



**PLAN OGÓLNY
MIASTA I GMINY ŻERKÓW
- UZASADNIENIE –
CZEŚĆ TEKSTOWA**

Żerków 2026 r.

Spis treści

I.	WSTĘP.....	3
1.	PRZEDMIOT I PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA PLANU OGÓLNEGO GMINY	3
2.	MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE.....	3
II.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	4
1.	POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY	4
2.	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO	4
3.	OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA	6
3.1.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	6
3.2.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	7
3.3.	Obszary gruntów zmeliorowanych	8
3.4.	Obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	8
3.5.	Strefy ochronne ujęć wody	8
3.6.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	9
3.7.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	9
3.8.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	12
3.9.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	13
3.10.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	14
3.11.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	14
3.11.1.	Tereny zamknięte MON i ich strefy ochronne.....	14
3.11.2.	Tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe	14
3.12.	Obszary ograniczonego użytkowania	14
3.13.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	14
3.14.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	14
3.15.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	14
3.16.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	15
3.17.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	15
3.18.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	15
4.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI	15

5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	17
6. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1 – 3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 ROKU – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.....	20
III. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	20
IV. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W CAŁEJ GMINIE, W TYM LUK W ZABUDOWIE.....	23
V. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	27
1. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM.....	27
1.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	27
1.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	28
1.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.....	28
1.4. Strefa usługowa	29
1.5. Strefa gospodarcza.....	29
1.6. Strefa produkcji rolniczej.....	29
1.7. Strefa infrastrukturalna	30
1.8. Strefa zieleni i rekreacji	30
1.9. Strefa cmentarzy	30
1.10. Strefa górnictwa.....	31
1.11. Strefa otwarta.....	31
1.12. Strefa komunikacyjna	31
2. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	32
3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ).....	32
4. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (OSZ).....	33
ZAŁĄCZNIKI:	33
1. ZAŁĄCZNIK NR 1 - PREZENTACJA GRAFICZNA USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO.	33
2. ZAŁĄCZNIK NR 2 - PREZENTACJA GRAFICZNA USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO ORAZ LOKALNYCH UWARUNKOWAŃ.	33

I. WSTĘP

1. PRZEDMIOT I PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

Plan ogólny Miasta i Gminy Żerków został sporządzony na podstawie art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 548), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Żerkowa nr LXXXIII/468/2024 z dnia 29 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego Miasta i Gminy Żerków.

Granicami obszaru objętego planem ogólnym są granice gminy Żerków.

Projekt planu ogólnego Miasta i Gminy Żerków został sporządzony zgodnie z przepisami:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 548);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

2. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Plan ogólny został sporządzony z uwzględnieniem materiałów źródłowych, w tym:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żerków przyjętego uchwałą nr IV/42/99 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 5 lutego 1999 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żerków wraz ze zmianami wynikającymi z: uchwały nr XVIII/119/12 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 10 października 2012 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żerków oraz uchwały nr XXXIV/224/14 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 9 października 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żerków,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku w sprawie: uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4021),
- Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego, przyjęty uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego,
- Strategia Rozwoju Gminy Żerków na lata 2024-2033 przyjęta uchwałą nr VII/38/2024 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 30 października 2024 r.,
- Program Rewitalizacji dla Gminy Żerków do roku 2035 przyjęty Uchwałą Nr XVIII/106/25 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 6 października 2025 r.
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie Miasta i Gminy Żerków,
- Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Żerków,
- Zbiór danych bazy danych EGiB dla obszaru Miasta i Gminy Żerków.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY

Strategia Rozwoju Gminy Żerków na lata 2024-2033 została przyjęta uchwałą nr VII/38/2024 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 30 października 2024 r. W aktualnym stanie prawnym nie występuje obowiązek uwzględniania w planie ogólnym polityki przestrzennej określonej w obowiązującej strategii.

2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania został przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku.

Przy opracowaniu planu ogólnego gminy Żerków uwzględniono następujące ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego:

Lp.	Cele polityki przestrzennej województwa	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy
1.	Kształtowanie spójnej sieci osadniczej	W planie wyznaczono strefy planistyczne związane z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej o zróżnicowanej intensywności, stosownie do uwarunkowań lokalnych oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczone zostały strefy otwarte w celu zachowania terenów rolnych i lasów.
2.	Ochrona walorów przyrodniczych	W planie zapewniona została ochrony walorów przyrodniczych, w szczególności przez wyznaczenie stref planistycznych otwartych (SO) oraz ograniczenia zabudowy na terenach obejmujących: - Żerkowsko – Czeszewski Park Krajobrazowy, - Nadwarciański Park Krajobrazowy, - Obszar Chronionego Krajobrazu Szwajcarii Żerkowska, - Pyzdrowski Obszar Chronionego Krajobrazu - rezerwat przyrody „Czeszewski Las”, - Obszar Natura 2000 – obszary ptasie – Dolina Środkowej Warty PLB 300002, - Obszar Natura 2000 – obszary siedliskowe – Lasy Żerkowsko - Czeszewskie PLH 300053, - Obszar Natura 2000 – obszary siedliskowe - Ostoja Nadwarciańska PLH300009. Plan uwzględnia: - zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa - obszary węzłowe o randze międzynarodowej, krajowej i ponadlokalnej, - międzynarodowy i krajowy korytarz ekologiczny rzeki Warty, - krajowe ekologiczne korytarze lądowe.
3.	Kształtowanie i racjonalne gospodarowanie zasobami	W planie wyznaczono strefy planistyczne otwarte (SO), obejmujące w szczególności:

	środowiska przyrodniczego	- lasy, - obszary predysponowane do zalesień, - obszary ważne dla ptaków okresie gniazdowania i migracji, - obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych, - wody płynące i stojące, - ekosystemy zależne od wód (mokradła), - strefy wododziałowe, - główne zbiorniki wód podziemnych, - obszary chronione wg ustawy Prawo wodne oraz ustawy o ochronie przyrody, - doliny rzek Warty i Prosnicy – elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniący funkcje korytarza ekologicznego, - obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5 i 8), - pozostałe obszary produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6, 7, 9), - łąki, - kopaliny energetyczne – gaz ziemny. Dla kopalin skalnych (kruszywa naturalne) wyznaczono strefy górnictwa SG dla istniejących obszarów eksploatacji.
4.	Ochrona potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwój konkurencyjnych form turystyki i rekreacji	Plan ogólny uwzględnia ochronę potencjału kulturowego i krajobrazu poprzez wyznaczenie stref planistycznych stosownie do lokalnych uwarunkowań, w tym strefy planistyczne otwarte (SO). Ustalenia planu umożliwiają rozwój turystyki i rekreacji poprzez realizację nowej zabudowy w poszczególnych strefach oraz rozwój połączeń komunikacyjnych istotnych dla ruchu turystycznego.
5.	Zrównoważony rozwój rolnictwa	W planie wyznaczono strefy planistyczne otwarte (SO) co umożliwi ochronę istniejących gruntów rolnych, w szczególności dla klas II - III. Jednocześnie ustalono strefy produkcji rolniczej (SR) umożliwiających rozwój zabudowy związanej z produkcją rolniczą.
6.	Poprawa dostępności komunikacyjnej województwa	Plan ogólny uwzględnia realizację zadań w zakresie dostępności komunikacyjnej województwa, w tym: - droga wojewódzka nr 443, - linia kolejowa nr 281 Oleśnica – Chojnice, - droga wodna Warta. Dla głównych szlaków komunikacyjnych plan wyznacza strefy komunikacji SK. Możliwość realizacji terenów komunikacji uwzględnione są we wszystkich strefach planistycznych.
7.	Rozwój efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej	Plan ogólny uwzględnia realizację zadań w zakresie realizacji infrastruktury technicznej, w tym: - istniejące linie energetyczne 110 kV, - istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia, - stacje redukcyjno – pomiarowe, - sieć szerokopasmowa

		Możliwość realizacji infrastruktury technicznej uwzględniona jest we wszystkich strefach planistycznych.
8.	Zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałaniu zagrożeniom	Plan ogólny uwzględnia tereny zagrożone ruchami masowymi – osuwiska, poprzez zaliczenie w przeważającej części do stref otwartych SO. Plan ustala ograniczenia zabudowy na obszarach zagrożenie powodziowego – w przeważającej części wyznaczono strefy otwarte SO. W sąsiedztwie odcinka drogi wojewódzkiej nr 434 o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym plan nie wyznacza nowych stref planistycznych przewidujących funkcje mieszkaniowe.

3. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA

3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Głównym aktem prawnym regulującym kwestie ochrony przyrody w Polsce jest ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2024 poz. 1478).

W granicach gminy Żerków występuje 8 obszarowych formy ochrony przyrody oraz 46 pomników przyrody w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody. Plan ogólny uwzględnia występowanie form ochrony przyrody w następujący sposób:

Lp.	Formy ochrony przyrody	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy
1.	Żerkowsko - Czeszewski Park Krajobrazowy	Wyznaczono strefy planistyczne w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przeważającej części wyznaczone zostały strefy SO.
2.	Nadwarciański Park Krajobrazowy.	Wyznaczone zostały strefy SO.
3.	Obszar Chronionego Krajobrazu Szwajcaria Żerkowska	Wyznaczono strefy planistyczne w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przeważającej części wyznaczone zostały strefy SO.
4.	Pyzdrowski Obszar Chronionego Krajobrazu	Wyznaczone zostały strefy SO.
5.	Rezerwat Przyrody „Czeszewski Las”	Wyznaczone zostały strefy SO.
6.	Obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Warty PLB300002 (obszar specjalnej ochrony ptaków)	Wyznaczone zostały strefy SO.
7.	Obszar Natura 2000 Ostoja Nadwarciańska PLH300009	W przeważającej części wyznaczone zostały strefy SO.

	(specjalny obszar ochrony siedlisk)	W obrębie stref, w których dopuszczona jest możliwość zabudowy, dopuszczono uzupełnienie istniejących terenów zabudowanych
8.	Obszar Natura 2000 Lasy Żerkowsko-Czeszewskie PLH300053 (specjalny obszar ochrony siedlisk)	Wyznaczone zostały strefy SO.
9.	Pomniki przyrody	Uwzględniono lokalizacje pomników przyrody na terenie gminy Żerków. W poszczególnych strefach planistycznych pomniki przyrody podlegają ochronie wynikającej z obowiązujących przepisów.

3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

W granicach gminy Żerków występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią na podstawie map ryzyka powodziowego opracowanych na podstawie art. 169-170 ustawy Prawo wodne (Dz. U. 2024 poz. 1087 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 4 października 2018 r. w sprawie opracowania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz. U z 2024 r. poz. 579).

Na podstawie map zagrożenia powodziowego ustalono, że na terenie gminy Żerków znajdują się następujące obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

Lp.	Rodzaj obszaru	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy
1.	obszar szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt. 34 lit. b) Prawa wodnego, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,	Wyznaczono strefy planistyczne SO.
2.	obszar szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt. 34 lit. a) Prawa wodnego, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,	W przeważającej części wyznaczono strefy planistyczne SO. Wyznaczono strefy planistyczne w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania.
3.	obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, czyli raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wydarzenia ekstremalnego	Wyznaczono strefy planistyczne w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
4.	obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt. 34 lit. c) Prawa wodnego, tj. obszarze między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym brzegiem, w który wbudowano trasę wału.	Wyznaczono strefy planistyczne SO.

Sposób zagospodarowania nieruchomości położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią musi uwzględniać ograniczenia i zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne.

3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z art. 197 ustawy Prawo wodne (Dz. U. 2024 poz. 1087 ze zm.) do urządzeń melioracji wodnych zaliczają się: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, jeżeli służą celom regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.

Przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się odpowiednio do: budowli wstrzymujących erozję wodną, dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych, fitomelioracji oraz agromelioracji, systemów przeciwerozyjnych, zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk lub pastwisk oraz zagospodarowania nieużytków przeznaczonych na trwałe łąki lub pastwiska.

Plan ogólny uwzględnia obszary gruntów zmeliorowanych. Na przeważającej części gruntów zmeliorowanych wyznaczone zostały strefy otwarte SO.

3.4. Obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na podstawie danych przekazanych przez Starostwo Powiatowe w Jarocinie, zgodnie z wykonaną przez Ziemowita Zimnała na zamówienia Ministra Środowiska Mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi w skali 1:10000 dla powiatu jarocińskiego (Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy Centrum Geozagrożeń, ul. Skrzatów 1, 31-560 Kraków, 2023) oraz Objasnieniami do ww. Mapy, na obszarze gminy Żerków rozpoznano i udokumentowano podczas prac terenowych 27 osuwisk oraz wyznaczono 4 tereny zagrożone ruchami masowymi.

Osuwiska występują na lewym (południowym zboczu doliny Warty (Pradoliny Warciańsko - Odrzańskiej) i są zgrupowane pomiędzy miejscowościami Lgów i Raszewy. Prawdopodobnie wszystkie osuwiska związane są z odsłaniającymi się tu na powierzchni lub płytko zalegającymi pod pokrywą piaszczysto – żwirowych osadów glacialnych ze zlodowacenia Wisły łami oraz mułkami ilastymi i piaskami formacji poznańskiej miocenu górnego – pliocenu. Część osuwisk powstała jako efekt uboczny działalności gospodarczej człowieka, w tym drobne osuwiska w skarpach drogowych w Brzóstkowie i Raszewach oraz drobne osuwiska w niewielkich osuwiskach eksploatacyjnych w Brzóstkowie, Raszewach i Żółkowie.

Na załączniku graficznym do uzasadnienia wskazano lokalizacje osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi na tle stref planistycznych.

W planie ogólnym w rejonie występowania osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi wyznaczone zostały w przeważającej części strefy SO lub SN. Teren dwóch osuwisk w Raszewach i Brzóstkowie zlokalizowany jest w strefie SR, w sąsiedztwie istniejących gospodarstw rolnych.

3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Żerków zlokalizowane są następujące strefy ochronne ujęć wody:

Lp.	Lokalizacja	Rodzaj strefy	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy
1.	Stęgosz dz. 210/1	Strefa ochrony bezpośredniej	Wyznaczono strefę planistyczną SI
2.	Podlesie obr. Raszewy dz. 354/3	Strefa ochrony bezpośredniej	Wyznaczono strefę planistyczną SI

3.	Pawłowice dz. 597/4	Strefa ochrony bezpośredniej	Wyznaczono strefę planistyczną SI
4.	Raszewy dz. 27/3 dz. 28/3 (część)	Strefa ochrony bezpośredniej	Wyznaczono strefę planistyczną SI
5.	Kamień obr. Ludwinów dz. 606/1	Strefa ochrony bezpośredniej	Wyznaczono strefę planistyczną SI
6.	Lubinia Mała dz. 507/2	Strefa ochrony bezpośredniej	Wyznaczono strefę planistyczną SI
7.	Komorze dz. 28/15	Strefa ochrony bezpośredniej	Wyznaczono strefę planistyczną SI

Plan ogólny uwzględnia lokalizację ujęć wody wraz z ich strefami ochronnymi. Ustalenie planu nie narusza przepisów odrębnych związanych z funkcjonowaniem stref ochronnych ujęć wody.

3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Żerków nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych ustanowionych na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo Wodne*.

