

**Projekt**

z dnia 22 marca 2016 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA SŁUPCY**

z dnia ..... 2016 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 ze zm.)<sup>1)</sup> oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.)<sup>2)</sup> Rada Miasta Słupcy uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Po stwierdzeniu że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Słupcy, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVIII/339/2002 Rady Miasta Słupcy z dnia 27 czerwca 2002 r. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy, zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załączniki nr 1, 2 – stanowiące część graficzną zwane „rysunkiem zmiany planu”, opracowane w skali 1:1000 i zatytułowane: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy;
- 2) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Słupcy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 4 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Słupcy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Granice obszarów objętych zmianą planu określa rysunek zmiany planu.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy rozumieć przez to linię na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na co najmniej 60% długości elewacji;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej; z powierzchni całkowitej wyklucza się powierzchnie budynków oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchnie elementów drugorzędnych takich jak schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone w Dz.U. z 2016r. poz.1045, poz.1890

<sup>2)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone w Dz.U. z 2015r. poz.443, poz.774, poz.1265, poz.1434, poz.1713, poz.1777 z 2016r. poz.1830, poz.1890

dachowe, oświetlenie zewnętrzne, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 8) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

### § 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1.1MN;
- 2) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem usług turystyki, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 2.1U/UT;
- 3) teren obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 2.2KS;
- 4) las, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 2.3ZL;
- 5) tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1.2KDD, 1.3KDD.

### § 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, remontu i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku zmiany planu, z zastrzeżeniem pkt 3-6;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki i okapy, jednak nie więcej niż o 1,5m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) przy lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo - garażowych dopuszczenie definiowania obowiązującej linii zabudowy jak nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) dopuszczenie przebudowy, remontu i rozbiórki części budynków wykraczających poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, bez prawa rozbudowy, nadbudowy, odbudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę;
- 7) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
- 8) dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji z zakazem nadbudowy o kolejną kondygnację;
- 9) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów;
- 10) dla istniejących budynków o nachyleniu połaci dachowych innym niż ustalonym w niniejszej uchwale, dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącego nachylenia połaci dachu;
- 11) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń od strony dróg 1.2KDD, 1.3KDD oraz przylegających do terenów dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszarów objętych zmianą planu, wyłącznie ażurowych o wysokości nie większej niż 1,60m, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia z uwzględnieniem pkt 12;

- 12) zakaz budowy od strony dróg 1.2KDD, 1.3KDD oraz przylegających do terenów dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszarów objętych zmianą planu prefabrykowanych przeszłowych ogrodzeń betonowych;
- 13) zakaz lokalizacji tablic reklamowych, urządzeń reklamowych;
- 14) dopuszczenie lokalizacji szyldów, tablic informacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, w następujący sposób:
  - a) górne krawędzie szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ogrodzeniach nie mogą przewyższać tych ogrodzeń,
  - b) górne krawędzie szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ścianach budynków nie mogą sięgać powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią okien najwyższej kondygnacji budynku,
  - c) zakaz ustawiania szyldów, tablic informacyjnych w miejscach i w sposób powodujący uciążliwość dla użytkownika dróg publicznych 1.2KDD, 1.3KDD oraz przylegających do terenów dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszarów objętych zmianą planu, w tym utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie,
  - d) lokalizacja szyldów i tablic informacyjnych wymaga zachowania właściwych odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych 1.2KDD, 1.3KDD oraz przylegających do terenów dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszarów objętych zmianą planu, określonych w przepisach odrębnych;
- 15) dopuszczenie niwelacji terenu, bez prawa naruszenia interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem pkt 3 za wyjątkiem:
  - a) inwestycji celu publicznego,
  - b) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń niskoemisyjnych nie powodujących przekroczenia dopuszczalnej wielkości emisji substancji do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczenie pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej oraz z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem pkt 3;
- 5) zakaz zrzutu ścieków bytowych, komunalnych do gruntu, wód powierzchniowych;
- 6) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi i z uwzględnieniem pkt 7;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi, teren oznaczony symbolem:
  - a) 1.1MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej,
  - b) 2.1U/UT zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
  - c) w przypadku lokalizacji na terenie 2.1U/UT hoteli i pensjonatów teren zalicza się do terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
  - d) w przypadku lokalizacji na terenie 2.1U/UT przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) w przypadku lokalizacji na terenie 2.1U/UT domu opieki społecznej teren zalicza się do terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku zmiany planu, należy zastosować przepisy odrębne, w tym przepisy ochrony dziedzictwa kulturowego.

