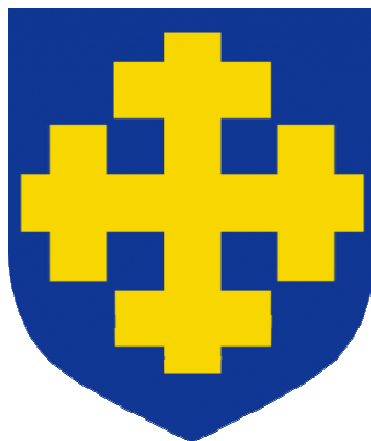




Załącznik Nr 2
do UCHWAŁY XVIII/116/16
RADY MIASTA SŁUPCY
z dnia 30 czerwca 2016 roku

tekst jednolity po wprowadzeniu zmiany studium
załącznik nr 2 do UCHWAŁY NR
RADY MIASTA SŁUPCY
z dnia roku

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA SŁUPCY
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA SŁUPCY
ORAZ
UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA
PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ
USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

TOM II

SŁUPCA 2023 r.

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA SŁUPCY**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
2023 r.

Rady Miasta Słupcy z dnia

Zmiany Studium w tekście jednolitym zaznaczono kolorem fioletowym.



PRACOWNIA URBANISTYCZNA „PLAN 21”, Poznań

Główny projektant:

mgr Magdalena Kalinowska, członek ZOIU nr Z-383

Zespół projektowy:

mgr inż. Katarzyna Kalisz

mgr Paulina Owczarek

**PROJEKT ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA SŁUPCY BAZOWAŁ NA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SŁUPCY
OPRACOWANEGO PRZEZ ZESPÓŁ BIURA ARCHITEKTURY I URBANSITYKI
„EUROPROJEKT” W ROKU 2002**



**ZMIANA STUDIUM – 2023 r.
PRACOWNIA URBANISTYCZNA „PLAN 21”, Poznań**

Główny projektant:

mgr Magdalena Kalinowska, członek ZOIU nr Z-383

Zespół projektowy:

mgr inż. Beata Pietrzak

Spis treści

III. KIERUNKI ROZWOJU

1.	Wizja rozwoju miasta Słupcy	8
1.1	Ogólne cele i kierunki rozwoju	8
1.2	Mocne i słabe strony, zagrożenia i szanse rozwoju.....	8
1.3	Główne funkcje miasta Słupcy	10
2.	Kierunki ochrony zasobów środowiska przyrodniczego	11
2.1	Kierunki przewidywanych zmian w środowisku przy utrzymaniu dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu	11
2.2	Możliwości rozwojowe miasta Słupcy (walory i słabości środowiska)	12
2.3	Ocena istniejącego zainwestowania i zagospodarowania	13
2.4	Główne problemy związane z zagospodarowaniem przestrzennym.....	14
2.5	Obszary i obiekty chronione oraz proponowane do objęcia ochroną.....	16
3.	Kierunki ochrony zasobów środowiska kulturowego	18
3.1	Regionalne cechy zabudowy i zagospodarowania	20
3.2	Ochrona terenów i obiektów o wartościach kulturowo-historycznych i archeologicznych.....	21
4.	Główne kierunki rozwoju funkcjonalno-przestrzennego miasta	24
5.	Kierunki rozwoju mieszkalnictwa i usług	28
5.1	Mieszkalnictwo	28
5.2	Usługi	31
6.	Kierunki rozwoju działalności gospodarczej i produkcji	34
6.1	Kierunki rozwoju leśnictwa i rolnictwa	35
6.2	Eksploatacja powierzchniowa złóż surowców	35
7.	Kierunki rozwoju turystyki, rekreacji i wypoczynku	37
8.	Kierunki rozwoju terenów zieleni urządzonej, ogrodów działkowych i cmentarzy	39
9.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji	40
9.1	Kierunki rozwoju sieci dróg publicznych.....	40
9.2	Kierunki rozwoju systemu ścieżek rowerowych.....	43
9.3	Kierunki rozwoju terenów kolejowych.....	44
9.4	Kierunki rozwoju miejskiej komunikacji publicznej.....	45
10.	Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	46
10.1	Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia ludności w wodę	46

10.2	Kierunki rozwoju systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków	46
10.3	Kierunki rozwoju zaopatrzenia w energię elektryczną	48
10.4	Kierunki rozwoju sieci gazowej	49
10.5	Kierunki i zasady zagospodarowania odpadów	49
10.6	Kierunki rozwoju infrastruktury teletechnicznej	51
10.7	Kierunki rozwoju ciepłownictwa	52

IV. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

1.	Ogólne zasady kształtowania polityki przestrzennej w mieście Słupcy	53
2.	Program działań związanych z realizacją polityki przestrzennej	55
3.	Zasady gospodarowania nieruchomościami oraz zasady organizowania i koordynowania inwestycji	58
4.	Zadania własne miasta Słupcy wynikające z projektu zmiany Studium	60
5.	Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	60
5.1	Zadania wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego	60
5.2	Zadania wynikające z innych dokumentów planistycznych	61
6.	Obowiązujące opracowania planistyczne dla terenu miasta Słupcy	62
6.1	Opracowania planistyczne obowiązujące	62
6.2	Obszary, dla których sporządzenie planu jest obowiązkowe i dla których miasto Słupca zamierza sporządzać plany miejscowe	64
7.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	65
8.	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszary przestrzeni publicznej	66
9.	Obszary dla których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	67
10.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	68
11.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopalin filar ochronny	69
12.	Obszary pomników zglądy i ich stref ochronnych	70
13.	Tereny rozwojowe i obszary strategiczne	71
13.1	Zasady zagospodarowania obszarów zabudowanych i podlegających zabudowie	74
13.2	Standardy wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego	76
13.3	Etapowanie realizacji zabudowy terenów	82
13.4	Tereny zamknięte	82

13.5	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	82
13.6	Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW.....	83
13.7	Rozpoznanie, udokumentowanie, eksploatacja złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.....	83
13.8	Obszary zdegradowane	83
14.	Kierunki rozwoju – zmiana Studium 2023 r.	84
14.1	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego	84
14.2	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	84
14.3	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	102
14.4	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	104
14.5	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	104
14.6	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	107
14.7	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	107
14.8	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	107
14.9	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	108
14.10	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	108
14.11	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	108
14.12	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	108
14.13	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.....	108
14.14	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji ..	109
14.15	Obszary zdegradowane	109

14.16	Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa:.....	109
14.17	Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW	109
14.18	Obszary, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	110
15.	Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań wraz z syntezą ustaleń zmiany Studium.....	111

Część III.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO MIASTA SŁUPCY

1. Wizja rozwoju miasta Słupcy

1.1 Ogólne cele i kierunki rozwoju

Głównym i nadrzędnym celem rozwoju miasta Słupcy jest poprawa jakości życia mieszkańców oraz funkcjonowania struktury obszaru, przy równoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i ochrony zasobów środowiska naturalnego. Cel ten zgodny jest z zasadą zrównoważonego rozwoju, której koncepcja została określona w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. 2016 r., poz. 672) Prawo ochrony środowiska. Wskazuje ona, iż zrównoważony rozwój to „taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń”.

1.2 Mocne i słabe strony, zagrożenia i szanse rozwoju

W celu podsumowania analizy stanu istniejącego miasta Słupcy wykorzystano technikę analityczną – analizę SWOT. Stanowi ona dobry punkt wyjścia do formułowania kierunków i przyszłej polityki rozwojowej. Polega ona na usystematyzowaniu i poszeregowaniu informacji w cztery kategorie: mocne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia rozwoju. Dwie pierwsze kategorie postrzegane mogą być zarówno jako czynniki wewnętrzne oraz te, które określają stan obecny. Dwie kolejne kategorie to wykładnie określające czynniki zewnętrzne oraz przyszłe determinanty rozwoju jednostki.

Tabele nr 1 i 2 prezentują zestawienie mocnych i słabych stron miasta Słupcy oraz szans i zagrożeń jej rozwoju.