3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Żerków występuje 21 obszarów i terenów górniczych oraz 17 złóż surowców i kopalin ustanowionych na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo górnicze i geologiczne*.

Zestawienie obszarów i terenów górniczych przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Nazwa obszaru i terenu górniczego	Status	Złoża	Kopalina
1.	Sierszew - Pole A	zniesiony [2007-01-19]	Sierszew KN 6927	piaski i żwiry
2.	Lgów	zniesiony [2003-10-10]	Lgów KN 2972	piaski i żwiry
3.	Żółków I - A	zniesiony [2014-02-16]	Żółków I KN 2961	piaski i żwiry
4.	Żółków L	Aktualny	Żółków L KN 20653	piaski i żwiry
5.	Sierszew	zniesiony [2022-03-03]	Sierszew KN 6927	piaski i żwiry
6.	Sierszew - Pole B	zniesiony [2007-01-19]	Sierszew KN 6927	piaski i żwiry
7.	Żółków I-A - Pole A	zniesiony [2024-05-17]	Żółków I KN 2961	piaski i żwiry
8.	Sierszew DS	Aktualny	Sierszew DS KN 19924	piaski i żwiry
9.	Radlin	zniesiony [2019-08-09]	Radlin GZ 4698	gazy ziemne
10.	Żółków II	zniesiony [2024-01-23]	Żółków II KN 6836	piaski i żwiry
11.	Lubinia Mała	zniesiony [2010-08-11]	Lubinia Mała KN 8303	piaski i żwiry
12.	Żółków DS	Aktualny	Żółków DS KN 19927	piaski i żwiry

13.	Sierszew A	Aktualny	Sierszew KN 6927	piaski i żwiry
14.	Żółków IV	Aktualny	Żółków IV KN 20960	piaski i żwiry
15.	Żółków I	zniesiony [1999-06-10]	Żółków I KN 2961	piaski i żwiry
16.	Stęgosz	Aktualny	Stęgosz KN 16540	piaski i żwiry
17.	Żółków III	zniesiony [2008-09-01]	Żółków III KN 8134	piaski i żwiry
18.	Lisewo	Aktualny	Lisewo GZ 15613	gazy ziemne
19.	Radlin I	Aktualny	Radlin GZ 4698	gazy ziemne
20.	Żółków RO	Aktualny	Żółków RO KN 20860	piaski i żwiry
21.	Żółków IIA	zniesiony [2024-01-23]	Żółków II KN 6836	piaski i żwiry

Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny

W planie wyznaczono strefy planistyczne SG dla aktualnych terenów górniczych i obszarów górniczych związanych z odkrywkową eksploatacją złóż oraz strefy SG dla terenów związanych z eksploatacją gazu ziemnego metodą otworową.

Zestawienie udokumentowanych złóż kopalin przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Kod	Id	Nazwa złoża	Stan zag. kopaliny głównej	Kopalina
1.	GZ	17085	Komorze	[P] złożo rozpoznane wstępnie	gazy ziemne
2.	KN	2972	Lgów	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	piaski i żwiry
3.	GZ	15613	Lisewo	[E] złożo zagospodarowane	gazy ziemne
4.	KN	8303	Lubin Mała	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	piaski i żwiry
5.	GZ	4698	Radlin	[E] złożo zagospodarowane	gazy ziemne
6.	KN	6927	Sierszew	[E] złożo zagospodarowane	piaski i żwiry
7.	KN	19924	Sierszew DS	[E] złożo zagospodarowane	piaski i żwiry
8.	KN	16540	Stęgosz	[E] złożo zagospodarowane	piaski i żwiry
9.	KN	2938	Żerków	[M] złożo skreślone z bilansu zasobów	piaski i żwiry
10.	KN	2948	Żerków II	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	piaski i żwiry
11.	KN	19927	Żółków DS	[E] złożo zagospodarowane	piaski i żwiry
12.	KN	2961	Żółków I	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	piaski i żwiry
13.	KN	6836	Żółków II	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	piaski i żwiry

14.	KN	8134	Żółków III	[M] złożę skreślone z bilansu zasobów	piaski i żwiry
15.	KN	20960	Żółków IV	[R] złożę rozpoznane szczegółowo	piaski i żwiry
16.	KN	20653	Żółków L	[E] złożę zagospodarowane	piaski i żwiry
17.	KN	20860	Żółków RO	[E] złożę zagospodarowane	piaski i żwiry

Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny

W planie ogólnym wyznaczono strefy SG dla złóż obecnie eksploatowanych. Dla pozostałych złóż w przeważającej części wyznaczono strefy SO.

Na terenie miasta i gminy Żerków znajdują się następujące odwierty:

Lp.	Nazwa:	Status:	Strefa ochronna – promień wokół odwiertu [m]
1.	Kłęka-3	zlikwidowany	5
2.	Komorze-2	zlikwidowany	5
3.	Lubinia-1	zlikwidowany	40
4.	Lubinia-2	zlikwidowany	5
5.	Lubinia-2A	zlikwidowany	5
6.	Paruchów-1K	zlikwidowany	5
7.	Radlin-1	czynny	50
8.	Radlin-2	zlikwidowany	5
9.	Radlin-3	zlikwidowany	5
10.	Radlin-4	zlikwidowany	5
11.	Radlin-5	czynny	50
12.	Radlin-6	zlikwidowany	5
13.	Radlin-7	zlikwidowany	5
14.	Radlin-8	zlikwidowany	5
15.	Radlin-9	zlikwidowany	10
16.	Radlin-10	zlikwidowany	30
17.	Radlin-11	zlikwidowany	5
18.	Radlin-14	zlikwidowany	5
19.	Radlin-24	zlikwidowany	5
20.	Radlin-25	zlikwidowany	5
21.	Radlin-27	zlikwidowany	5
22.	Radlin-28	czynny	50
23.	Radlin-29	zlikwidowany	5
24.	Radlin-30	zlikwidowany	5
25.	Radlin-31	czynny	500
26.	Radlin-32	czynny	5
27.	Radlin-33	zlikwidowany	5
28.	Radlin-34	czynny	50
29.	Radlin-35A	czynny	50
30.	Radlin-38	czynny	50
31.	Radlin-42	zlikwidowany	5
32.	Radlin-44	czynny	50

33.	Radlin-45	do likwidacji	5
34.	Radlin-51	zlikwidowany	5
35.	Radlin-53	zlikwidowany	5
36.	Radlin-54	zlikwidowany	5
37.	Radlin-60	zlikwidowany	5
38.	Radlin-61/61K	zlikwidowany	5
39.	Radlin-62	do likwidacji	5
40.	Radlin-63	czynny	50
41.	Radlin-64	czynny	50
42.	Śmiałów-1	zlikwidowany	5
43.	Żerków-1	zlikwidowany	5
44.	Przybysław-1	zlikwidowany	5
45.	Przybysław-1K	planowany	50

W strefach ochronnych odwiertów oraz na funkcjonujących i zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

Na terenie gminy Żerków zlokalizowany jest Ośrodek Centralny Radlin I wraz z urządzeniami i infrastrukturą towarzyszącą, Ośrodek Grupowy Radlin II wraz z urządzeniami i infrastrukturą towarzyszącą oraz czynne odwierty produkcyjne. Od obiektów i urządzeń związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego, szczególności od czynnych odwiertów eksploatacyjnych należy zachować strefę ochronną nie mniejszą niż 50,0 m, zgodnie z § 161 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 812). W strefie tej zabrania się wznoszenia obiektów niezwiązanych z ruchem zakładu górniczego.

Teren gminy Żerków obejmują następujące koncesje:

- koncesja nr 29/2001/Ł z dnia 08.05.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Śrem - Jarocin”, ważna do dnia 08.05.2047 r.,
- koncesja nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa”, ważna do dnia 19.07.2028 r.

