

**UCHWAŁA Nr/...../.....
Rady Miejskiej Żerkowa
z dnia2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: 700-
lecia, Adama Mickiewicza i Cmentarnej w Żerkowie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 t.j. ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 t.j. ze zm.), Rada Miejska Żerkowa uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. 1. W związku z uchwałą Nr XXVI/171/2021 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 22 lutego 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: 700-lecia, Adama Mickiewicza i Cmentarnej w Żerkowie oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żerków, uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: 700-lecia, Adama Mickiewicza i Cmentarnej w Żerkowie**, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: 700-lecia, Adama Mickiewicza i Cmentarnej w Żerkowie” opracowany w skali 1 : 1000, stanowiący załączniki nr 1 i nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 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 4 do uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu.

§2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na działce, na powierzchnię tej działki;
- 3) **powierzchnia całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku, za wyjątkiem takich elementów

- architektonicznych budynku jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku;
- 5) **szerokość frontu działki** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki mierzoną od strony drogi publicznej lub wewnętrznej;
 - 6) **działka budowlana** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną określoną w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) linie wymiarowe charakterystycznych odległości.

§4. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 2) Uk – tereny usług kultury;
- 3) Uo – tereny usług oświaty;
- 4) E – tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 5) R – tereny rolnicze.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dotyczące całego obszaru opracowania

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U) i terenach usług oświaty (Uo), w granicach obszaru objętego planem, dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy:
 - 1) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 0,5 m;
 - 2) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,3 m;
 - 3) innych elementów programu architektonicznego (przedsionków, daszków nad wejściami, oraz elementów wspartych na słupach): do 1,5 m;
 - 4) linia zabudowy nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami.
3. Wysokość zabudowy, o której mowa w ustaleniach szczegółowych, dotyczy kondygnacji nadziemnych; ponadto dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.
4. Zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych nowych obiektów infrastruktury technicznej, w tym poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o wysokości nie wyższej niż 4,0 m.
5. Dla obiektów będących inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności publicznej dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w §5 ust. 4.
6. Dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do głównej bryły budynku.
7. Dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w granicy działek budowlanych.
8. Zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych (z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji) oraz garaży blaszanych.

§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. W zakresie ochrony przed hałasem: dla terenów objętych opracowaniem planu należy zachować następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) dla terenów usług oświaty (Uo) jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej, należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do wartości dopuszczalnych.

2. Ustala się gromadzenie odpadów komunalnych i innych niż komunalne w przystosowanych do tego celu miejscach i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi.

3. Zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się stosowanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z przyjaznych dla środowiska źródeł, w szczególności przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii, w szczególności takiej jak: pompy ciepłe, kolektory słoneczne, energię elektryczną.

5. Działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie może negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych także w granicach terenu inwestycji.

6. Teren objęty planem położony jest w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Szwajcaria Żerkowska” utworzonego Rozporządzeniem Nr 74/89 Wojewódzkiej Rady Narodowej z dnia 28 września 1989 r. oraz Żerkowsko – Czeszewskiego Parku Krajobrazowego, utworzonego Rozporządzeniem Nr 1/94 Wojewody Kaliskiego i Wojewody Poznańskiego z dnia 17 października 1994 r., które jako formy ochrony przyrody podlegają rygorom i ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych oraz ustaleniom §11.

§7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną dla poszczególnych terenów należy zagospodarować zielenią w taki sposób, aby zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów na terenach przewidzianych pod powierzchnią biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest kościół ewangelicki, który wraz z najbliższym otoczeniem, wpisany jest do rejestru zabytków pod nr rej. 83/VV1kp/A z dnia 22.02.2002 r., który zostały oznaczony na rysunku planu; roboty budowlane, prace konserwatorskie, prace restauratorskie, badania konserwatorskie, badania