**§ 7.** W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

**§ 8.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się: na terenach 2.1U/UT, 2.2KS, 2.3ZL nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z lokalizacji terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Słupcy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami, w tym zachowanie ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV do czasu jej skablowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz budowy nowoprojektowanych obiektów budowlanych poniżej rzędnej piętrzenia Zbiornika Słupca znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu, wynoszącej 89,00 m n.p.m.;
- 4) nakaz zgłoszenia właściwym służbom wojskowym wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt, przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

**§ 11.** W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość drogi publicznej zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej, na powierzchni działki lub w garażu, dla terenu 2.1U/UT dopuszcza się lokalizowanie miejsc do parkowania w granicach terenu 2.2KS, w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) na terenie 1.1MN:
    - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
    - dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
  - b) na terenie 2.1U/UT:
    - dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
    - dla funkcji usług turystyki nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce na jeden pokój gościnny, hotelowy;
- 4) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zapewnienia dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
  - a) nakaz odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi po uprzednim podczyszczeniu i doprowadzeniu do składu ścieków bytowych, z uwzględnieniem lit. b,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §5 pkt 3;
- 8) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zakaz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej takich jak skrzynki rozdzielcze w trójkątach widoczności na skrzyżowaniu z drogą 1.3KDD oraz przylegającymi do terenów drogami publicznymi znajdującymi się poza granicami obszarów objętych zmianą planu;
- 10) kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 11) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

**§ 13.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§ 14.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1.1MN ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczenie lokalizacji wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu, wolno stojących budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych,
  - b) dopuszczenie obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
  - c) w granicach terenu 1.1MN dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, rozbiórki, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego jednak rozbudowa nie większa niż o 100m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
  - d) powierzchnię całkowitą zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej, lecz nie mniej niż 0% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

- f) wysokość zabudowy:
- budynku mieszkalnego, usługowego: do 9,0m,
  - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego: do 6,50m,
- g) liczba kondygnacji nadziemnych:
- budynku mieszkalnego, usługowego: do 2,
  - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego: 1,
- h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
- i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
- j) nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich: 25 - 40,
- k) pokrycie dachów budynków za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniu czerwonym, brązowym lub grafitowym,
- l) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5m od granicy działek, bezpośrednio przy granicy działek lub na granicy działek;
- 2) dopuszczenie podziału na działki pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki z uwzględnieniem pkt 3:
- a) nie mniejszej niż 700,0m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem lit. b,
  - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp poprzez istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej ulicy Kleczewskiej znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą planu oraz z dróg 1.2KDD, 1.3KDD,
  - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit a, pkt 4.

**§ 15.** Dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem usług turystyki, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 2.1U/UT ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku usługowego z dopuszczeniem usług turystyki,
  - b) dopuszczenie budowy dojazdów oraz ciągów pieszo – jezdnych, w przypadku dojazdów, ciągów pieszo – jezdnych bez przejazdu nakaz realizacji placów do zawracania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie obiektów małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
  - d) powierzchnię całkowitą zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni terenu, lecz nie mniej niż 0% powierzchni terenu,
  - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 30% powierzchni terenu,
  - f) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12,0m,
  - g) liczba kondygnacji nadziemnych: do 3,
  - h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
  - i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, dachy wielospadowe, dachy płaskie,

- j) nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich: 30-40,
  - k) pokrycie dachów budynków za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniu czerwonym, brązowym lub grafitowym,
  - l) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5m od granicy działek lub bezpośrednio przy granicy działek;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki z uwzględnieniem pkt 3:
- a) nie mniejszej niż 2000,0m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem lit. b,
  - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, ciągów pieszo – jezdnych, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z drogi powiatowej Alei Tysiąclecia znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, przez teren 2.2KS, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych z zastrzeżeniem §11 pkt 3 lit b, pkt 4.

**§ 16.** Dla terenu obsługi komunikacji samochodowej, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 2.2KS ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczenie lokalizacji parkingu dla samochodów wraz z towarzyszącą infrastrukturą, portierni,
  - b) dopuszczenie budowy dojazdów oraz ciągów pieszo – jezdnych, w przypadku dojazdów, ciągów pieszo – jezdnych bez przejazdu nakaz realizacji placów do zawracania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie obiektów małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
  - d) powierzchnię całkowitą zabudowy: nie więcej niż 5% powierzchni terenu, lecz nie mniej niż 0% powierzchni terenu,
  - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 20% powierzchni terenu,
  - f) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 6,50m,
  - g) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
  - h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
  - i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
  - j) nachylenie połaci dachowych: do 40,
  - k) pokrycie dachów budynków za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniu czerwonym, brązowym lub grafitowym,
  - l) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5m od granicy działek lub bezpośrednio przy granicy działek;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej: ustala się dostęp z drogi powiatowej Alei Tysiąclecia znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą planu.