W związku z ww. i koncesjami dopuszcza się prowadzenie dalszych prac poszukiwawczo-rozpoznawczych na gruntach rolnych oraz gruntach leśnych związanych m. in. z prowadzeniem prac geofizycznych i wierceń - wykonywaniem otworów wiertniczych, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów, budową instalacji technologicznych, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych, oraz ich późniejszą eksploatację i likwidację.

Ponadto na terenie gminy została wygaszona koncesja nr 18/99/p z dnia 07.07.1999 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w obszarze „Pyzdry” - decyzja Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 12.09.2025 r. znak: DGL-WW.760.6.2025.7KA.

Na terenie gminy Żerków nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

3.8. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Żerków nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej, wyznaczone na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach o obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

3.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami określa przedmiot, zakres i formy ochrony zabytków oraz opieki nad nimi, zasady tworzenia krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz finansowania prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytkach, a także organizację organów ochrony zabytków. Stosownie do art. 19 niniejszej ustawy, w Planie ogólnym gminy uwzględnia się, w szczególności ochronę: zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia oraz innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. Plan ogólny uwzględnia występowanie form ochrony zabytków w następujący sposób:

Lp.	Rodzaj obiektów lub obszarów	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy
1.	Historyczny układ urbanistyczny miasta Żerków wpisany do rejestru zabytków (nr 664/A z dnia 15 marca 1993r.)	Wyznaczono strefy planistyczne w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
2.	Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków	Wyznaczono strefy planistyczne w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
3.	Obiekty ujęte do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków	Wyznaczono strefy planistyczne w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
4.	Obszar Mickiewiczowskiego Parku Kulturowego utworzonego na podstawie Uchwały nr VII/56/07 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 28 września 2007 r.	Wyznaczono strefy planistyczne w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
5.	Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków	Wyznaczono strefy planistyczne SO i SN.
6.	Stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków	Wyznaczono strefy planistyczne w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przeważającej części wyznaczono strefy planistyczne SO.

Na załączniku graficznym do uzasadnienia wskazano poszczególne formy ochrony na tle stref planistycznych.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przygotowania decyzji o warunkach zabudowy zostaną ustalone szczegółowe zasady ochrony konserwatorskiej, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3.10. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Żerków nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne, wyznaczone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

3.11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

3.11.1. Tereny zamknięte MON i ich strefy ochronne

W granicach gminy Żerków nie są zlokalizowane tereny zamknięte MON i ich strefy ochronne.

3.11.2. Tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe

W granicach gminy Żerków znajdują się kolejowe tereny zamknięte obejmujące linię kolejową nr 281 Oleśnica - Chojnice. Plan ogólny uwzględnia ten teren w strefie komunikacyjnej (SK).

3.12. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Żerków nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

3.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Żerków obszary wymagające rekultywacji dotyczą w szczególności terenów, gdzie prowadzona była eksploatacja złóż kruszywa naturalnego. Przewidziane kierunki rekultywacji terenów po wyrobiskach to kierunek wodny i rolno – leśny.

Nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

3.14. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Program Rewitalizacji dla Gminy Żerków do roku 2035 przyjęto Uchwałą Nr XVIII/106/25 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 6 października 2025 r.

Zgodnie z ustawą o rewitalizacji, obszar zdegradowany może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic, pod warunkiem stwierdzenia w każdym z nich występowania koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych.

Natężenie zjawisk kryzysowych w sferze społecznej zdiagnozowano w jednostkach analitycznych: Komorze, Lubinia Mała, Antonin-Przybysław, Śmiełów, Dobieszczyzna, Żerniki-Kretków, Żerków i Chrzan. We wszystkich wymienionych jednostkach stwierdzono współwystępowanie problemów w co najmniej jednej z pozostałych sfer, co spowodowało, iż wszystkie wskazane jednostki stanowią obszar zdegradowany wyznaczony na terenie Gminy Żerków.

Zgodnie z Programem Rewitalizacji dla Gminy Żerków obszar zdegradowany tworzony jest przez 8 jednostek analitycznych, których łączna powierzchnia wynosi 83,5 km², co odpowiada 48,8% powierzchni Gminy Żerków. Obszar ten zamieszkiwany jest przez 5 883 osoby, co stanowi 58,3% mieszkańców Gminy Żerków.

Stosownie do ustawy o rewitalizacji, wyłoniono z obszaru zdegradowanego jednostki mogące stanowić obszar rewitalizacji, których łączna powierzchnia nie przekracza 20% powierzchni Gminy Żerków, a jej liczba mieszkańców nie przekracza 30% ludności Gminy.

Na podstawie przeprowadzonej analizy wskaźnikowej jako obszar rewitalizacji wyznaczono jednostki analityczne Lubinia Mała i Żerków.

W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne z uwzględnieniem działań związanych z rewitalizacją wskazanych obszarów.

3.15. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy Żerków nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

3.16. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowi, że na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczać przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej (art. 6 ust. 1). Kluczowy dla zagadnienia wprowadzania nowych funkcji jest art. 7 ww. ustawy, który stanowi, iż przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przy czym przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) gruntów rolnych klas I–III – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi;
- 2) gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw środowiska lub upoważnionej przez niego osoby;
- 3) pozostałych gruntów leśnych – wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

Wyżej wspomnianych przepisów nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast (art. 10a. ww. ustawy).

Na obszarze gminy Żerków zauważalna jest zróżnicowana bonitacyjna jakość gleb. Grunty najlepszej przydatności – klasy II – znajdują się w północno-wschodniej części gminy w okolicach wsi Komorze Przybysławskie, Przybysław oraz Żerniki. W tych samych obszarach skupia się większość gruntów ornych klasy II, IIIa i IIIb. Ich znaczna reprezentacja znajduje się także w północno-zachodniej części gminy w okolicach miejscowości Lgów i Śmiełów. Pozostałą część gminy zajmują grunty klasy IV, V i VI, których reprezentacja dominuje.

Lesistość gminy Żerków wynosi około 16%. Lasy występują na obszarze całej gminy, tworząc mozaikową, nieciągłą strukturę. Lasy gminy Żerków występują pod postacią iglastą, liściastą i mieszaną, z dominacją lasów iglastych, w których dominuje sosna. W lasach liściastych najczęściej występują dęby, olchy, brzozy, robinie akacjowe oraz wiązy. W obszarze całej gminy można również zauważyć zagajniki oraz kępy leśne, zlokalizowane wzdłuż cieków wodnych oraz pól, a także zadrzewienia przy zabudowaniach.

Dla terenów gruntów rolnych klas II, IIIa i IIIb oraz gruntów leśnych w przeważającej części w planie ogólnym wyznaczono strefy otwarte (SO), a ponadto strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) oraz strefy produkcji rolniczej (SR).

3.17. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Żerków nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku (ZZR) i dużym ryzyku (ZDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, wyznaczonych na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*.

