2.  
Ustalenia szczegółowe**

**§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – nie podejmuje się ustaleń.

**§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1. Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia.
2. W zakresie gospodarki odpadami:
  - 1) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującym w gminie Żerków systemem planowej gospodarki odpadami, z uwzględnieniem segregacji odpadów oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach;
  - 2) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:**

1. Należy chronić powierzchnię biologicznie czynną; w miarę możliwości należy ograniczać jej przykrycie.

2. Ustala się obowiązek uwzględnienia zabytkowego charakteru parku podworskiego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków przy realizacji terenu zieleni urządzonej.

#### **§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Teren objęty planem stanowi część parku podworskiego wchodzącego w skład zespołu dworsko – folwarcznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla którego w granicach planu ustala się obowiązek wykonania prac ochronnych, pielęgnacyjnych i rewaloryzacyjnych w celu zachowania jego historycznego układu i wartości przyrodniczej.

2. W zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej – nie podejmuje się ustaleń.

#### **§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie podejmuje się ustaleń.**

#### **§ 9. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 2000,0 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze, place zabaw, miejsca postojowe,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki gruntu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

#### **§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**

1. Należy uwzględnić przepisy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych wynikające z funkcjonowania następujących form ochrony przyrody :

- 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Szwajcaria Żerkowska”,
- 2) Żerkowsko – Czeszewskiego Parku Krajobrazowego.

2. Obszar planu znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Radlin”, dla których należy uwzględnić zasady i ograniczenia związane z ich funkcjonowaniem wynikające z przepisów odrębnych.

#### **§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1. W przypadku przeprowadzania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, należy zachować ustalenia zawarte w niniejszej uchwale, w tym w zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek określonych w §9.

2. Ustala się minimalne szerokości nowo wydzielanych działek: 30,0 m.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący 60° – 90° z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub na zakończeniach dojazdów.

#### **§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1. Zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2. Ustala się nakaz zgłaszania do właściwego organu lotniczego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zabudowy o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu.

#### **§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu.
2. Zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej sieci wodociągowej.
4. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej sieci kanalizacyjnej.
5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się zagospodarowanie ich na terenie opracowania bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane linie kablowe podziemne nn przyłączone do sieci SN poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe.

**§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:** nie podejmuje się ustaleń.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

**§ 15.** Dla gruntów leśnych o powierzchni 0,6000 ha położonych w granicach planu uzyskano zgodę Ministra Środowiska o znaku DL-NL.4130.53.2019.JS z dnia 22.08.2019 r. na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

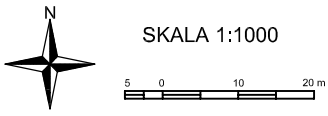
**§ 16.** Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Żerków.

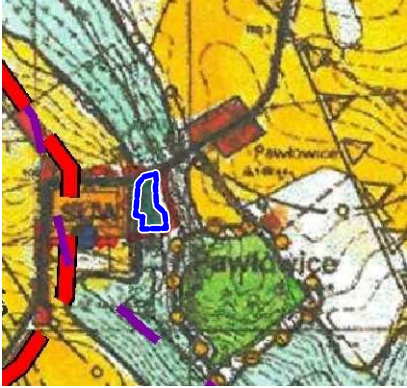
**§ 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI PAWŁOWICE

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XI/71/19 RADY MIEJSKIEJ ŻERKOWA Z DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 2019 r. OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO Z DNIA..... POZ. ....