Tab. 1. Mocne i słabe strony rozwoju miasta Słupcy

Mocne strony	Słabe strony
Sfera społeczna i jakość życia mieszkańców	
– duży procent mieszkań wyposażonych w wodociąg, kanalizację, wskaźnik jest wyższy od wskaźników wojewódzkich, – spadek poziomu bezrobocia, – łatwość w dostępie do opieki zdrowotnej, – sprawnie funkcjonujące jednostki szkolnictwa, – Aktywna działalność Miejskiego Ośrodka Kultury.	– powolny, spadek liczby mieszkańców w ostatnich latach, – ujemny przyrost naturalny w ostatnich latach, – spadek liczby osób w wieku przedprodukcyjnym oraz wzrost mieszkańców w wieku poprodukcyjnym (proces starzenia się społeczeństwa), – niższa od wojewódzkiego przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m² i w m²/1 osobę.
Sfera gospodarcza i infrastruktura	
– większość mieszkańców posiada dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, – bardzo dobra dostępność komunikacyjna do sąsiednich gmin, – połączenia komunikacyjne z głównymi miastami regionu – stosunkowo niewielka odległość od dużych ośrodków miejskich (m.in. Poznania, Konina), – utrzymujący się na stałym poziomie udział inwestycji, – wzrost liczby podmiotów gospodarczych prowadzących działalność na terenie miasta, – korzystne warunki geologiczne dla zabudowy – przebieg linii kolejowej E20, – brak obszarowych form ochrony przyrody – większa dowolność wyboru terenów pod nowe inwestycje.	– brak bazy surowców naturalnych, – niewielki odsetek mieszkańców korzystający z sieci gazowej.
Sfera środowiska przyrodniczego, kulturowego i turystyka	
– korzystne położenie sprzyjające rozwojowi turystyki i rekreacji (położenie w sąsiedztwie Jeziora Słuckiego), – dobra dostępność komunikacyjna miasta, – zabytki architektury sakralnej, zabytkowy układ urbanistyczny miasta – korzystne warunki klimatyczne,	– niski poziom lesistości.

Źródło: opracowanie własne

Tab. 2. Szanse i zagrożenia rozwoju miasta Słupcy

Szanse	Zagrożenia
---------------	-------------------

Sfera społeczna i jakość życia mieszkańców	
– odnotowany wzrost liczby mieszkańców z wykształceniem średnim i wyższym, – wyznaczenie terenów pod nowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne, jak również pod zagospodarowanie turystyczne.	– dalszy ogólny spadek liczby mieszkańców, – dalszy proces starzenia się społeczeństwa, – dalszy proces odpływu młodych osób, – pogarszanie się warunków życia ludności, w związku ze starzeniem się zasobów budownictwa mieszkalnego komunalnego.
Sfera gospodarcza i infrastruktura	
– rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci gazowej, – wyznaczenie nowych obszarów pod działalność gospodarczą, – wzrost znaczenia sektora turystycznego.	– powstanie wielkopowierzchniowych sklepów sieciowych, konkurujących z lokalnymi przedsiębiorcami,
Sfera środowiska przyrodniczego, kulturowego i turystyka	
– wzrost atrakcyjności turystycznej poprzez dalszą rozbudowę sieci szlaków i ścieżek turystycznych, – ciągły rozwój funkcji turystycznych, zwłaszcza w okolicach jeziora, – rozwój świadomości regionalnej, – promocja gminy.	– ograniczone możliwości finansowe miasta na ochronę dziedzictwa kulturowego.

Źródło: opracowanie własne

1.3 Główne funkcje miasta Słupcy

Miasto Słupca obok funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej pełni przede wszystkim funkcje produkcyjno – usługowe. Przyszły rozwój miasta Słupcy ściśle związany jest z aktualnymi funkcjami, które będą kontynuowane bądź modyfikowane. Na terenie miasta Słupcy coraz ważniejszą rolę odgrywa funkcja turystyczna, która zaczyna się rozwijać w rejonie Jeziora Słupeckiego.

2. Kierunki ochrony zasobów środowiska przyrodniczego

2.1 Kierunki przewidywanych zmian w środowisku przy utrzymaniu dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu

Upadek części uciążliwych i szkodliwych zakładów przemysłowych na obszarze Wielkopolski, liczne działania modernizacyjne oraz organizacyjne (obejmujące m.in. zmiany w technologii produkcji i restrukturyzację urządzeń energetycznych), poprawa stanu dróg oraz coraz większa efektywność działań proekologicznych wpłynęły korzystnie na stan higieny atmosfery miasta Słupcy.

Obniżeniu poziomu zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego dość rzadko towarzyszy jednak poprawa stanu czystości wód. W zakresie niekorzystnych zjawisk z zakresu zmian w środowisku przyrodniczym notuje się nieznaczne procesy do których zaliczyć można m.in.: lokalne przekształcenia rzeźby terenu, wzrost powierzchni nieużytków.

Oceniając skalę istniejących przeobrażeń środowiska brano pod uwagę przede wszystkim:

- zakres antropogenicznych przekształceń w biotycznych i abiotycznych elementach przestrzeni,
- zakres zmian wpływających na różnorodność występujących zbiorowisk roślinnych i stopień przekształcenia szaty roślinnej,
- działania powodujące zanieczyszczenie środowiska (źródła zanieczyszczeń).

Utrzymanie dotychczasowego użytkowania oraz zagospodarowania terenu, a przy tym brak kompleksowej (i konsekwentnej) realizacji programu ochrony środowiska oznaczać może m.in.:

- zmniejszanie się odporności i zdolności do równoważenia procesów wewnętrznych biocenozy (w pierwszym rzędzie licznych małych, izolowanych zespołów zieleni), a w konsekwencji ich obumieranie i degradację,
- pogarszanie się jakości drzewostanów, osłabienie zdolności pochłaniania i rozpraszania zanieczyszczeń,
- wzrastający deficyt tlenu i wilgoci,
- degradację wód powierzchniowych i gruntowych,

- kumulację zanieczyszczeń w glebie i roślinach, stopniową degradację oraz zmniejszenie aktywności biologicznej gleb, nasilenie procesów erozji, ubożenie zespołów roślinnych,
- wzrost zanieczyszczenia powietrza i zwiększenie hałasów komunikacyjnych,
- ogólne obniżenie standardu życia mieszkańców miasta Słupcy.

2.2 Możliwości rozwojowe miasta Słupcy (walory i słabości środowiska)

Wśród atutów środowiska, szczególnie korzystnych dla rozwoju miasta Słupcy, wymienić należy walory przyrodniczo-krajobrazowe i rekreacyjne terenu w części północno-wschodniej miasta (okolica Jeziora Słupeckiego).

Szkielet systemu obszarów zielonych miasta Słupcy tworzą kompleksy leśne zlokalizowane głównie na południe od jeziora Słupeckiego jak i tereny łąk i pastwisk wzdłuż istniejących cieków, rowów, linii brzegowej jeziora oraz wzdłuż rzeki Meszny, łączące część północą miasta z częścią południową. Środowisko miasta Słupcy nie obfituje w zespoły cenne przyrodniczo. Na terenie miasta brak jest obszarów należących do europejskiej sieci ekologicznej NATURA 2000, brak jest również rezerwatów przyrody oraz innych wielkopowierzchniowych obszarów chronionych, ujętych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. 2015 r., poz. 1651).

Miasto Słupca nie leży w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Miasto posiada wartościowe zasoby dziedzictwa kulturowego, które umacniają szanse rozwoju miasta Słupcy w kierunku aktywizacji funkcji turystyki. W mieście występuje wiele zabytków architektonicznych, zachowany został również zabytkowy układ urbanistyczny.

Słabości środowiska jest znacznie mniej. Mankamentem może być, w odniesieniu do różnych form użytkowania, budowa geologiczna wyróżniająca się m.in. przepuszczalnym podłożem. Ma to wpływ na stan wód powierzchniowych i podziemnych narażonych na degradację.

Wśród źródeł zanieczyszczenia powietrza największy wpływ na stan higieny atmosfery ma tzw. emisja niska oraz ruchliwe trasy komunikacyjne.

