

**UCHWAŁA Nr ...../...../.....  
Rady Miejskiej Żerkowa  
z dnia .....2020 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic:  
Targowisko i Morelowej w Żerkowie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), Rada Miejska Żerkowa uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§1.** 1. W związku z uchwałą Nr XV/92/19 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 27 grudnia 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Targowisko i Morelowej w Żerkowie oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żerków, uchwala się uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Targowisko i Morelowej w Żerkowie**, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Targowisko i Morelowej w Żerkowie” opracowany w skali 1:1000, 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.

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 wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;

- 5) **szerokość frontu działki** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki mierzoną od strony drogi publicznej lub wewnętrznej.

**§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;
- 6) ciągi piesze.

**§4.** Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MNs – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 5) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 6) KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 7) KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 8) KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 9) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące całego obszaru opracowania**

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

1. Budynki lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu.
2. Wysokość zabudowy, o której mowa w ustaleniach szczegółowych, dotyczy kondygnacji nadziemnych; ponadto dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.
3. Zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych nowych obiektów infrastruktury technicznej, w tym poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o wysokości nie wyższej niż 4,0 m.
4. Dla obiektów będących inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności publicznej dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w §5 ust. 3.
5. Dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do głównej bryły budynku.
6. Dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w granicy działek budowlanych.
7. Budynki garażowe i gospodarcze realizowane na różnych działkach przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy, takie jak: wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe.
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:
  - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN) oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (MNs) objętych planem

- należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MW/U) jak dla terenów zabudowy jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - 4) 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) zaleca 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 terenów oznaczonych symbolem MW/U 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 oraz dróg wewnętrznych 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. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.

2. 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 stosowania w budownictwie form architektonicznych harmonizujących z walorami krajobrazowymi otoczenia;
- 4) 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 terenów oznaczonych jako 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN: 7,0 m.
  - b) dla terenów oznaczonych jako MN: 20,0 m,
  - c) dla terenów oznaczonych jako MW, 1MW/U, 2MW/U: 30,0 m,
  - d) dla terenów oznaczonych jako 1ZP, 2ZP: 10,0 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 45° - 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.

3. Na terenie opracowania planu znajdują się linie elektroenergetyczne SN – 15kV, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zachowanie pasa ochronnego o szerokości po 6,0 m z każdej strony od osi linii;
- 2) do czasu skablowania w pasach terenu ochronnego obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz sadzenia zieleni wysokiej.

4. Wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50,0 m n.p.t. podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

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

1. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym miejskim i ponadlokalnym zapewniają w szczególności: drogi publiczne - lokalne, drogi publiczne - dojazdowe określone na rysunku planu symbolami KDL i KDD oraz drogi wewnętrzne określone na rysunku planu symbolem KDW.

2. Wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych – gminnych lub wewnętrznych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi, o ile nie ustalono inaczej w Rozdziale 3.

3. 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 wolnostojących – min. 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego, w tym maks. 2 stanowiska w garażu, w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych szeregowych – min. 1 stanowisko dla każdego lokalu mieszkalnego, w tym maks. 1 stanowisko w garażu, w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – min. 1 stanowisko dla każdego lokalu mieszkalnego;
- 4) dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §14 ust. 4 pkt 4, 5;
- 5) dla obiektów usług gastronomii – min. 1 stanowisko na każde 8 miejsc konsumpcyjnych;
- 6) powierzchnia użytkowa, o której mowa w §14 ust. 4 pkt 4 i 5 dotyczy części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży;
- 7) należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

4. 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.

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

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

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

8. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

9. 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.

10. Dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym trafostacji, nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

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

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

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

14. 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 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

**§16.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNs, 2MNs, 3MNs, 5MNs**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.
2. Zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 200,0 m<sup>2</sup>;
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 35% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,0;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,0 m,

- b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°;
- 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
2. Zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 800,0 m<sup>2</sup>;
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60,0 m<sup>2</sup>, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 0,9;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego – 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 5,0 m,
    - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
  - 7) geometria dachów:
    - a) dla budynku mieszkalnego – dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
    - b) dla budynku gospodarczego, garażowego – dachy dwuspadowe o nachyleniu do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 20° lub dachy płaskie.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200,0 m<sup>2</sup>.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się maksymalnie 12 lokali mieszkalnych w jednym budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 0,8;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 12,5 m,
    - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45°;
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW/U, 2MW/U:**

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszących usług.
2. Zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200,0 m<sup>2</sup>;
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się maksymalnie 12 lokali mieszkalnych w jednym budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego;
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1.6;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 12,5 m,
    - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
  - 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45°;
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§20. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej.
2. Zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500,0 m<sup>2</sup>;
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§21. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 2) szerokości dróg publicznych – lokalnych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przestrzeni dróg publicznych – lokalnych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzenie zieleni;
- 4) należy zachować i uzupełnić istniejące aleje i szpalery drzew, a w przypadku konieczności ich usunięcia zrealizować nowe nasadzenia.