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻERKÓW ZE ZMIANAMI

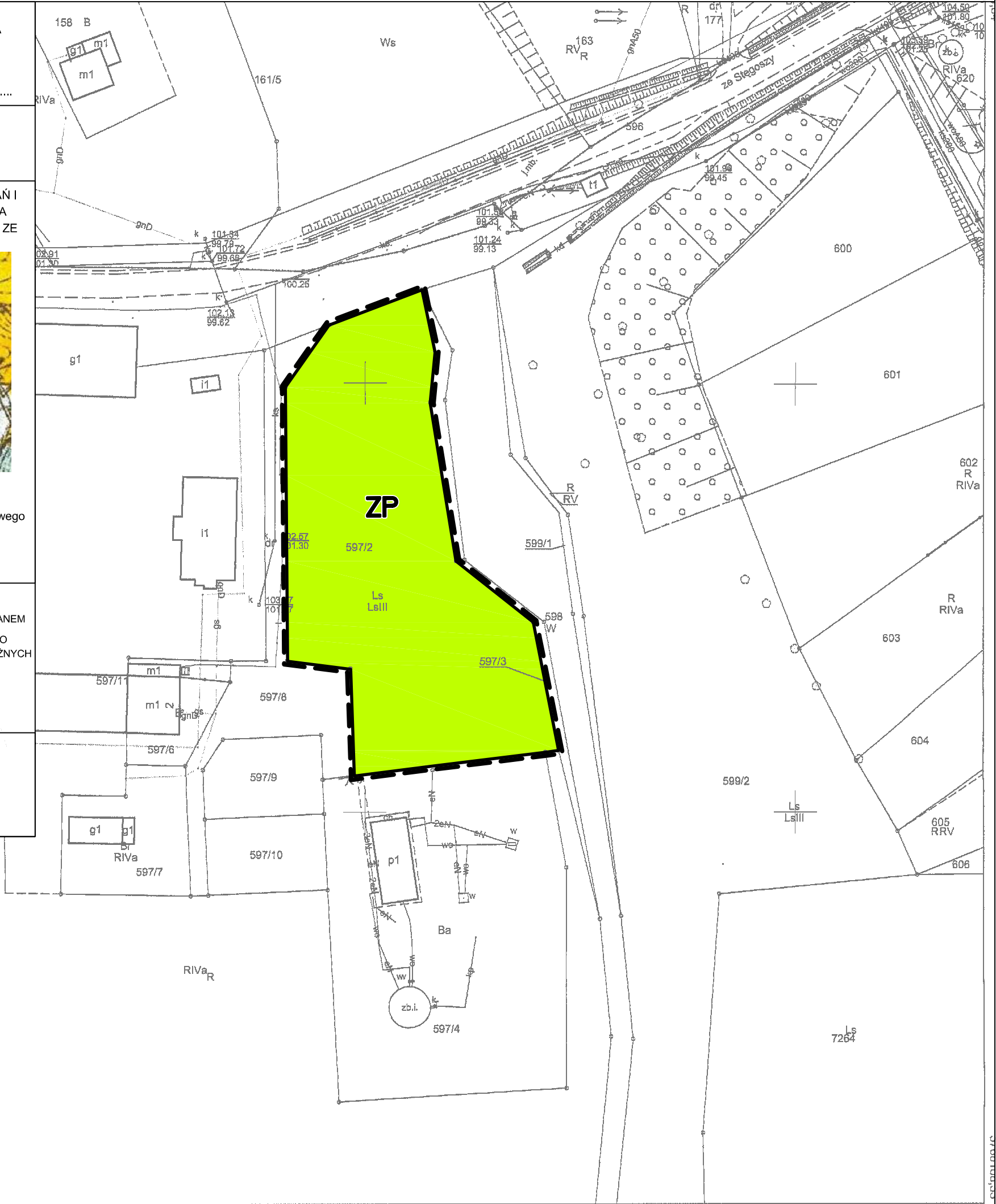


- OBJAŚNIENIA:**
- granica opracowania miejscowego planu
  - parki podworskie

- USTALENIA PLANU:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

**ZESPÓŁ AUTORSKI:**

GŁÓWNY PROJEKTANT:  
mgr Ryszard Kajetańczyk,  
upr. urb. nr 1632, ZOIU Z-246  
mgr inż. Emilia Stachowiak  
mgr inż. arch. Joanna Wlekińska  
mgr Joanna Woźniak



6468563,64

6468843,83

Województwo: Wielkopolskie  
Powiat: Jarociński  
Jednostka ewidencyjna: Żerków - obszar wiejski  
Obręb ewidencyjny: Stęgosz  
Miejscowość:  
Data sporządzenia: 09-08-2018

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
STAROSTA JAROCIŃSKI  
Mapa zasadnicza  
(Nazwa materiału zasobu)  
P.3006.2014.2  
(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)  
2014.01.08  
(Data wpisania do ewidencji materiałów zasobu)  
Z. p. Jarociński  
Michał Jerzyński  
Miłota Jerzyński  
(Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/71/19  
Rady Miejskiej Żerkowa  
z dnia 28 października 2019 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ ŻERKOWA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG**

### **WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska Żerkowa rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 17.09.2019 r. – 08.10.2019 r., z terminem zbierania uwag do 22.10.2019 r. W przewidzianym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wniesiono uwag, zatem brak przedmiotu rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/71/19  
Rady Miejskiej Żerkowa  
z dnia 28 października 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska Żerkowa rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały zaliczone do zadań własnych gminy, a ich realizacja nie stanowi obciążenia dla budżetu gminy Żerków.