- architektoniczne, dokonywanie podziału zabytku, umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru zabytków; urządzeń technicznych, tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych; zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru zabytków lub sposobu korzystania z tego zabytku, podejmowanie innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wymaga przeprowadzenia postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, które zostały oznaczone na rysunku planu:
 - a) dom, ul. Adama Mickiewicza 30, dz. nr ewid. 236,
 - b) dom, ul. Adama Mickiewicza 31, dz. nr ewid. 235;
 - 3) w odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków przedmiotem ochrony są charakterystyczne bryły zabytkowych budynków; rozwiązania architektoniczne; tradycyjne materiały; forma dachu; historyczny wystrój elewacji, celem ochrony obiektów ujętych w ewidencji jest zachowanie ich tradycyjnych gabarytów i rozwiązań architektonicznych;
 - 4) wszelkie planowane inwestycje budowlane powinny być przeprowadzone w poszanowaniu dla strefy ochrony powiązań widokowych, celem ochrony tego obszaru jest zachowanie i utrzymanie istniejącej zabudowy i elementów zagospodarowania przestrzeni o wartościach historycznych i kulturowych w dobrym stanie technicznym, funkcjonalnym oraz estetycznym, z zachowaniem kompozycji krajobrazowych, nowa zabudowa w granicach obszaru objętego planem powinna nawiązywać do tradycyjnych form architektonicznych miejscowości;
 - 5) teren objęty planem położony jest w obrębie Mickiewiczowskiego Parku Kulturowego utworzonego uchwałą nr VII/50/07 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 28 września 2007 r., który podlega rygorom i ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych.

§9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych: na terenie objętym opracowaniem planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

§10. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określono w Rozdziale 3 oraz na rysunku planu.
2. Dopuszcza się wydzielanie działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz w celu korekty granic ustalonych i projektowanych działek budowlanych mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek budowlanych, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków), stosownie do potrzeb.
3. Dopuszcza się łączenie działek gruntu, w szczególności, gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 3.
4. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11. Ustalenia dotyczące 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: ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Szwajcaria Żerkowska” oraz Żerkowsko – Czeszewskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się wznoszenia obiektów, instalowania urządzeń powodujących negatywne oddziaływanie na środowisko i krajobraz;
- 2) zakazuje się prowadzenia czynności powodujących wzmożenie procesów erozyjnych;
- 3) ustala się obowiązek ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami.

§12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych miejscowym planem:

- 1) powierzchnie działek budowlanych zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów;
- 2) Ustala się minimalne szerokości nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenu oznaczonego jako MN/U: 20,0 m,
 - b) dla terenu oznaczonego jako Uo: 30,0 m,
 - c) dla terenu oznaczonego jako Uk: 40,0 m,
 - d) dla terenu oznaczonego jako E: 8,0 m,
- 3) ustala się kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 90° .

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

1. Zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach prawa ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta i gminy.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów, jeżeli powodują one przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 1 stanowisko dla każdego lokalu mieszkalnego, w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte $50,0 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §14 ust. 2 pkt 3 i 4;
- 3) dla obiektów usług gastronomicznych – min. 1 stanowisko na każde 8 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) powierzchnia użytkowa, o której mowa w §14 ust. 2 pkt 3 dotyczy części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych i garaży;
- 5) należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych.

3. Dla nowych inwestycji należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej, powiązaną z istniejącym systemem gminnym w zakresie:

- 1) wodociągu;
- 2) kanalizacji sanitarnej;
- 3) sieci energetycznej – skablowanej, podziemnej;
- 4) sieci gazowej.

4. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie wodociągu – ustala się budowę i rozbudowę sieci wodociągowej.

6. W zakresie kanalizacji sanitarnej – ustala się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej; ustala się zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków oraz bezodpływowych zbiorników na ścieki.

7. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

8. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną – ustala się powiązanie obszaru objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę istniejących linii napowietrznych lub kablowych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych.