3.18. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy Żerków nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego, wyznaczonych na podstawie ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI

Przy sporządzeniu planu ogólnego uwzględniono rozmieszczenie obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej w następujący sposób:

Lp.	Rodzaj obiektów	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy
-----	-----------------	---

1.	Istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej: - obiekty oświaty i wychowania, - obiekty ochrony zdrowia, - domy pomocy społecznej, - obiekty kultury, - obiekty sportu i rekreacji	Dla najważniejszych obiektów infrastruktury społecznej wyznaczone zostały strefy usługowe (SU) Jednocześnie strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną (SW) oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) zawierają profil usługowy. Ponadto wybrane strefy zieleni i rekreacji (SN) zawierają profil usługowy.
2	Droga wojewódzka, drogi powiatowe, drogi gminne	Dla ważniejszych dróg plan ogólny wyznacza strefy komunikacji SK oraz SI. Wszystkie strefy planistyczne dopuszczają możliwość lokalizacji terenów komunikacji.
3.	Linia kolejowa nr nr 281 Oleśnica - Chojnice	Plan ogólny wyznacza strefę komunikacyjną (SK) na terenach stanowiących użytki gruntowe oznaczone symbolem Tk oraz Ti, które stanowią tereny kolejowe, zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków. Jednocześnie we wszystkich strefach planistycznych dopuszcza się możliwość lokalizacji terenów komunikacji, co zapewnia zachowanie ciągłości układu komunikacyjnego. Zagospodarowanie terenów sąsiadujących z liniami kolejowymi oraz wszelkie zamierzenia inwestycyjne planowane do realizacji w ich sąsiedztwie winny być zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie zachowania odległości obiektów budowlanych i terenowych względem granicy obszaru kolejowego oraz osi toru kolejowego.
4.	Istniejące i planowane sieci i urządzenia w zakresie infrastruktury: - wodociągowa, - kanalizacyjna, - gazowa wysokiego ciśnienia: - - gazociąg DN 500 relacji Radlin - Krobia, rok budowy 1991, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o maksymalnym zasięgu 130,0 m (tj. 65,0 m na stronę gazociągu od jego osi), - - gazociąg DN 80 odgałęzienie Żerków, rok budowy 1992, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego	Plan ogólny uwzględnia istniejące uzbrojenie w zakresie sieci infrastruktury technicznej. Wszystkie strefy planistyczne zawierają profil terenów infrastruktury technicznej. W planie ogólnym w maksymalny sposób uwzględniono również strefy kontrolowane oraz pasy technologiczne dla poszczególnych sieci infrastruktury technicznej. Ze względu na dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów na przebiegu sieci infrastruktury technicznej częściowo wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) oraz strefy produkcji rolniczej (SR). W strefach tych, podczas opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji ustalającej warunki zabudowy należy ustalić funkcję terenu oraz obszar zabudowy, np.

	obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0 m (tj. 15,0 m na stronę gazociągu od jego osi), - - stacja redukcyjno-pomiarowa Żerków, - - stacja redukcyjno-pomiarowa Stęgosz, - - zespół zaporowo-upustowy ZZU 1906 BC Radlin – Pawłowice, - - zespół zaporowo-upustowy ZZU 190601 Radlin – Pawłowice, - gazowa kopalniana wysokiego ciśnienia, - gazowa niskiego i średniego ciśnienia, - elektroenergetyczna niskiego, średniego i wysokiego napięcia 110kV	poprzez ustalenie linii zabudowy, zgodną z profilem podstawowym i dodatkowym strefy planistycznej zapewniając zachowanie stref kontrolowanych oraz pasów technologicznych.
10.	Istniejący GPZ	Plan ogólny uwzględnia istniejące uzbrojenie w zakresie sieci elektroenergetycznej. Wszystkie strefy planistyczne zawierają profil terenów infrastruktury technicznej.
11.	Punkt selektywnej zbiórki odpadów PSZOK	Plan ogólny uwzględnia lokalizację punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych – wyznaczono strefę infrastrukturalną SI.

5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Dla województwa wielkopolskiego obowiązuje Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27.03.2023 r. w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

Zgodnie z art. 13b pkt 5 ustawy ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Na terenie miasta i gminy Żerków zostało wyznaczonych kilkanaście granic różnych typów krajobrazów, są to głównie typy: wiejskie, podmiejskie i osadnicze, bagienno-łąkowe, wód powierzchniowych, leśne oraz miejski (miasto Żerków wraz z przyległymi intensywnie zabudowanymi terenami). Ponadto na terenie gminy zostało wyznaczonych łącznie 5 krajobrazów priorytetowych, są to:

ID:	807
KOD:	30-315.84-021
NAZWA:	REJON ŻERKOWA – CZĘŚĆ PÓŁNOCNO-WSCHODNIA
GRUPA:	A – krajobrazy przyrodnicze, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane, funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych, jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka
TYP:	3 - leśny
PODTYP:	3a - z przewagą siedlisk borowych

ID:	832
KOD:	30-315.84-022
NAZWA:	REJON ŻERKOWA – CZĘŚĆ PÓŁNOCNA
GRUPA:	A – krajobrazy przyrodnicze, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane, funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych, jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka
TYP:	3 - leśny
PODTYP:	3b - z przewagą siedlisk lasowych

ID:	841
KOD:	30-315.64-085
NAZWA:	DOLINA WARTY PYZDRY–ROGALINEK
GRUPA:	A – krajobrazy przyrodnicze, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane, funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych, jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka
TYP:	1- wód powierzchniowych
PODTYP:	1b - systemy wód płynących

ID:	861
KOD:	0-315.84-020
NAZWA:	ŻERKÓW
GRUPA:	C – krajobrazy kulturowe, w których struktura i funkcja są w pełni ukształtowane przez człowieka
TYP:	9 - miejski
PODTYP:	9a - miejscowości z zachowanym układem historycznym

ID:	2007
KOD:	30-315.64-079
NAZWA:	REJON ŚMIEŁOWA
GRUPA:	B – krajobrazy przyrodniczo-kulturowe ukształtowane w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzennej przez człowieka
TYP:	6 - wiejski
PODTYP:	6c - z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola

W audycie dla krajobrazów priorytetowych wskazano rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów na poziomie regionalnym – do uwzględnienia jako zadania polityki przestrzennej województwa.

W zakresie rekomendacji i wniosków dotyczących form ochrony przyrody oraz zabytków wskazano:

- proponowany obszar do powiększenia Rogalińskiego Parku Krajobrazowego – powiększenie granic – włączenie obszaru doliny Warty w rejonie Śremu – w całości znajduje się poza granicami gminy Żerków,
- uznanie za pomnik historii założenia rezydencjonalnego w Śmiełowie.

Ponadto w zakresie obszarów wskazanych do uzupełnienia stanu wiedzy wskazano następujące propozycje:

- obszar analiz mogących stanowić podstawę powołania parku kulturowego: obszar o zachowanych wartościach kulturowych i przyrodniczych związany z działalnością rodu Raczyńskich w rejonie Rogalina oraz z osadnictwem olęderskim Puszczy Pyzdrowskiej – w całości znajduje się poza granicami gminy Żerków,
- Nadwarciański Park Krajobrazowy: możliwość włączenia obszaru ujścia rzeki Prosnicy do Nadwarciańskiego Parku Krajobrazowego – w niewielkiej części znajduje się w granicach gminy Żerków,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Szwajcaria Żerkowska: analiza aktualności granic Obszaru Chronionego Krajobrazu Szwajcaria Żerkowska – nie wskazano propozycji zmiany granic.

W rekomendacjach i wnioskach dotyczących kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów na poziomie lokalnym oraz zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu podkreślano w szczególności:

- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem funkcji przyrodniczej, w tym gruntów rolnych i leśnych, zieleni naturalnej i urządzonej oraz wód powierzchniowych, jako dominującej,
- poprawa zagospodarowania obszaru wpływającego negatywnie na odbiór wizualny krajobrazu, m.in. poprzez realizację zieleni izolacyjnej,
- wykluczanie możliwości wyznaczania nowych terenów pod zabudowę lub możliwość realizacji nowego zainwestowania na zasadzie uzupełnienia przestrzeni wolnych od zabudowy lub kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem walorów estetyczno-widokowych,
- wskazanie akcentów krajobrazowych i dominant,
- możliwość lokalizowania nowych obiektów budowlanych związanych z obsługą ruchu turystycznego na rzece m.in.: mariny, przystanie,
- ograniczanie realizowania napowietrznej infrastruktury technicznej, w tym wolnostojących elementów wysokościowych telefonii komórkowej, w przypadku istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej dążenie do jej skablowania,
- ograniczenia lokalizacji urządzeń reklamowych,
- dla nowych nasadzeń zastosowanie gatunków rodzimych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska,
- ochrona ekosystemów leśnych przed czynnikami abiotycznymi i biotycznymi.
- ochrona roślin i zwierząt m.in. przez prowadzenie monitoringu przyrodniczego.
- wykluczanie możliwości wprowadzania gatunków obcych i eliminowanie gatunków inwazyjnych obcego pochodzenia.
- sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności dla terenów graniczących z jednostkami osadniczymi położonymi w sąsiedztwie krajobrazu priorytetowego, w celu ograniczenia rozlewania się miejscowości oraz dla terenów, które są lub mogą być w przyszłości zagrożone silną presją turystyczną.