**§ 17.** Dla lasu, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 2.3ZL ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, bez zmiany przeznaczenia terenu,
  - b) zakaz budowy budynków;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z drogi publicznej Alei Tysiąclecia znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą planu.

**§ 18.** Dla terenów dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1.2KDD, 1.3KDD ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie sieci infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19.** Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem zmiany planu w wysokości 30 %.

**§ 20.** Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy – część „A”, przyjętego uchwałą Nr XVII/124/2004 Rady Miasta Słupcy z dnia 26 lutego 2004r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 40, poz. 1002);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy przyjętego uchwałą Nr XX/105/08 Rady Miasta Słupcy z dnia 27 marca 2008r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp., Nr 81, poz. 1589).

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Słupcy.

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Słupcy

z dnia.....2016 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA SŁUPCY**

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy.**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2015 r. poz. 199 ze zm.) Rada Miasta Słupcy rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. 1.** Nie wniesiono uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu ww. zmiany planu jest bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Słupcy

z dnia.....2016 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA SŁUPCY**

**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2015 r., poz. 199 ze zm.) Rada Miasta Słupcy rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej:

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w zmianie planu miejscowego oraz związanych z nimi wykupami terenów prowadzić będą właściwe jednostki miejskie.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłowniczej, zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta oraz na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 2.** Dopuszcza się finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej określonych w zmianie planu miejscowego poprzez:

1. Wydatki z budżetu miasta;

2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – w ramach m.in.

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych.

3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr . . / . . /  
Rady Miasta Słupcy  
z dnia

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy.**

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Miasta Słupcy Nr XLII/287/14 z dnia 25 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), została przeprowadzona procedura sporządzenia zmiany miejscowego planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ukazało się w gazecie „Informator Słupecki” w dniu 6 marca 2015r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Słupcy w dniach od 6 marca 2015 r. do 31 marca 2015r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu BIP Słupca.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie został złożony żaden wniosek do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr MRZ.6721.1.2015 z dnia 9 marca 2015 r. powiadomione zostały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu pismo nr WOO-III.411.92.2015.PW.1 z dnia 9 kwietnia 2015 r. oraz pismem od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Słupcy pismo nr ON.NS-71/5/59-1/15 z dnia 18 marca 2015 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Słupcy, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Burmistrz Miasta Słupcy uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie zmian miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów/institucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Słupcy uzgodnił projekt zmiany miejscowego planu z właściwymi organami/institucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 10 lutego 2016 r. do 3 marca 2016r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu zmiany miejscowego planu, ukazało się w gazecie „Informator Słupecki” w dniu 29 stycznia 2016 r. oraz na stronie internetowej Urzędu BIP Słupca, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miasta w Słupcy w dniach od 29 stycznia 2016 r. do 18 marca 2016 r.

W dniu 16 lutego 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu - do dnia 18 marca 2016 r., nie wpłynęły uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy, przedłożono Radzie Miasta Słupcy, celem uchwalenia.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) uwzględnia wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz w §14-§18 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4, tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w §5 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w §10 dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu oraz w §14-§18 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad

- ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w §6 tekstu uchwały;
  - 5) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych poprzez ustalenia zawarte m.in. w §5 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz w §10 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu;
  - 6) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-§18 tekstu uchwały;
  - 7) uwzględnia prawo własności, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-§18 tekstu uchwały;
  - 8) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 9) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 10) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 - 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:

- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- niniejszy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- niniejszy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczając teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem usług turystyki, teren obsługi komunikacji samochodowej, las, tereny dróg publicznych, uwzględniono

ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu zmiany miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- 2) zaprojektowane tereny, umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- 3) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,
- 4) projektowane tereny stanowią kontynuację istniejącego zagospodarowania.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Słupcy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr XLIII/295/2014 Rady Miasta Słupcy z dnia 30 października 2014 roku, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wystąpi wzrost przychodów miasta z tytułu podatku od nieruchomości. Projekt zmiany planu wprowadza również tereny dróg publicznych – dróg klasy dojazdowej. Drogi te stanowią drogi publiczne. W związku z powyższym zadania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą miały wpływ na budżet miasta Słupcy.

Przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wyznaczonymi kierunkami zagospodarowania w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Słupcy zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Słupcy Nr XXXVIII/339/2002 z dnia 27 czerwca 2015 r.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.