**§22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD:**



- 1) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych – dojazdowych;
- 2) szerokość dróg publicznych – dojazdowych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przestrzeni dróg publicznych – dojazdowych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, oraz urządzenie zieleni.

**§23.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przestrzeni dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, oraz urządzenie zieleni.

**§24.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDX**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 2) szerokość publicznych ciągów pieszych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przestrzeni publicznych ciągów pieszych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzenie zieleni.

#### **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

**§25.** 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 ....%.

**§26.** Tracą moc ustalenia uchwały Nr XXIII/207//02 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 4 marca 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żerków;

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

**§28.** 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 ... ..... 2020 r.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Targowisko i Morelowej w Żerkowie przystąpiono na podstawie uchwały Nr XV/92/19 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 27 grudnia 2019 r.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 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 2020 r., poz. 283 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 teren pomiędzy ulicami Targowisko, Morelową i Wiśniową oraz drogą bez nazwy o nr ewid. działki 571. Teren objęty planem stanowi obszar użytkowany rolniczo w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych. 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 „obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę: obszary o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej.”

Na przedmiotowym terenie częściowo obowiązuje „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Żerkowa dla działek nr 531, 532, 533, 535, 536, 572, 573, 574, 575, część 577/2”, który określał przeznaczenie terenów funkcję mieszkaniową jednorodziną wraz z towarzyszącym układem komunikacyjnym. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu w szczególności zmianę obowiązujących ustaleń ww. zmiany miejscowego planu ogólnego przy uwzględnieniu występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, ekonomicznych oraz własnościowych, umożliwienie realizacji zróżnicowanej oferty

mieszaniowej, w tym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i szeregowej, a także korektę planowanego układu komunikacyjnego i dostosowanie go aktualnych potrzeb.

Plan przewiduje obszar objęty opracowaniem na następujące funkcje: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (MNs), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MW/U) oraz tereny zieleni urządzonej (ZP) wraz z towarzyszącym układem komunikacyjnym.

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 na funkcje mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne wraz z towarzyszącymi usługami oraz układem komunikacyjnym. Plan zakłada uregulowanie szerokości ulic Targowisko i Morelowej poprzez ich poszerzenie do parametrów odpowiadających szerokościom dróg publicznych - lokalnych (KDL), co zapewni optymalną obsługę ruchu samochodowego. Zaplanowano również wewnętrzny układ komunikacyjny umożliwiający obsługę urbanizowanych terenów. W ten sposób projekt zapewnia efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz jej walorów ekonomicznych. 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. Wobec tego konieczne było zawarcie w planie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz 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 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 Żerkowa w zakresie publicznych terenów zielonych. 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 znajdują się w granicach „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Żerkowa dla działek nr 531, 532, 533, 535, 536, 572, 573, 574, 575, część 577/2”. 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 powyższa zmiana planu została uznana za aktualną, ze wskazaniem, że projektowane przeznaczenie, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny dróg i ciągów pieszo – jezdnych nie zostały zrealizowane. Jednak ze względu na konieczność uwzględnienia uwarunkowań własnościowych oraz konieczność korekty przeznaczenia terenów, niezbędne jest wprowadzenie zmian w obowiązującym dotychczas planie.

W granicach projektu planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu nie zmienia znacząco funkcji 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.

Działki stanowiące przedmiot opracowania są własnością prywatną oraz Miasta i Gminy Żerków. Ze względu na planowane poszerzenia dróg publicznych wystąpi obowiązek wykupu terenu przez gminę oraz wystąpią koszty związane z budową infrastruktury drogowej.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach .....2020 r. – .....2020 r., z terminem zbierania uwag do .....2020 r. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu .....2020 r. W przewidzianym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

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