2.3 Ocena istniejącego zainwestowania i zagospodarowania

Ocena istniejącego zainwestowania i zagospodarowania miasta Słupcy przedstawia się następująco:

- Największe kompleksy leśne, znajdujące się w północno-wschodniej części miasta, wyróżniają się dużą przydatnością rekreacyjną;
- Użytki rolne zajmują około 56% powierzchni miasta, lasy i grunty leśne 4%, a grunty „pozostałe” zajmują 40% powierzchni miasta;
- Tereny zabudowane i zurbanizowane zajmują ok. 34,5 % powierzchni miasta;
- Miasto Słupca dysponuje dostatecznie dużą przestrzenią, która stanowić może potencjalną ofertę do kształtowania rozwoju społeczno – gospodarczego,
- Powierzchnie biologicznie czynne (łąki, lasy, wody, grunty orne) zajmują około 60% obszaru miasta;
- Warunkiem poprawy standardu życia i wypoczynku oraz zwiększenia atrakcyjności turystyczno-rekreacyjnej jest kompleksowa realizacja zaleceń dotyczących terenów wzmacniających znaczenie ruchu turystycznego;
- Miasto posiada wiele zabytków architektonicznych, pamiątek historycznych oraz zachowany zabytkowy układ urbanistyczny, co dodatkowo podnosi wartość terenu i sprzyja jego rozwojowi;
- Miasto stanowi ośrodek dobrze wyposażony w obiekty i placówki usługowe;
- W ostatnich latach wzrosła liczba podmiotów gospodarczych, co świadczy o postępującym rozwoju społeczno – gospodarczym;
- Aktywność zawodowa ludności jest wysoka a dodatkowym atutem dalszego rozwoju jest rozwinięta baza oświaty,
- Wiodącymi podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą na terenie miasta Słupcy są: Mostostal Słupca S.A., Mostostal Montaż, Kospol – Bis Sp. z o.o., Spółdzielnia Inwalidów „Przyjaźń”, Danpol, Słowińscy S.J., Roskon;
- Słupca jest niemal w całości zwodociągowana natomiast kanalizacją objęty został niemal cały obszar miasta.

2.4 Główne problemy związane z zagospodarowaniem przestrzennym

Miasto Słupca położone jest we wschodniej części województwa wielkopolskiego, około 70 km od Poznania.

Obszar miasta Słupcy charakteryzuje się aktywnością gospodarczą oraz znaczną liczbą podmiotów gospodarczych.

Czynnikami ograniczającymi rozwój gospodarczy jest podatność wód powierzchniowych i podziemnych na degradację. Niedostatki w infrastrukturze technicznej, zwłaszcza gazownictwo mają również wpływ na lokalizację działalności gospodarczej i mogą hamować jej rozwój.

Zakładając zrównoważony rozwój miasta należy dążyć do:

- zachowania walorów środowiska, zwłaszcza w północno-wschodniej części miasta,
- utrzymania w miarę korzystnego bilansu wodnego,
- rozwoju infrastruktury technicznej,
- intensyfikacji działalności gospodarczej, przemysłowo – usługowej w południowej części miasta,
- wykorzystania istniejących predyspozycji środowiska dla dalszego rozwoju turystyki i rekreacji, z jednoczesną ochroną przed nadmiernym zainwestowaniem,
- stworzenia warunków dla poprawy życia mieszkańców, a w szczególności uzyskania optymalnych warunków socjalnych, zdrowotnych i kulturowych.

Inne problemy do rozwiązania i szczegółowe kierunki działań to:

- 1) szczególna ochrona kompleksów leśnych, decydujących o potencjale ekologicznym terenu i zapewniających równowagę w środowisku;
- 2) szczególna ochrona terenów otwartych, stanowiących system zasadniczych i uzupełniających łączników ekologicznych, zapewniających równowagę w środowisku i pełniących jednocześnie rolę układu wentylacyjnego miasta;
- 3) ochrona drzewostanów parkowych oraz zachowanych obsadzeń dróg i cieków, większych skupisk zieleni,

- 4) propagowanie roli zieleni wysokiej w krajobrazie (m.in. jej wpływu na utrwalanie terenów podatnych na erozję, kształtowanie cyrkulacji powietrza, zdolności retencyjnych itp.) wśród społeczności lokalnej;
- 5) dostosowanie zakresu turystyki na obszarze miasta do naturalnej pojemności terenu oraz stworzenie warunków dla innych form rekreacji (np. turystyki pieszej, rowerowej);
- 6) dążenie do stabilizacji przestrzennej, m.in. skoncentrowanie zainwestowania na wskazanych terenach, dopuszczenie zabudowy rozproszonej jedynie w wyjątkowych sytuacjach oraz przekształcenie lub adaptacje części zabudowy;
- 7) przeciwdziałanie procesom zaniku cieków i zbiorników wodnych oraz obniżania się poziomu wód gruntowych;
- 8) uporządkowanie oraz wyposażenie w niezbędną infrastrukturę techniczną terenów zabudowy rekreacyjnej;
- 9) ograniczenie dopływu substancji biogennych i toksycznych do jeziora i cieków poprzez utworzenie w strefie krawędziowej rynien i dolin naturalnej otuliny o wzmożonych wymaganiach w zakresie ochrony środowiska;
- 10) przystosowanie Jeziora Słuckiego dla wykorzystania rekreacyjnego;
- 11) poprawa stanu sanitarno – klimatycznego miasta - zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza i obniżenie poziomu hałasu;
- 12) preferencje dla zmiany technologii ogrzewania i upowszechnianie czystych nośników energii oraz tworzenie warunków do wprowadzenia niekonwencjonalnych źródeł energii, stosowania zamkniętych obiegów wody itp.;
- 13) inspirowanie wprowadzania technologii bezodpadowych.

Na etapie opracowywania planów miejscowych, wyznaczając tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, obowiązkowo należy określać, które z nich należą do poszczególnych rodzajów terenów objętych ochroną akustyczną zgodnie z przepisami odrębnymi. Emisje hałasu w granicach terenów objętych ochroną akustyczną nie mogą przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, które określone zostały w przepisach odrębnych.

Przy wyznaczaniu terenów i lokalizowaniu obiektów wymagających ochrony akustycznej należy zachowywać właściwe odległości od źródeł hałasu. Przy zagospodarowaniu poszczególnych obszarów powinno eliminować się możliwość kolizji sąsiadujących ze sobą funkcji – tereny potencjalne uciążliwe powinny być

sytuowane w odpowiedniej odległości od wymagających komfortu akustycznego. W przypadku braku takiej możliwości konieczne jest stosowanie skutecznych środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych ograniczających emisję hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.5 Obszary i obiekty chronione oraz proponowane do objęcia ochroną

W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego miasta szczególnie ważne jest zachowanie podstawowych zasobów środowiska poprzez ochronę i wzmocnienie systemu przyrodniczego.

Formami ochrony przyrody w Polsce zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2015 r., poz. 1651) są:

- parki narodowe,
- rezerваты przyrody,
- parki krajobrazowe,
- obszary chronionego krajobrazu,
- obszary Natura 2000,
- użytki ekologiczne,
- stanowiska dokumentacyjne,
- zespoły przyrodniczo – krajobrazowe,
- pomniki przyrody.

Na terenie miasta Słupcy brak jest jakichkolwiek wyżej wymienionych form ochrony przyrody.

Miasto Słupca znajduje się granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna.

Na terenie obszaru objętego zmianą Studium znajdują się trzy ujęcia wód podziemnych dla celów komunalnych. Dla omawianych ujęć obowiązuje rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 30 marca 2004 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej w Słupcy. Na podstawie wyżej wspomnianego dokumentu na rysunku zmiany Studium wprowadzono strefy ochrony ujęcia komunalnego – strefę

ochrony bezpośredniej oraz strefę ochrony ujęcia komunalnego – strefę ochrony pośredniej.

Na terenie ochrony pośredniej ustala się zakaz:

- wprowadzania ścieków do ziemi oraz wykonywania dołów chłonnych i szybków w celu gromadzenia w nich odpadów i wylewania do nich nieczystości;
- rolniczego wykorzystywania ścieków na gruntach rolnych i leśnych;
- przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych;
- budowy i rozbudowy osiedli mieszkaniowych bez skanalizowania;
- budowy dróg tranzytowych o dużym natężeniu ruchu bez odpowiednich zabezpieczeń uniemożliwiających przedostawanie się pasów jezdni zanieczyszczeń do gruntu i wód podziemnych;
- lokalizowania przedsięwzięć kwalifikowanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko i na które wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko;
- lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu;
- lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych;
- lokalizowania nowych cmentarzy i rozbudowy istniejącego;
- urządzania grzebielisk i składowania odpadów organicznych;
- urządzania parkingów nie posiadających zorganizowanego odprowadzania ścieków opadowych i ich oczyszczania;
- lokalizowania nowych ujęć wody bez zgody właściciela ujęcia komunalnego poza zwykłym korzystaniem z wody.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się terenów proponowanych do objęcia ochroną.