9. W zakresie sieci telefonicznej – ustala się rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej podziemnej.

10. W zakresie sieci gazowej – ustala się rozbudowę istniejącej i budowę nowej sieci gazowej.

11. Dla zaopatrzenia w energię cieplną ustala się wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust. 4.

12. Należy zapewnić funkcjonowanie systemu melioracyjnego, a w razie konieczności jego przebudowy zapewnić rozwiązania zastępcze, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§15. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów: nie ustala się.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 500,0 m²;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą,
 - b) dopuszcza się lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcji wyłącznie usługowej,
 - d) dopuszczalne obiekty towarzyszące: budynki gospodarcze i garażowe,
 - e) powierzchnia zabudowy: maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- min. 0,01,
- maks. 1,5,
- g) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% powierzchni działki budowlanej;
- h) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego: maks. 12,0 m,
 - budynku gospodarczego i garażowego: maks. 6,0 m,
- i) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o wysokości do 6,0 m dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o nachyleniu do 20°,
 - budynku gospodarczego i garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Uk:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług kultury;
- 2) ustala się zakaz podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz budowy nowych obiektów budowlanych,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się obowiązek zachowania wysokości i gabarytów budynku kościoła ewangelickiego wpisanego do rejestru zabytków,
 - d) dopuszcza się prowadzenie prac remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynku,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Uo:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług oświaty;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000,0 m²;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - min. 0,01,
 - maks. 1,6,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m,
 - e) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45°;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 100,0 m²;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,

- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - min. 0,01,
 - maks. 0,4,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy – maks. 4,0 m,
 - e) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 20° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) podziały nieruchomości realizować należy zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych i leśnych;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, w tym urządzeń melioracyjnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§21. 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 0,1%.

§22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Żerków.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Żerkowa

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../.....
RADY MIEJSKIEJ ŻERKOWA
z dnia 2021 r.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: 700-lecia, Adama Mickiewicza i Cmentarnej w Żerkowie, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXVI/171.2021 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 22 lutego 2021 r.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 t.j. 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.

W trakcie w/w procedury Burmistrz Miasta i Gminy Żerków wystąpił na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 t.j. ze zm.) do Regionalnego Dyrektora Ochrona Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko.

Następnie wystąpił do w/w organów oraz pozostałych organów wymienionych w art. 17 pkt 5 i 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o zaopiniowanie i uzgodnienie sporządzanego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje dwa tereny położone w mieście Żerków. Jeden teren położony jest pomiędzy ulicami 700-lecia, Adama Mickiewicza oraz drogą bez nazwy o nr ewid. działki 237. Teren ten jest w większości zurbanizowany i zagospodarowany zabudową o charakterze śródmiejskim: mieszkalnictwo i towarzyszące usługi. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żerków przedmiotowy teren oznaczony jest jako „obszary zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami.” Drugi teren położony jest przy drodze o nr ewid. dz. 416/1 i 416/2, w bliskim sąsiedztwie cmentarza komunalnego oraz terenu zagospodarowanego przez wieżę telewizyjną SLR Żerków wraz z towarzyszącą infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu. Jest to obszar użytkowany rolniczo. W jego sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żerków przedmiotowy teren oznaczony jest jako „grunty rolne.”

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu w szczególności zachowanie przeznaczenia rolniczego, w zakresie działki o nr ewid. 407 i ustalenie przeznaczenia zgodnego z kierunkami rozwoju określonymi w Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żerków. Dla terenu położonego pomiędzy ulicami Adama Mickiewicza i 700-lecia celem opracowania planu jest ustalenie parametrów zabudowy przy uwzględnieniu występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, ekonomicznych oraz własnościowych.

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 dla terenu pomiędzy ulicami 700-lecia i Mickiewicza, przeznaczenia na funkcję mieszkaniowo – usługową oraz usługową, odpowiednio do aktualnego użytkowania nieruchomości. Uwzględniono również parametry i gabaryty oraz wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej na terenach objętych planem oraz w bliskim sąsiedztwie. W ten sposób projekt zapewnia kontynuację charakteru zabudowy śródmiejskiej oraz efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz jej walorów ekonomicznych. Dla terenu w sąsiedztwie ulicy Cmentarnej plan utrzymuje rolnicze przeznaczenie terenu.