Rekomendacje zawarte w Audycie krajobrazowym, które dotyczą terenu opracowania planu ogólnego miasta i gminy Żerków zostały uwzględnione w szczególności przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz przy redagowaniu zapisów planu, dotyczących kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów. Na terenach, dla których wskazano rekomendację do ograniczenia możliwości wyznaczania nowych terenów pod zabudowę lub realizacji nowego

zainwestowania na zasadzie uzupełnienia przestrzeni wolnych od zabudowy lub kontynuacji zabudowy, wyznaczono zasięg stref o funkcji mieszkaniowej i usługowej z ograniczeniem do istniejących terenów zurbanizowanych, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem terenów lub ustaleniami planów miejscowych. Parametry zabudowy (intensywność, wysokość, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej) określono w nawiązaniu do parametrów jakie występują na danym obszarze oraz ustalono funkcje terenu i rodzaju zabudowy w nawiązaniu do zagospodarowania na działkach sąsiednich.

6. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1 – 3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 ROKU – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Na potrzeby sporządzenia planu ogólnego w styczniu 2025 r. wykonane zostało opracowanie ekofizjograficzne.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298) opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone zostało biorąc pod uwagę:

- 1) dostosowanie funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych,
- 2) zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 3) zapewnienie warunków odnawialności zasobów środowiska,
- 4) eliminowanie lub ograniczanie zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko,
- 5) ustalenie kierunków rekultywacji obszarów zdegradowanych.

Opracowanie to wykonane zostało w oparciu o dostępne opracowania planistyczne, dokumentacje, literaturę, materiały kartograficzne oraz inwentaryzację terenową. Na opracowanie składa się część opisowa i kartograficzna, sporządzone z uwzględnieniem zaleceń zawartych w ww. rozporządzeniu.

Wytyczne zawarte w opracowanie ekofizjograficznym zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych.

III. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zgodnie z przepisami § 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej "ustawą", wyraża się w liczbie mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie z wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

- P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
- P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
- P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę w mieście i gminie Żerków dane udostępniane przez statystykę publiczną uzyskano z następujących źródeł:

1. strona internetowa Głównego Urzędu Statystycznego - Prognoza ludności na lata 2023-2060, data publikacji danych: 31.08.2023 r., aktualizacja 18.07.2024 r., pobrano dane ze strony internetowej: 06.03.2026 r.:
<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>
2. strona internetowa Banku Danych Lokalnych GUS – dane dla jednostki terytorialnej, dane wg stanu ostatniej aktualizacji 03.12.2025 r., pobrano dane ze strony internetowej: 06.03.2026 r.:
<https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/tablica>

W obliczeniach, o których mowa w ust. 2 i 3, przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną.

W obliczeniach, o których mowa w ust. 2, przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Zgodnie § 3 ust. 6 ww. rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758) w przypadku braku danych udostępnianych przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy (M_{20}), za prognozowaną liczbę mieszkańców gminy przyjmuje się liczbę mieszkańców gminy zgodną z:

- 1) najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną powiększoną o 5% albo
- 2) prognozą demograficzną sporządzaną przez gminę obejmującą okres prognozy, o którym mowa w ust. 5, powiększoną o 5%.

Na podstawie powyższych źródeł ustalono, że:

- P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (2024 r) wynosi **28,3 m²**.
- P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (2014 r.), wynosi: **23,8 m²**.

P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (2004 r.), wynosi: **22,0 m²**.

M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną (okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną).

Zgodnie z prognozą ludności na lata 2023-2060, (data publikacji danych: 31.08.2023 r., aktualizacja 03.12.2025 r.) udostępnioną na stronie Głównego Urzędu Statystycznego, liczba ludności Miasta i Gminy Żerków w 2044 r. wyniesie **8391 osób**.

Prognozowana liczba ludności powiększona o 5% wynosi: $8391 \text{ osób} \times 105\% = \mathbf{8811 \text{ osoby}}$.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca:

wg wzoru nr 1:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}, \text{ zatem: } P_{20} = 3 \times 28,3 \text{ m}^2 - 2 \times 23,8 \text{ m}^2 = \mathbf{37,3 \text{ m}^2 \text{ na jednego mieszkańca}}$$

wg wzoru nr 2:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}, \text{ zatem: } P_{20} = 2 \times 28,3 \text{ m}^2 - 22,0 \text{ m}^2 = \mathbf{33,9 \text{ m}^2 \text{ na jednego mieszkańca}}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP):

wg wzoru 1:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}} = 8811 - \frac{273755}{37,3} = \mathbf{1472 \text{ osoby}}$$

wg wzoru 2:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}} = 8811 - \frac{273755}{34,6} = \mathbf{899 \text{ osób}}$$

Ponieważ prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca, zgodnie z przepisami § 3 ust. 8 ww. rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758).

Zatem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}} = 8811 - \frac{273755}{40} = \mathbf{1967 \text{ osób}}$$

Wobec powyższego do dalszych obliczeń przyjmuje się wartość zapotrzebowania na nową zabudowę otrzymaną na podstawie pierwszego wzoru, a zatem zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi: **1967 osób** po zaokrągleniu do pełnych wartości.

W strefach planistycznych o funkcjach mieszkaniowych suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% (ZAP_{MIN}) oraz większa niż 130% (ZAP_{MAKS}) wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

$$\mathbf{ZAP_{\text{MIN}} = 1377 \text{ osób}}$$

$$\mathbf{ZAP_{\text{MAKS}} = 2557 \text{ osób}}$$

IV. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W CAŁEJ GMINIE, W TYM LUK W ZABUDOWIE

Zgodnie z § 3 ust. 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.): chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Należy uwzględnić przepis art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Wobec powyższego w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane. Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków.

1. Chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

W pierwszej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planach miejscowych, dla których zastosowano uśrednione wartości wskaźników zagospodarowania, w oparciu o ustalenia planów miejscowych, ale przede wszystkim o rzeczywisty stan zagospodarowania tożsamyh terenów na obszarze gminy. Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca. Wartość tę przyjęto na podstawie danych statystycznych aktualnych na miesiąc lipiec 2024 r. pochodzących ze strony <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>.

Jak już wcześniej wskazano, ponieważ prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą **40 m^2 na jednego mieszkańca**, zgodnie z przepisami § 3 ust. 8 ww. rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758).

Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych na obszarach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową występujących w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przedstawione w tabeli poniżej.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŻERKÓW – część tekstowa

Oznaczenie odpowiadające numeracji w rejestrze urbanistycznym	Tytuł miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Nr uchwały	Data uchwalenia mpzp	Powierzchnia objęta mpzp [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m ²]	Przeznaczenie funkcjonalne wg ustaleń mpzp	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (MN/U i MW/U 50%) (U/MN, UMN 25%) [m ²]	Szacunkowy procent zabudowy do terenu wynikający z ustaleń mpzp	Szacunkowy udział zabudowy o funkcji mieszkaniowej w ogólnej powierzchni zabudowy	Szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	Szacunkowa ilość kondygnacji	Procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	Szacunkowa liczba mieszkańców
2	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żerków	XXIII/207/02	04.03.2002	17,29	72253	Mj	72253	30	0,8	17341	1,5	70	18208	455
					1782	MWU	891	40	0,8	285	3	70	599	15
					0	UMN	0	40	0,8	0	1,5	70	0	0
6	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Lubinia Mała, gmina Żerków	XXI/156/05	29.12.2005	1,88	8005	U/MN	2001	40	0,8	640	1,5	70	672	17
7	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w północnej części miasta Żerków w rejonie ulicy Asnyka	XVII/114/12	28.08.2012	11,05	30746	MN	30746	30	0,8	7379	1,5	70	7748	194
10	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Targowisko i Morelowej w Żerkowie	XXVI/170/2021	22.02.2021	7,2	22400	MNs	22400	35	0,8	6272	1,5	70	6586	165
					7478	MN	7478	30	0,8	1795	1,5	70	1884	47
					9860	MW	9860	25	0,8	1972	3	70	4141	104
					5342	MWU	2671	25	0,8	534	3	70	1122	28
11	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Targowisko i Morelowej w Żerkowie - część II	XXX/196/2021	28.06.2021	1,17	11761	MNs	11761	35	0,8	3293	1,5	70	3458	86
12	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: 700-lecia, Adama Mickiewicza i Cmentarnej w Żerkowie	XXXIX/253/2022	24.01.2022	1,01	0	MN/U	0	50	0,8	0	1,5	70	0	0
Chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynosi:													1100 osób	

Tabela nr 1. Chłonność terenów niezabudowanych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – opracowanie własne

2. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy

Dla wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach wyznaczonych w planie ogólnym obszarów uzupełnienia zabudowy, z podziałem na poszczególne strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ).

W obliczeniach nie uwzględniono obszarów uzupełnienia zabudowy dla terenów objętych jednocześnie ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązek obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych w lukach w istniejącej zabudowie został również przewidziany dla terenów objętych ustaleniami obowiązujących planów, a chłonność ta została przedstawiona w punkcie 7.1. niniejszego opracowania.

Wyznaczając luki w istniejącej zabudowie w granicach wyznaczonych w planie ogólnym obszarów uzupełnienia zabudowy przyjęto następujące założenia:

- 1) dla terenów zabudowy zagrodowej (SZ):
 - luki w zabudowie wyznaczono na działkach niezabudowanych, działki, na których zlokalizowane jest siedlisko (istniejąca zabudowa zagrodowa), zostały potraktowane jako działki zabudowane i zagospodarowane,
 - uwzględniono tereny, na których zlokalizowane są duże działki o znacznej szerokości frontu działki wzdłuż drogi, co umożliwia lokalizację kolejnego siedliska,
- 2) w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (SW):
 - w pierwszej kolejności jako luki w zabudowie wskazano działki niezabudowane,
 - w części uwzględniono tylne części działek już zabudowanych w sytuacji, gdy miały one znaczną głębokość, pozwalającą na realizację docelowo kolejnych budynków oraz istnieje potencjalna możliwość zapewnienia obsługi komunikacyjnej,
 - uwzględniono tereny, co do których ich wielkość i geometria pozwalają oszacować, że na terenach tych jest możliwa dalsza zabudowa, po opracowaniu wewnętrznego układu komunikacyjnego.

Symbol literowy strefy planistycznej	Powierzchnia terenów niezabudowanych [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę MN (70%) [ha]	Szacunkowy procent powierzchni zabudowy	Szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	Szacunkowy udział zabudowy o funkcji mieszkaniowej w ogólnej powierzchni zabudowy	Szacunkowa powierzchnia zabudowy o funkcji mieszkaniowej [m ²]	Szacunkowa ilość kondygnacji	Procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	Szacunkowa liczba mieszkańców
SW	2,6249	1,83743	25	4593,58	0,80	3674,86	3	70	7717,21	193
SJ	31,329	21,9303	25	54825,75	0,80	43860,60	1,5	70	46053,63	1151
SZ	24,1076	16,87532	30	50625,96	0,30	15187,79	1,5	70	15947,18	399
Łącznie:										1743

Tabela nr 2. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy – opracowanie własne

3. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych:

Zgodnie z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- ust. 1. Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.
- ust. 2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.
- ust. 3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w mieście i gminie Żerków wynosi od **1377 osób** (ZAP_{MIN}) do **2557 osób** (ZAP_{MAKS}).

Chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wynosi:

- w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: **1110 osób**,
- w obszarach uzupełnienia zabudowy: **1743 osób**,
- łączna chłonność terenów wynosi zatem: **1110 + 1743 = 2853 osób**.

Z powyższego wynika, że chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Żerków. W związku z powyższym nie można wyznaczyć nowych stref planistycznych dopuszczających lokalizację funkcji mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) poza obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy.

V. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

1. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Stosownie do art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Wyznaczając strefy planistyczne w pierwszej kolejności uwzględniono zasięg istniejących terenów zurbanizowanych, przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz wynikające z czynności prowadzonych przy projekcie planu ogólnego w zakresie uzupełnienia luk w zabudowie. Parametry dla poszczególnych stref wynikają przede wszystkim z cech charakterystycznych zabudowy w gminie. Podstawą wyznaczenia poszczególnych parametrów zabudowy były obligatoryjne wartości wskazane w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz parametry i cechy istniejącej zabudowy zastanej w poszczególnych strefach planistycznych. Uwzględniono również uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe oraz infrastrukturalne, co zostało opisane we wcześniejszych częściach niniejszego uzasadnienia, gdzie wskazano sposób uwzględnienia form objętych ochroną prawną, lokalnych uwarunkowań i ograniczeń w możliwości zabudowy terenów. Uwzględniono również bilans terenów, który dla gminy Żerków wykazał brak możliwości wyznaczania nowych stref planistycznych dopuszczających lokalizację funkcji mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) poza obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy.

Gminny katalog stref planistycznych określa podstawowy profil każdej ze stref planistycznych. Ponadto dla poszczególnych stref planistycznych, w zależności od charakteru i lokalizacji strefy określono profil dodatkowy.

Poniżej przedstawiono zakres wartości wynikających z przyjęcia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Prezentacja graficzna stref planistycznych została przedstawiona na załączniku nr 1 do niniejszego uzasadnienia. Na załączniku nr 2 przedstawiono dodatkowo lokalne uwarunkowania.

1.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol literowy	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4 – 1,5	20 - 50	10 - 15	30

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zostały wyznaczone w szczególności na terenie Żerkowa, w obrębie obszaru zabudowy śródmiejskiej, dla terenów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawierających ustalenia dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz budynków w zabudowie wielorodzinnej nie objętych obowiązującymi planami miejscowymi. Na terenach wiejskich gminy Żerków strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zostały wyznaczone w rejonie występowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym w miejscowościach: Śmiełów, Raszewy, Przybysław, Komorze Przybysławskie, Pogorzelica, Szczonów, Kretków, Pawłowice, Podlesie, Żółków, Kamień i Lubinia Mała.

1.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol literowy	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5 – 1,0	25 - 50	10 - 12	30

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostały wyznaczone w szczególności na terenie Żerkowa, dla terenów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawierających ustalenia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla istniejących osiedli mieszkaniowych oraz pozostałej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie objętej obowiązującymi planami miejscowymi.

Na terenach wiejskich gminy Żerków strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostały wyznaczone w rejonie występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym w miejscowościach: Chrzan, Żółków, Raszewy, Ludwinów, Dobieszczyzna, Lubinia Mała, Sierszew, Przybysław, Komorze Przybysławskie i Paruchów.