3. Kierunki ochrony zasobów środowiska kulturowego

Zasady ochrony zasobów środowiska kulturowego określone zostały w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2014 r., poz. 1446). Zobowiązuje ona także wszystkich obywateli do ochrony dóbr kultury, a samorządy lokalne do zorganizowania i zapewnienia w tym celu środków finansowych, prawnych i organizacyjnych. Organy administracji publicznej odpowiadają również za zadania związane z zapobieganiem zagrożeniom, które mogą spowodować zmniejszenie wartości zabytków, zapobieganiem niszczeniu oraz niewłaściwemu użytkowaniu zabytków, przeciwdziałaniem kradzieży, a także nielegalnemu wywozowi zabytków za granicę.

Ochrona zabytków polega również na uwzględnianiu zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska.

Na terenie zmiany Studium znajduje się Kościół wpisany do rejestru zabytków, który wraz z dawnym cmentarzem przykościelnym oraz otoczeniem podlega ochronie konserwatorskiej. Wszelkie inwestycje na omawianym obszarze wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu – Kierownikiem Delegatury w Koninie. Podczas prac ziemnych konieczne jest prowadzenie badań archeologicznych w obrębie wykopów budowlanych, w zakresie uzgodnionym pozwoleniem Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - Kierownikiem Delegatury w Koninie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Część terenu objętego opracowaniem (obszar ograniczony ulicami: Objazdową, Warszawską i ciekim wodnym) usytuowany jest w strefie „E” ochrony ekspozycji układu urbanistycznego Słupcy. Wyznaczenie tej strefy ma na celu zachowanie widoczności i ekspozycji historycznej panoramy staromiejskiej części Słupcy obserwowanej z trasy Warszawa – Poznań, m. in. poprzez ograniczenie wysokości projektowanej zabudowy, podporządkowanie formy projektowanych obiektów elementom historycznym, usunięcie obiektów dysharmonizujących. Strefa „E” ochrony ekspozycji układu urbanistycznego Słupcy, podlega ochronie konserwatorskiej. Planowane inwestycje wymagają uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenie objętym zmianą Studium znajduje się stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków Województwa Wielkopolskiego. Jest to grodzisko kultury łużyckiej zlokalizowane na działce o nr ewid. 439, wpisane do rejestru zabytków pod numerem 414/Wlkp/C z dnia 22 marca 2011 r. Stanowisko to objęte jest ścisłą ochroną konserwatorską zgodnie z ustawą o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. 2014 r., poz. 1446.). Na terenie tym obowiązuje zakaz prowadzenia wszelkich robót budowlanych czy przemysłowych.

Ponadto na terenie miasta Słupcy zarejestrowano stanowiska archeologiczne poczynając od neolitu (kultury: pucharów lejkowatych, amfor kulistycznych), poprzez epokę wczesnego brązu, kulturę łużycką, kulturę przeworską, średniowiecze aż po okres nowożytny.

Zasięg stanowisk archeologicznych został wyznaczony na podstawie badań powierzchniowych. Jednak nie musi odpowiadać dokładnie zasięgowi występowania pozostałości osadnictwa pradziejowego pod ziemią. Dlatego należy traktować to zawsze orientacyjnie, może bowiem okazać się, że obiekty archeologiczne zalegają także w sąsiedztwie wyznaczonego na podstawie obserwacji powierzchniowej, zasięgu stanowiska. W trakcie prac ziemnych stanowiska te ulegną bezpowrotnemu zniszczeniu i utracą swoją wartość naukową. W związku z tym dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach występowania stanowisk archeologicznych oraz w strefie ich ochrony, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, należy przeprowadzić badania archeologiczne w takim zakresie, w jakim roboty ziemne zagrażają stanowisku archeologicznemu. Zakres i charakter badań zostanie określony przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a na prowadzenie powyższych badań zostanie wydane stosowne pozwolenie.

Na obszarze objętym zmianą Studium znajduje się park miejski założony w 1867 r., który wpisany jest do rejestru zabytków pod nr 729/Wlkp/A na podstawie decyzji Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 29 grudnia 2008 r. Dla omawianego parku ustala się:

- konieczność prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych,
- zachowanie historycznego układu przestrzennego, kompozycji zieleni i historycznego drzewostanu,
- zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych,

- zakaz lokalizacji reklam i innych tablic nie związanych bezpośrednio z parkiem,
- zakaz podziału na mniejsze działki,
- konieczność uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie prac na terenie obiektu.

Na terenie podlegającym opracowaniu, na działce nr ewid. 1169, znajduje się cmentarz katolicki założony około 1830 r. ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustala się:

- konieczność zachowania historycznego rozplanowania,
- konieczność zachowania zabytkowej sztuki sepulkralnej,
- konieczność zachowania zabytkowej zieleni,
- konieczność uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych z konserwatorem zabytków.

Na terenie objętym zmianą Studium znajduje się cmentarz żydowski, ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustala się:

- pozostawienie jako obszaru zieleni,
- zakaz prowadzenia prac ziemnych,
- zakaz zabudowy.

3.1 Regionalne cechy zabudowy i zagospodarowania

1) Zabudowa mieszkaniowa winna cechować się:

- a) lokalizacją wg zasad dominujących na danym obszarze,
- b) przy adaptacji i modernizacji istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz wnoszeniu nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy dążyć do zachowania następujących cech typowych dla zabudowy regionu Wielkopolski:
 - rzut budynku prostokątny bez dobudówek o proporcjach 1 do 2 (druga kondygnacja w ramach poddasza),
 - wysokość budynku 1 – 2 kondygnacji, dopuszcza się do 3 kondygnacji, jeżeli zabudowa nawiązuje do istniejącej,
 - dach dwuspadowy o spadku połaci ok. 30° – 45°, bądź dachy płaskie jeżeli zabudowa nawiązuje do istniejącej,

- krycie budynków materiałami niepowodującymi dysharmonii z istniejącym budownictwem na danym terenie,
 - symetryczna lub prawie symetryczna kompozycja otworów na elewacji frontowej,
 - zaznaczony cokół budynku,
 - nieznacznie wysunięty okap,
 - należy dążyć do stosowania tradycyjnych rozwiązań materiałowych, w tym kolorystyki występującej lokalnie.
- 2) Budynki użyteczności publicznej, obiekty handlowe, usługowe, gastronomiczne, sportowe i inne winny być projektowane indywidualnie, w wielkości i formach nawiązujących do istniejącej zabudowy sąsiedniej.
- 3) Budynki produkcyjne, usługowe winny być projektowane indywidualnie, w zależności od potrzeb technologicznych i technicznych, w wielkości i formach nawiązujących do istniejącej zabudowy sąsiedniej.
- 4) Wskazane jest stosowanie parkanów ażurowych oraz wprowadzenie zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych.

3.2 Ochrona terenów i obiektów o wartościach kulturowo-historycznych i archeologicznych

Na obszarze strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązuje:

- historyczne rozplanowanie,
- historyczna linia zabudowy,
- historyczna parcelacja; niezbędne zmiany wymagają uzgodnienie właściwej służby ochrony zabytków,
- zachowanie zabytkowej zabudowy,
- zachowanie zabytkowej zieleni, podporządkowanie projektowanych terenów zielonych układowi zabytkowemu,
- zharmonizowanie nowych obiektów (zabudowa uzupełniająca) z zabudową zabytkową w zakresie: skal, formy (bryła i artykulacja architektoniczna), materiału, kolorystyki,

- podporządkowanie nowych elementów wyposażenia ulic i placów (mała architektura, reklamy, nawierzchnie, oświetlenie itp.) układowi zabytkowemu.

Na obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązuje:

- historyczne rozplanowanie,
- historyczna linia zabudowy,
- historyczna parcelacja; niezbędne zmiany wymagają uzgodnienia SOZ,
- zachowanie tradycyjnej gęstości zabudowy,
- zachowanie zabytkowej zieleni,
- zharmonizowanie nowych obiektów z istniejącą zabudową w zakresie: skali, formy, materiału, kolorystyki; preferowana zabudowa szerokofrontowa, do trzech kondygnacji nadziemnych, z dachami o pochyłach połaciowych, o symetrycznym, nieparzystoosiowym układzie elewacji głównej.