## Uzasadnienie

### do uchwały nr XI/71/19 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 28 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w miejscowości Pawłowice

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w miejscowości Pawłowice przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXVI/238/18 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 9 maja 2018 r.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. W procedurze sporządzenia planu uwzględniono wszystkie zgromadzone wnioski instytucji, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren działki o nr ewid. 597/2 w Pawłowicach, obręb ewidencyjny Stęgosz. Teren objęty planem stanowi część parku podworskiego. W jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowany jest budynek dawnego dworu z początku XX w. Dwór oraz park stanowią część zespołu dworsko – folwarcznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żerków przedmiotowy teren oznaczony jest jako „parki podworskie”.

Plan przewiduje obszar działki o nr ewid. 597/2 pod tereny zieleni urządzonej. Teren objęty planem stanowi byłby park podworski, natomiast w ewidencji gruntów i budynków figuruje jako las. Uregulowanie kwestii formalno-prawnych umożliwi Gminie podjęcie działań rewitalizacyjnych w parku. W zamierzeniach gminy Żerków teren objęty planem ma być przeznaczony na inwestycje służące wykonywaniu zadań własnych z zakresu zieleni gminnej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Stąd też odnosząc się do w/w aspektów należy stwierdzić co następuje.

Wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenu „zieleni urządzonej”, które umożliwi zachowanie istniejącego parku podworskiego oraz przeprowadzenie w nim prac rewitalizacyjnych. Plan zakłada uwzględnienie historycznego charakteru parku. W ten sposób projekt zapewnia efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz jej walorów ekonomicznych. Teren planu stanowi część parku podworskiego wchodzącego w skład zespołu dworsko – folwarcznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Wobec tego konieczne było zawarcie w planie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego. Nie podjęto ustaleń w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej.

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez uwzględnienie położenia terenu w granicach następujących form ochrony przyrody: Obszaru Chronionego Krajobrazu „Szwajcaria Żerkowska” oraz Żerkowsko – Czeszewskiego Parku Krajobrazowego. Plan zakłada również ochronę istniejących wartościowych zadrzewień oraz ochronę powierzchni biologicznie czynnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez dokonanie uzgodnienia projektu planu z właściwymi instytucjami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały zrealizowane poprzez uwzględnienie przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określenie zasad ich modernizacji, a także rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej.

Poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz poprzez zamieszczenie obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Przy użyciu w/w sposobów poinformowano społeczeństwo zarówno o przystąpieniu do sporządzenia planu, jak i o wyłożeniu do publicznego wglądu. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych.

Przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę interes publiczny, tj. potrzeby mieszkańców Pawłowic w zakresie publicznych terenów rekreacyjno - wypoczynkowych. Uwzględniono wszystkie wnioski instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania planu. Nie zostały złożone żadne wnioski prywatne, w związku z tym nie było potrzeby uwzględniania interesów prywatnych.

Tereny objęte niniejszym planem nie znajdują się w granicach żadnego z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nie podlegały one więc analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Żerków przedstawionej w uchwale Nr XXXV/231/2014 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 10 listopada 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żerków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ulegnie zmianie sposób zagospodarowania terenu oraz jego funkcja. W związku z tym zaproponowane w projekcie planu rozwiązania nie wpłyną znacząco na:

- wzrost podatku od nieruchomości,
- wpływ ze sprzedaży terenów gminnych,
- wpływ z opłaty adiacenckiej,
- wpływ z podatku od czynności cywilno-prawnych,
- wpływ z opłaty planistycznej,

Działka stanowiąca przedmiot opracowania jest własnością Skarbu Państwa. Przewiduje się, że nieruchomość może być przekazana gminie w odrębnym postępowaniu. W takim przypadku po stronie Gminy Żerków będą wydatki związane z uporządkowaniem i utrzymaniem zieleni na terenie parku.

Stosownie do przepisów art. 17 pkt 6 lit. c dla gruntów leśnych o powierzchni 0,6000 ha położonych w granicach planu uzyskano zgodę Ministra Środowiska o znaku DL-NL.4130.53.2019.JS z dnia 22.08.2019 r. na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 17.09.2019 r. – 08.10.2019 r., z terminem zbierania uwag do 22.10.2019 r. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 08.10.2019 r. W przewidzianym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z powyższym projekt planu przedłożono Radzie Miasta i Gminy Żerków do uchwalenia.