1.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol literowy	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5 - 0,6	25 – 30	12 - 20	30

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową na terenach wiejskich gminy Żerków zostały wyznaczone na terenie większości wsi, w rejonie występowania zwartej zabudowy wiejskiej o charakterze zagrodowym oraz dla pojedynczo występujących zagrod.

1.4. Strefa usługowa

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol literowy	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2 – 1,2	10 - 60	10 - 40	30

Strefy usługowe zostały wyznaczone w szczególności w Żerkowie dla terenów na których zlokalizowane są obiekty usługowe, w tym: w obiekty oświaty, sakralne, sportu i rekreacji oraz handlu. Na terenach wiejskich gminy Żerków strefy usługowe zostały wyznaczone dla terenów na których zlokalizowane są istniejące obiekty oświaty, sakralne, handlu oraz sale wielkie.

Plan ogólny zakłada ponadto wyznaczenie nowych stref usługowych, w tym w Żerkowie w rejonie ulicy Wiosny Ludów oraz w Lubinii Małej przy drodze wojewódzkiej nr 443.

1.5. Strefa gospodarcza

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol literowy	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8 – 1,6	40 - 60	12 - 17	20

Strefy gospodarcze zostały wyznaczone w szczególności w Żerkowie, dla istniejących terenów na których zlokalizowane są obiekty produkcyjne i usługowe.

Plan ogólny zakłada ponadto wyznaczenie nowych stref gospodarczych, w tym w Chrzanie przy drodze powiatowej nr 3678P oraz w Lubinii Małej przy drodze wojewódzkiej nr 443.

1.6. Strefa produkcji rolniczej

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol literowy	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
-----------------	--	--	--	----------------------------------	---

SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1 – 0,6	10 - 40	12 - 15	30
----	--	-----------	---------	---------	----

Strefy produkcji rolniczej zostały wyznaczone na terenie większości miejscowości, w części wiejskiej gminy Żerków, w sąsiedztwie występowania zabudowy zagrodowej. Jednocześnie uwzględniona została lokalizacji istniejących obiektów produkcji rolnej.

1.7. Strefa infrastrukturalna

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Symbol literowy	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2 – 0,6	10 - 30	4 - 72	20 - 40

Strefy infrastrukturalne zostały wyznaczone dla terenów występowania obiektów infrastruktury technicznej istotnej w skali gminy, w tym: podstawowa sieć drogowa, tereny gospodarki odpadami, tereny ujęć wody, oczyszczalni ścieków oraz istniejąca wieża telewizyjna.

1.8. Strefa zieleni i rekreacji

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol literowy	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2 – 1,0	10 - 50	5 - 15	50

Strefy zieleni i rekreacji zostały wyznaczone w szczególności dla terenów zieleni, w tym parków oraz dla terenów sportowo – rekreacyjnych.

1.9. Strefa cmentarzy

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol literowy	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1 – 0,2	10 - 30	20 - 25	30

Strefy cmentarzy zostały wyznaczone w dla istniejących na terenie gminy czynnych cmentarzy. Ponadto plan zakłada poszerzenie istniejącego cmentarza w Żerkowie.

1.10. Strefa górnictwa

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol literowy	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SG	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	12	-

Strefy górnictwa zostały wyznaczone w szczególności dla istniejących terenów i obszarów górniczych w Żółkowie i Sierszewie (piaski i żwiry) oraz dla terenów związanych z otworową eksploatacją gazu ziemnego, obejmujące m. in. OC Radlin 1, OG Radlin II oraz czynne odwierty produkcyjne wraz z ich strefą przyodwiertową i drogą dojazdową oraz tereny pod wykonanie robót górniczych w odwiertach.

1.11. Strefa otwarta

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol literowy	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-

Strefy otwarte zostały wyznaczone w szczególności dla: terenów użytków rolnych i leśnych, wód oraz terenów cennych przyrodniczo.

1.12. Strefa komunikacyjna

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol literowy	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

Strefy komunikacyjne zostały wyznaczone dla terenów istniejącej drogi wojewódzkiej nr 443 oraz dla linii kolejowej nr 281 Oleśnica – Chojnice.

2. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

W art. 13e pkt 1 ustawy wskazano, że gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Zatem określenie gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej nie jest obligatoryjne. Na terenie miasta i gminy Żerków nie wyznacza się standardów dostępności infrastruktury społecznej.

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Zgodnie z § 1, ust. 5 tego rozporządzenia granice obszaru uzupełnienia zabudowy można rozszerzyć, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% \times (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Zgodnie z powyższym:

Oznaczenie wartości	Powierzchnia [ha]
P_b	956,24
P_u	340,58
P_p	153,91

Maksymalna dopuszczalna powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi 153,91 ha. Z tej powierzchni wykorzystano na powiększenie obszarów uzupełnienia zabudowy 123,87 ha.

Przyjęto następujące zasady dotyczące zmian w obszarze uzupełnienia zabudowy wyznaczonym automatycznie, zgodnie z przepisami ww. rozporządzenia:

- 1) wyłączono z zakresu obszarów uzupełnienia zabudowy ważniejsze drogi, ponieważ nie będą one terenem podlegającym zabudowie na funkcje mieszkaniowe jednorodzinne, wielorodzinne i zagrodowe;
- 2) uwzględniono lokalizację istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej w celu dostosowania zasięgu stref do możliwości zapewniania dostępu do mediów i dojazdu;
- 3) maksymalnie skoordynowano zasięg obszarów zabudowy z granicami ewidencyjnymi działek, użytków gruntowych lub zasięgiem sąsiedniej zabudowy, tak by powstałe obszary miały kształt dostosowany do możliwości realizacji zabudowy i nie budziły wątpliwości co do przebiegu granicy;
- 4) rozszerzenie granic miało na celu wyznaczenie zgeometryzowanego kształtu, uwzględniono tereny przylegające, predysponowane do dalszej zabudowy wydane decyzje o warunkach zabudowy, plany inwestycyjne wynikające z wniosków i innych źródeł,
- 5) na użytkach rolnych klas I–III granice OUZ zostały wyznaczone w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889).

4. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (OSZ)

Zgodnie z przepisami art. 13a pkt 2 lit b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym można określić obszary zabudowy śródmiejskiej. Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy: przez obszar zabudowy śródmiejskiej należy rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

W mieście Żerków wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej, którego granice pokrywają się z granicami historycznego układu urbanistycznego miasta, gdzie zabudowa charakteryzuje się wysoką intensywnością oraz zróżnicowaniem funkcjonalnym. Zlokalizowana jest tu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o zwartym pierzejowym układzie, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która również często wchodzi w układ pierzei, a także występują usługi o zróżnicowanym charakterze, przy czym dominuje handel i usługi podstawowe, zaspokajające potrzeby lokalne. Zatem podstawową przyczyną wyznaczenia OSZ jest występowanie zwartej, wielofunkcyjnej zabudowy, która wyróżnia się wysokim wskaźnikiem zabudowy terenu, wyższym niż w pozostałych częściach miasta i gminy.

Na obszarze tym obowiązywać będą warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jak dla zabudowy śródmiejskiej. Na obszarze zabudowy śródmiejskiej możliwe jest stosowanie mniej restrykcyjnych wymogów dotyczących lokalizacji budynków, w tym przesłaniania i czasu nasłonecznienia. Ponadto dopuszcza się zmniejszenie do 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określonego w planie ogólnym dla poszczególnych stref planistycznych.

ZAŁĄCZNIKI:

- 1. PREZENTACJA GRAFICZNA USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO.**
- 2. PREZENTACJA GRAFICZNA USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO ORAZ LOKALNYCH UWARUNKOWAŃ.**