Na obszarze strefy „OW” obserwacji archeologicznej wszelka działalność inwestycyjna może być prowadzona wyłącznie pod nadzorem konserwatorskim. W związku z tym inwestor jest zobowiązany uzgodnić projekt planowanych prac ziemnych z Kierownikiem Delegatury SOZ oraz powiadomić go o terminie realizacji prac z co najmniej dwutygodniowym wyprzedzeniem.

Na obszarze strefy „E” ochrony ekspozycji obowiązuje podporządkowanie nowej zabudowy zabytkowemu układowi urbanistycznemu – wyłącznie terenu spod zabudowy wysokiej.

Na terenie cmentarzy objętych ochroną konserwatorską obowiązuje:

- historyczne rozplanowanie,
- zachowanie zabytkowej sztuki sepulkranej i ogrodzenia,
- zachowanie zabytkowej zieleni,

Wszelkie zmiany planowane w obiektach i na obszarach objętych ochroną konserwatorską takie jak:

- w odniesieniu do zabudowy – rozbiórki, remonty, przebudowy, budowy,

- w odniesieniu do zieleni – wycinki (dotyczy tylko obszarów wpisanych do rejestru zabytków), nasadzenia prace porządkowe i pielęgnacyjne,
- podziały geodezyjne,
- prace ziemne,
- zmiany sposobu użytkowania,
- zmiany zagospodarowania

wymagają uzgodnienia właściwej służby ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Szczególnej ochronie podlega układ urbanistyczny, na terenie którego zachowało się szereg budynków i obiektów o wartościach kulturowych. Ochroną objąć należy również cmentarz w Słupcy, z grobami osób zasłużonych nie tylko dla miejscowej społeczności.

4. Główne kierunki rozwoju funkcjonalno-przestrzennego miasta

W zachodniej części miasta wyznaczono tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej (z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach lokalizacji zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz nieuciążliwej aktywizacji gospodarczej). Tereny te przylegają do analogicznych terenów na obszarze gminy sąsiedniej. W związku z tym istotną dziedziną działalności gospodarczej na terenie miasta będzie przetwórstwo rolno – spożywcze i obsługa branży rolnej. Przewiduje się rozwój przetwórstwa rolno – spożywczego w oparciu o istniejące zaplecze surowcowe.

generalnym założeniem jest rozwój istniejącego i lokalizacja drobnego przemysłu na terenach położonych między drogą krajową, a torami kolejowymi, z zastrzeżeniem sukcesywnego minimalizowania uciążliwości przez istniejące zakłady i nie pogarszania stanu środowiska przez nowo projektowane. Należy przyjąć jako zasadę, że zakład rzemieślnicze nieuciążliwe mogą być lokalizowane na terenach budowlanych, pod warunkiem nie wpływania swoim negatywnym oddziaływaniem na sąsiednie działki. dodatkowo planuje się tereny aktywizacji gospodarczej na gruntach stanowiących w chwili obecnej własność prywatną. Rozwój terenów aktywizacji gospodarczej i lokalizacja drobnego przemysłu w dogodnych miejscach komunikacyjnych spowoduje wzrost zatrudnienia i zmniejszenie bezrobocia w Słupcy.

Głównymi kierunkami rozwoju funkcjonalno-przestrzennego miasta są:

- rewaloryzacja układu zabytkowego starego miasta z jednoczesną modernizacją istniejących zasobów mieszkaniowo- usługowych, (rekonstrukcja niektórych obiektów np. fragmentów murów, bram i furt wyjazdowych),
- projekt nowych i modernizacja istniejących ciągów handlowo-usługowych w celu ściślejszego powiązania stacji kolejowej z centrum miasta (segregacja ruchu pieszego i kołowego),
- utworzenie systemu zieleni, którego głównymi elementami winny być istniejący park i las miejski oraz nowoprojektowane ciągi zieleni i dolesienia, a także łącznik ekologiczny jako zadanie nie tylko miejskie,
- utworzenie nowego ośrodka handlowo – usługowego oraz aktywizacji gospodarczej w południowej części miasta,

- stworzenie wyodrębnionych miejsc, (architektonicznie nawiązujących do bram wjazdowych Słupcy z 1705 r. na granicy miasta przy głównych ciągach komunikacyjnych i wybudowanie małych centrów handlowo-informacyjnych (promocja miasta, pełna informacja turystyczna i gospodarcza w postaci tradycyjnej wiadomości tekstowej oraz udostępnienie nowoczesnej techniki informatycznej).

Na rysunku studium oznaczono:

- I. Obszary i obiekty objęte ochroną prawną w zakresie środowiska przyrodniczego:
 - 1) granica obszaru zasobowego rejonu Słupcy – teren ochrony pośredniej wewnętrzny,
 - 2) tereny gruntów zmeliorowanych,
 - 3) tereny gruntów nawadnianych,
 - 4) tereny zboczy dolin, krawędzie skarp;
- II. Kierunki rozwoju przestrzennego poszczególnych obszarów z określeniem sposobu użytkowania:
 - 1) Obszary wyłączone z zabudowy:
 - tereny dobrych klas gleb,
 - tereny gleb organicznych,
 - obszary lasów,
 - obszary planowanych dolesień,
 - obszary zieleni przy ciekach wodnych,
 - 2) Obszary zabudowane planowane do dalszego rozwoju przestrzennego:
 - obszary zabudowane i postulowane pod zabudowę mieszkaniową z aktywizacją gospodarczą nieuciążliwą,
 - obszary zainwestowane wymagające rewitalizacji oraz przekształceń przestrzennych
 - tereny upraw sadowniczo-ogrodniczych z prawem zabudowy,
 - 3) Obszary koncentracji przedsięwzięć publicznych – obszary strategiczne:
 - obszary usług publicznych o znaczeniu miejskim,
 - obszary koncentracji usług publicznych o znaczeniu gminnym i ponadgminnym,
 - obszary sportu, wypoczynku i rekreacji,

- obszary aktywizacji gospodarczej,
- tereny planowane do rozwoju turystyki,
- usługi, handel, rzemiosło nieuciążliwe, gastronomia,
- „Brama Miasta” obsługa ruchu turystycznego (hotel, motel, zajazd, gastronomia, parking) z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.

III. Obszary i obiekty objęte ochroną prawną konserwatora zabytków:

- 1) strefa „A” pełnej ochrony konserwatorskiej,
- 2) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
- 3) strefa „E” pełnej ochrony ekspozycji,
- 4) strefa „OW” obserwacji archeologicznej,
- 5) cmentarze,
- 6) inne obiekty objęte ochroną konserwatorską;

IV. Kierunki działań na rzecz poprawy stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- 1) Działania na rzecz ochrony krajobrazu:
 - ochrona krawędzi dolin, skarp ulegających erozji – projektowane dolesienia,
 - projektowane zadrzewienia w odległości 10m od cieków i rowów melioracyjnych,
 - ochrona ogródków działkowych – zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania terenu,
 - postulowane osie widokowe – tereny rezerwowane pod ciągi komunikacyjne;
- 2) Działania na rzecz poprawy funkcjonowania gospodarki wodnej i ściekowej:
 - tereny niezwodociągowane wymagające uporządkowania gospodarki w zakresie zorganizowanego odprowadzenia ścieków;

V. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego:
 - powiązanie Słupcy z autostradą A-2 - budowa drogi wojewódzkiej,
 - projektowana modernizacja drogi powiatowej,
 - projektowana obwodnica miasta – droga powiatowa,
 - projektowana droga pieszo – rowerowa,
 - projektowana ścieżka pieszo – rowerowa dla istniejącego szlaku turystycznego.
- 2) Główne powiązania przestrzenne z sąsiednimi gminami:

- sieci, obiekty infrastruktury,
- obiekty komunikacji, drogi gminne, powiatowe i wojewódzkie,
- droga krajowa i droga pieszo – rowerowa,
- obszary prawnie chronione przylegające do granicy miasta,
- kierunek spływu wód powierzchniowych.

A także:

- granicę miasta,
- granice gmin,
- drogę krajową DK,
- drogę wojewódzką DW,
- drogę powiatową DP,
- linię kolejową,
- linię elektroenergetyczną 110 kV,
- linię elektroenergetyczną 15 kV.

5. Kierunki rozwoju mieszkalnictwa i usług

Tereny wyznaczone w zmianie Studium, stanowią funkcje dominujące. W granicach wskazanych funkcji dopuszcza się lokalizacji innych funkcji ustalonych w wyniku opracowywania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się dostosowanie granic terenów o różnym przeznaczeniu do granic działek lub do dotychczasowego lub faktycznego stanu użytkowania.