Teren objęty planem położony jest w obrębie Mickiewiczowskiego Parku Kulturowego utworzonego uchwałą nr VII/50/07 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 28 września 2007 r., który podlega rygorom i ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych. Ponadto w granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest kościół ewangelicki, który wraz z najbliższym otoczeniem, wpisany jest do rejestru zabytków pod nr rej. 83/Wlkp/A z dnia 22.02.2002 r. oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków: dom, ul. Adama Mickiewicza 30, dz. nr ewid. 236 i dom, ul. Adama Mickiewicza 31, dz. nr ewid. 235, które podlegają ochronie na podstawie przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Wobec tego konieczne było zawarcie w planie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Projekt planu był trzykrotnie udostępniony do uzgodnienia Wielkopolskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków w Poznaniu, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla obiektów i terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.). WWKZ postanowieniem nr 740/2021 z dnia 08.09.2021 r. oraz postanowieniem nr 925/2021 z dnia 29.10.2021 r. dwukrotnie odmówił uzgodnienia projekty planu. W związku z wytycznymi zawartymi w ww. postanowieniach dla terenu usług kultury (Uk): odstąpiono od ustalania powierzchni nowo wydzielonych działek, ustalono zakaz podziału terenu, zakaz budowy nowych obiektów budowlanych, odstąpiono od ustalania intensywności zabudowy, a także wysokości zabudowy i geometrii dachów, wskazując jednocześnie, że ustala się obowiązek zachowania wysokości i gabarytów budynku kościoła ewangelickiego wpisanego do rejestru zabytków oraz dopuszczenie prowadzenia prac remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynku.

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 zapewnia również ochronę powierzchni biologicznie czynnej.

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

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały zrealizowane poprzez uwzględnienie przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określenie zasad ich remontu, przebudowy, 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, 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.

W 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 nie ustalono wskazań dla terenów objętych niniejszym planem.

W granicach projektu planu nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jednak projekt planu nie zmienia znacząco aktualnej funkcji i sposobu użytkowania terenów. W związku z tym zaproponowane w projekcie planu rozwiązania dla terenów objętych planem nie wpłyną znacząco na:

- wzrost podatku od nieruchomości - powierzchni użytkowej budynków,
- wpływ ze sprzedaży terenów gminnych,
- wpływ z opłaty adiacenckiej,
- wpływ z podatku od czynności cywilno-prawnych,
- wpływ z opłaty planistycznej,
- wydatki na wykup gruntu pod inwestycje gminne,
- koszty budowy i utrzymania infrastruktury drogowej i technicznej,
- koszty założenia i utrzymania terenów zielonych.

Teren stanowiący przedmiot opracowania stanowią działki będące własnością prywatną (dz. o nr ewid. 233, 234, 235, 770, 771, 407), Energetyki Kaliskiej (dz. o nr ewid. 760) oraz Miasta i Gminy Żerków (dz. o nr ewid. 236).

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30.11.2021 r. do dnia 22.12.2021 r., z terminem zbierania uwag do 10.01.2022 r. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 05.12.2021 r. W przewidzianym terminie nie wpłynęła żadna uwaga / wpłynęły uwagi.

Zarówno na etapie redagowania planu, jak i rozstrzygnięcia uwag rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych. Przyjęto rozwiązania optymalne, będące kompromisem pomiędzy interesem publicznym, a postulatami zainteresowanych.

Na wszystkich etapach prowadzenia procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: 700-lecia, Adama Mickiewicza i Cmentarnej w Żerkowie, w tym na etapie przyjmowania wniosków i uwag do projektu planu uwzględniono konieczność ochrony i przetwarzania danych osobowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W procedurze sporządzania w/w miejscowego planu, zapewniono udział społeczeństwa zgodnie z przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 t.j. ze zm.). Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie zostały wniesione uwagi i wnioski w zakresie odpowiadającym art. 40 w/w ustawy dotyczących merytorycznej treści projektu planu, w tym zagadnień dotyczących ochrony środowiska.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej Żerkowa projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: 700-lecia, Adama Mickiewicza i Cmentarnej w Żerkowie.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.