5.1 Mieszkalnictwo

Sytuacja mieszkaniowa miasta Słupcy jest nieznacznie słabsza w porównaniu do średnich wskaźników dla województwa wielkopolskiego:

- niższa od wojewódzkiej przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m² na jedno mieszkanie (miasto Słupca - 66,3 m², województwo – 75,3 m²),
- niższa od wojewódzkiej przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m² na 1 osobę (miasto Słupca – 21,4 m², województwo – 22,7 m²).

W kontekście możliwości rozwojowych miasta istotne jest wyznaczanie nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową i usługową wszystkich typów, gdyż rozwój tej sfery życia społeczno-gospodarczego miasta w największym stopniu wpływa na szeroko pojmowany ogólny rozwój lokalny.

W zmianie Studium wyznaczono obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, zagrodową, oznaczone na rysunku zmiany Studium symbolami:

- **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
- **MN/MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **MN/U/P** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

- **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
- **RM/MN/U** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej.

Z punktu widzenia jakości życia mieszkańców miasta Słupcy istotne jest podnoszenie standardów zamieszkania w już istniejących zasobach mieszkaniowych. Należy uwzględnić potrzeby mieszkaniowe wszystkich grup społecznych. Wiąże się to z realizacją polityki mieszkaniowej władz miasta wobec najsłabszych ekonomicznie obywateli. W tym celu w planach rozwojowych i inwestycyjnych uwzględnić należy procesy prywatyzacji zasobów komunalnych, budowę nowych budynków (m.in. Towarzystwo Budownictwa Społecznego, budownictwo socjalne), a także rehabilitacją i odnową starych zasobów mieszkaniowych. Odnosi się to głównie do zabytkowej substancji mieszkaniowej. Konieczne są również inwestycje związane z wymianą infrastruktury technicznej, jej rozbudową, usprawnianiem systemu komunikacji, zagospodarowywaniem terenów zielonych, wyznaczaniem dalszych obszarów sportu, rekreacji i wypoczynku.

Przy realizacji nowej zabudowy należy także mieć na uwadze następujące zapisy:

- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową powinny być wyznaczane poza zasięgiem ponadnormatywnych emisji do środowiska,
- należy zagwarantować ochronę terenów zabudowy mieszkaniowej przed niekorzystnym oddziaływaniem w zakresie hałasu, drgań, zanieczyszczeń powietrza, a także zapewnić odpowiednią odległość tych terenów od elementów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
- zabudowa mieszkaniowa tworzona w miejscach wolnych przestrzeni pomiędzy istniejącymi budynkami (tzw. zabudowa plombowa) winna nawiązywać gabarytami i charakterem zabudowy sąsiedniej,
- do momentu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej, nowa zabudowa mieszkaniowa może być wyposażona w indywidualne rozwiązania w tym zakresie,
- emisje hałasu na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm w tym zakresie; ochronę przed hałasem

terenów podlegających ochronie akustycznej należy zapewnić poprzez odpowiednią lokalizację tych terenów względem obiektów będących źródłem hałasu lub poprzez stosowanie skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych na terenach chronionych akustycznie;

- oddziaływanie związane z funkcją terenu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granicami terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny lub nie mogą powodować uciążliwości tam gdzie tych standardów nie ustalono;
- należy ustalić zasady obsługi w zakresie infrastruktury, między innymi zaopatrzenie w wodę zdatną do spożycia przez ludzi, odprowadzenie ścieków, ogrzewanie, gospodarkę odpadami i inne,
- należy zapewnić zachowanie odpowiedniej odległości linii elektroenergetycznych od budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, gwarantując ochronę przed szkodliwym promieniowaniem i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych,
- dla prawidłowej ochrony przeciwpożarowej należy zachować odpowiednie odległości zabudowy od granicy lasu; zgodnie z § 271 ust.7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. Nr 2015 r., poz. 1422); odległość budynku mieszkalnego od granicy lasu powinna wynosić przynajmniej 12 m; analogicznie, zgodnie z przepisami odrębnymi, należy przyjmować odległość od lasu innych obiektów zakwalifikowanych do kategorii zagrożenia ludzi;
- należy uwzględnić linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i sposobie zagospodarowania uwzględniając potrzebę ochrony środowiska i zdrowia ludzi;
- należy zachować istniejące ciągi zieleni, pojedyncze zespoły zieleni śródpolnej oraz naturalne rowy otwarte; w miarę możliwości należy zachować i chronić wysoką zieleń przydrożną.

Przygotowana została również bogata i różnorodna oferta mieszkaniowa na potrzeby własne mieszkańców i ludności spoza miasta. Jest ona efektem

założenia, że funkcja mieszkaniowa to rozwojowa funkcja, która również może być podstawą budowania rozwoju miasta.

5.2 Usługi

Miasto Słupca charakteryzuje się centralizacją instytucji i placówek usługowych. Dotyczy to zarówno usług rynkowych jak i nierynkowych. Zdecydowana większość tego typu podmiotów funkcjonuje w centrum miasta.

Głównym zadaniem rozwojowym w odniesieniu do placówek już istniejących jest podnoszenie jakości świadczonych usług przy jednoczesnym tworzeniu warunków dla powstawania nowych obszarów pod działalność usługową, w tym komercyjną. Rozwój usług powinien towarzyszyć rozwojowi obszarów mieszkaniowych, przy zachowaniu zasad proporcjonalności i racjonalności.

Obszary przeznaczone pod rozwój usług zostały wyznaczone w zmianie Studium w zdecydowanej większości przypadków jako obszary towarzyszące obszarom zabudowy mieszkaniowej oraz działalności gospodarczej. Dodatkowo wyznaczono obszary pod rozwój usług specjalistycznych, jak np. kultu religijnego, sportu i rekreacji czy pod usługi turystyki. Obszary te zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium symbolami:

- **U** - tereny zabudowy usługowej,
- **UK** – tereny usług kultu religijnego,
- **UK/U** – tereny usług kultu religijnego, tereny zabudowy usługowej,
- **UA/U** – tereny usług administracji, tereny zabudowy usługowej,
- **US** – tereny sportu i rekreacji,
- **US/U** – tereny sportu i rekreacji, tereny zabudowy usługowej,
- **UTL/U** – tereny usług turystyki, tereny zabudowy usługowej,
- **ZL/UTL** – lasy, tereny usług turystyki,
- **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
- **MN/U/P** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,

- **RM/MN/U** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
- **P/U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,
- **P/U/R** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, tereny rolnicze;
- **KS/U/ZP** – tereny obsługi komunikacji samochodowej, tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni urządzonej,
- **U/KS** – tereny zabudowy usługowej, tereny obsługi komunikacji samochodowej.

Rozwój sfery usług powinien przede wszystkim dotyczyć:

- o przygotowania przez władze miasta różnorodnej oferty nowych terenów dla usług w mieście wraz z wszelkimi informacjami dodatkowymi dotyczącymi m.in. wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, dostępności komunikacyjnej,
- o przekształceń jakościowych już istniejących obiektów i obszarów usługowych oraz ich otoczenia, poprzez poprawę walorów architektonicznych, standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zastosowanie ułatwień dla klientów,
- o prowadzenia polityki przestrzennej miasta w sposób zapewniający równomierny i racjonalny rozwój usług, poprzez sterowanie ich powstawaniem zgodnie z potrzebami mieszkańców i interesem miasta Słupcy.

Większość placówek handlowych i usługowych koncentruje się w centrum miasta, w tym siedziby urzędów i instytucji. Obszar ten wpływa na tworzenie więzi społecznych, tworzy wizytówkę miasta.

Istniejące i nowoprojektowane obiekty i placówki usługowe, zwłaszcza te związane z administracją publiczną, opieką zdrowotną oraz oświatą, należy modernizować i projektować zgodnie z zasadami dostępności dla osób niepełnosprawnych, w otoczeniu wysokiej jakości przestrzeni publicznej (zieleni urządzonej, skwery) oraz z wystarczającą ilością miejsc postojowych. Ponadto działalność usługowa nie powinna być źródłem niekorzystnego oddziaływania w zakresie emisji hałasu oraz zanieczyszczeń dla zabudowy sąsiadującej, zwłaszcza

mieszkaniowej. W tym celu proponuje się wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej na terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową.

6. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej i produkcji

Gospodarka miasta Słupcy zdominowana jest przez sektor usługowy i produkcyjny. Sektor usługowy reprezentowany jest przez niewielkie zakłady i warsztaty o zróżnicowanym profilu. Działalność produkcyjna i przemysłowa prowadzona jest na dużą skalę i odgrywa równie ważną rolę w rozwoju społeczno – gospodarczym miasta.

Generalnymi działaniami w aspekcie rozwoju lokalnej gospodarki winny być:

- podnoszenie jakości oferowanych usług i produktów,
- przygotowanie przez lokalne władze różnorodnej oferty terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz niwelowanie uciążliwego oddziaływania na środowisko przyrodnicze,
- rozbudowywanie i modernizacja sieci infrastruktury technicznej i drogowej,
- wypracowanie systemu pomocowego dla już funkcjonujących i potencjalnych inwestorów, z wykorzystaniem takich narzędzi jak np. ulgi, zwolnienia podatkowe, ułatwienia instytucjonalne i organizacyjne.

Pożądanymi kierunkami rozwoju działalności produkcyjnej w mieście Słupcy winny być:

- rozwój małych i średnich podmiotów gospodarczych,
- dopuszczanie do realizacji dużych przedsięwzięć inwestycyjnych, pod warunkiem zastosowania w procesie produkcyjnym nowoczesnych technologii przyjaznych dla środowiska przyrodniczego,
- rozwijanie i wprowadzanie najnowszych technologii w zakresie wykorzystania niekonwencjonalnych źródeł energii takich jak np. kolektory słoneczne,
- w planowaniu rozwoju należy uwzględnić dotychczasowe branże produkcji oraz te podmioty, których produkcja oparta będzie na lokalnych zasobach,
- przy lokalizowaniu nowych zakładów produkcyjnych, należy maksymalnie wykorzystywać i zagospodarowywać wolne, nie użytkowane obiekty i tereny poprodukcyjne.

Na rysunku zmiany Studium wskazane zostały tereny pod działalność gospodarczą. Tereny te zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium symbolami :

- **P/U** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,

- **MN/U/P** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- **P/U/R** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, tereny rolnicze.

Tereny działalności gospodarczej są przede wszystkim atrakcyjną ofertą gospodarczo – przestrzenną dla inwestorów z zewnątrz, ale także realizowane mogą być na potrzeby własne mieszkańców celem umożliwienia realizacji indywidualnych inicjatyw gospodarczych.

6.1 Kierunki rozwoju leśnictwa i rolnictwa

W ramach projektu zmiany Studium nie wskazuje się terenów przeznaczonych pod zalesienie, co jednak nie oznacza, iż takie obszary w przyszłości nie powstaną. Na chwilę obecną jednak, na terenie miasta Słupcy proponuje się zachowanie istniejących zadrzewień, wpływających korzystnie na walory użytkowe i estetyczno-krajobrazowe.

Na rysunku zmiany Studium w zakresie gospodarki rolnej wyznaczono obszary: **P/U/R** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, tereny rolnicze, RM/MN/U (tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej).

6.2 Eksploatacja powierzchniowa złóż surowców

Miasto Słupca nie dysponuje żadnymi udokumentowanymi surowcami mineralnymi. Zgodnie z informacjami Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa SA obszar miasta Słupcy nie leży na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego. Ponadto nie ma obecnie planów związanych z prowadzeniem na analizowanym terenie działalności poszukiwawczo – rozpoznawczej. Miasto Słupca ma dostęp do surowców mineralnych w graniach powiatu. W podłożu Słupcy do głębokości 1000 m występują wody termalne o temperaturze 60-65°C, lecz ich wykorzystanie jako nośników energii

odnawialnej wymaga wykonania szeregu prac doświadczalnych w zakresie geotermii.

7. Kierunki rozwoju turystyki, rekreacji i wypoczynku

Najbogatsze walory krajobrazowe miasta Słupcy zlokalizowane są w obszarze północno-wschodnim zmiany Studium, w sąsiedztwie Jeziora Słupeckiego. Rozwój tego sektora postępować powinien w sposób zrównoważony, w harmonii z zasobami naturalnymi.

Proponowane są następujące przedsięwzięcia w zakresie rozwoju turystyki, rekreacji i wypoczynku:

- odpowiednie zagospodarowanie lokalnych walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i harmonii ze środowiskiem przyrodniczym, co umożliwi dostęp do tych zasobów mieszkańcom i turystom,
- monitoring ruchu turystycznego, w celu przeciwdziałania i zapobiegania degradacji zasobów środowiska,
- opracowanie spójnej z zamierzeniami gmin sąsiadujących, koncepcji rozbudowy infrastruktury turystycznej i uzupełniającej – tras turystycznych, bazy noclegowej, gastronomicznej, agroturystycznej itd.,
- stworzenie sieci nowych szlaków turystycznych pieszych, rowerowych,
- stworzenie warunków do uprawiania turystyki alternatywnej (ekoturystyki),
- stworzenie systemu informacji turystycznej, obejmującego:
 - sieć jednolitych graficznie tablic i znaków informacyjnych (mapy, plansze, drogowaskazy), umożliwiających lepszą penetrację terenu,
 - przygotowanie i dystrybucja większej liczby materiałów informacyjnych takich jak mapy, plany, przewodniki, foldery,
- regularna organizacja imprez kulturalnych i sportowych związanych z regionem i promujących lokalne atrakcje turystyczne.

W oparciu o potencjał środowiska przyrodniczego wyznaczono teren dla rozwoju usług związanych z turystyką, które na rysunku zmiany Studium oznaczone zostały symbolami:

- **UTL/U** – tereny usług turystyki, tereny zabudowy usługowej,
- **ZL/UTL** – lasy, tereny usług turystyki,

Ponadto na terenie objętym zmianą Studium wyznaczono tereny:

- **US** – tereny sportu i rekreacji,

- **US/U** – tereny sportu i rekreacji, tereny zabudowy usługowej.

Zmiana Studium adaptuje istniejące już zainwestowanie rekreacyjne nad Jeziorem Słupeckim. Równocześnie wyznacza nowe zagospodarowanie turystyczne o charakterze uzupełniającym stan obecny.

Przewiduje się dalszy rozwój funkcji turystyczno – wypoczynkowej, nie tylko dla mieszkańców miasta Słupcy, ale również powiatu, aglomeracji poznańskiej czy zainteresowanych z poza województwa wielkopolskiego.

8. Kierunki rozwoju terenów zieleni urządzonej, ogrodów działkowych i cmentarzy

W granicach zmiany Studium przewiduje się zachowanie istniejących terenów zieleni publicznej oraz wyznaczenie nowych terenów. Na rysunku zmiany Studium wskazano tereny:

- **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- **ZP/ZL** – tereny zieleni urządzonej, lasy,
- **ZP/WS** – tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- **ZD** – teren ogrodów działkowych,
- **ZC** – cmentarz,
- **KS/U/ZP** - tereny obsługi komunikacji samochodowej, tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni urządzonej,
- **RZ**- łąki, pastwiska.

Zachowuje się istniejące tereny ogrodów działkowych znajdujące się w północnej części opracowania. Nowe tereny zieleni urządzonej należałoby wprowadzić na tereny sąsiedztwie linii brzegowej jeziora Słupeckiego oraz na tereny położone wzdłuż rowów, cieków wodnych. Na etapie sporządzanych planów zagospodarowania przestrzennego należy również uwzględniać konieczność wprowadzania zieleni izolacyjnej przy tranzytowych i często uczęszczanych szlakach transportowych oraz zieleni izolacyjnej stanowiącej bufor ochronny terenów produkcyjnych oraz produkcyjno-usługowych.

Istniejący cmentarzy należy zachować wraz z obowiązującymi strefami ochronnymi ustalonymi na podstawie przepisów odrębnych.

9. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Wskazania zmiany Studium w zakresie systemu komunikacji i transportu w mieście Słupcy opierać się będą głównie na dwóch elementach – sieci dróg publicznych oraz systemie szlaków rowerowych.

9.1 Kierunki rozwoju sieci dróg publicznych

Komunikacja jest jednym z najważniejszych elementów prawidłowego funkcjonowania miasta. Sieć drogowa i uliczna o nawierzchni ulepszonej i dobrych parametrach daje szansę dotarcia do każdego miejsca, a zatem zwiększa jego atrakcyjność

Układ dróg publicznych na terenie miasta Słupcy tworzą sieci dróg głównych, zbiorczych, lokalnych i dojazdowych. Ogólne założenia i wytyczne kształtowania sieci drogowej na terenie miasta Słupcy dotyczą:

- uspokojenia ruchu samochodowego w obszarze śródmieścia poprzez ograniczenie prędkości i eliminowanie ruchu ciężarowego, z dopuszczeniem w określonych porach dnia ruchu dostawczego,
- modernizacji dróg,
- konieczności budowy chodników, a dla potrzeb komunikacji publicznej zatok postojowych zwłaszcza na obszarach zwartej zabudowy,
- wprowadzenia w miejscach szczególnie uciążliwych i niebezpiecznych, zwłaszcza na obszarach intensywnej zabudowy miejskiej, rozwiązań usprawniających ruch samochodowy, np. ronda, sygnalizację świetlną, progi zwalniające, głównie w miejscach o największej liczbie wypadków i kolizji drogowych,
- wprowadzenia rozwiązań minimalizujących, mających na celu ograniczenie potencjalnego niekorzystnego oddziaływania drogi w zakresie emisji hałasu i wibracji (np. ekranów akustycznych, pasów zwartej zieleni ochronnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, tzw. cichych nawierzchni, izolacji budynków itp.),
- konieczności wyznaczenia miejsc postojowych i parkingów, zarówno dla samochodów osobowych jak i ciężarowych (głównie na obrzeżach miasta),
- usprawnienia komunikacji autobusowej realizującej usługi w zakresie transportu publicznego.

Parametry techniczne dróg i ulic zgodne powinny być z przepisami odrębnymi. Ponadto przy lokalizacji obiektów budowlanych, na terenach sąsiadujących z drogami należy uwzględniać strefę uciążliwości drogi ze względu na stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenia dla upraw oraz na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego. Pojęcie uciążliwości dróg należy przy tym definiować jako przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Dodatkowo dla terenów położonych przy drogach wojewódzkich należy:

- utrzymać istniejące granice pasa drogowego dla istniejącego przebiegu dróg wojewódzkich oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla klasy G, zgodne z wymogami przepisów odrębnych; zwiększa to wymogi dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 ze zm.);
- zagwarantować zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów objętych ochroną akustyczną;
- pozostawić poza obszarem zabudowanym teren wolny od zabudowy kubaturowej wzdłuż dróg wojewódzkich, licząc odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2015 r., poz. 460 ze zm.); obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować przy drogach wojewódzkich w odległości od ich zewnętrznej krawędzi zgodnie z wymogami powyższej ustawy;
- zapewnić dostępność terenu do dróg wojewódzkich wewnętrznymi układami komunikacyjnymi połączonymi z tymi drogami poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z dróg wojewódzkich za pomocą istniejących zjazdów. Ewentualna przebudowa istniejących włączeń (skrzyżowań i zjazdów) na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi wojewódzkiej;
- zakazać lokalizacji parkingów w pasach drogowych dróg wojewódzkich, o ile właściwy zarządca drogi nie ustali inaczej;

- nie generować nowych zjazdów na drogi wojewódzkie, o ile właściwy zarządca drogi nie ustali inaczej;
- ustalić linie rozgraniczające wzdłuż dróg wojewódzkich poza ich pasem drogowym na prowadzenie infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg; w obrębie jezdni można projektować lokalizację celem wykonania przejść poprzecznych, a w pasie drogowym celem wykonania przyłączy do istniejących urządzeń.

W oparciu o informacje uzyskane od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Poznaniu, dla drogi krajowej nr 92 przebiegającej przez obszar opracowania, wskazuje się następujące ustalenia:

- przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową nr 92, uwzględnić należy strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenie dla upraw, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska przyrodniczego,
- dopuszcza się wznoszenie budynków w zasięgu uciążliwości drogi, w tym m.in. ponadnormatywnej emisji hałasu, pod warunkiem zastosowania środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających uciążliwości do poziomów dopuszczalnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na etapie sporządzania planów miejscowych uwzględnić należy odległości negatywnego oddziaływania związanego z ruchem kołowym drogi krajowej nr 92, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;
- obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze krajowej nr 92 możliwa jest wyłącznie przez układ dróg zbiorczych i lokalnych z włączeniem do drogi krajowej na skrzyżowaniu z drogą wojewódzką nr 466 oraz skrzyżowaniu typu rondo z drogą wojewódzką nr 263; wyklucza się tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej oraz wykorzystywania istniejących zjazdów z drogi krajowej do obsługi komunikacyjnej terenów, dla których przewiduje się zmianę obecnego sposobu zagospodarowania,
- dla prowadzenia infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi należy zarezerwować teren poza pasem drogowym drogi krajowej,

- lokalizację urządzeń reklamowych i szyldów (wolnostojących oraz umieszczonych na dachach, elewacjach budynków lub obiektów małej architektury) skierowanych do użytkowników drogi krajowej nr 92 lub mogących rozpraszać ich uwagę możliwa jest wyłącznie za zgodą i na warunkach podanych przez zarządcę drogi.

9.2 Kierunki rozwoju systemu ścieżek rowerowych

Wybudowanie w przyszłości nowych ścieżek rowerowych spowoduje znaczny wzrost bezpieczeństwa dla użytkowników ruchu drogowego.

Do głównych kierunków rozwoju sieci tras rowerowych w mieście Słupcy należą:

- stworzenie spójnego systemu ścieżek i tras rowerowych, łączących miasto Słupcę z sąsiednimi gminami – łatwiejszy dostęp mieszkańców do placówek usługowych, handlowych, terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych,
- przy wyznaczaniu nowych dróg rowerowych wykorzystać należy istniejące drogi polne i leśne oraz drogi gminne,
- odpowiednie oznakowanie i zagospodarowanie wszystkich szlaków rowerowych w tablice informacyjne, mapy, wiaty przeciwdeszczowe, miejsca postojowe, pojemniki na odpady,
- wszystkie nowoprojektowane i modernizowane drogi i ulice powinny przewidywać lokalizację odrębnych pasów dla ruchu rowerowego lub ciągów pieszo-rowerowych,
- zaleca się wprowadzanie do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów dotyczących wyznaczania tras ścieżek rowerowych o funkcjach zarówno turystycznych i komunikacyjnych;
- czynnikiem, który nie sprzyja wydzieleniu ścieżek rowerowych jest zwarta zabudowa i wąskie ulice; na obszarze miasta ścieżki rowerowe można prowadzić wzdłuż dróg o małym natężeniu ruchu samochodowego, względnie poza pasem drogowym dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych;
- szerokość ścieżek rowerowych powinna wynosić nie mniej niż:
 - 1,50 m w przypadku ścieżki rowerowej jednokierunkowej,
 - 2,00 m w przypadku ścieżki rowerowej dwukierunkowej,

- 2,50 m w przypadku, gdy ze ścieżki rowerowej mogą korzystać także piesi,

- przy rozbudowie systemu tras rowerowych miasta Słupcy wskazane jest podejmowanie współpracy z władzami gmin sąsiednich.

Na rysunku zmiany Studium wyznaczono proponowany przebieg ścieżek rowerowych. Pierwsza ze ścieżek przebiega w bliskim sąsiedztwie Jeziora Słupeckiego. Druga ścieżka prowadzi od Jeziora Słupeckiego, ulicą Gajową, przez tereny lasów, do stawu leżącego na skrzyżowaniu cieką wodnego i ulicy Warszawskiej.

9.3 Kierunki rozwoju terenów kolejowych

Przez teren miasta Słupcy prowadzi linia kolejowa E20 Kunowice – Poznań – Warszawa.

Przy zagospodarowaniu terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi muszą zostać uwzględnione przepisy odrębne, w tym postanowienia ustawy o transporcie kolejowym, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżonych oraz pasów przeciwpożarowych. Dla wszystkich obiektów budowlanych, wchodzących w zakres inwestycji realizowanych na gruntach będących w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych oraz ewentualnie krzyżujących się i przebiegających przez tereny kolejowe należy przed ich realizacją na etapie opracowania projektów, uzyskać uzgodnienie z PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu. Przy ewentualnym kolidowaniu z przyszłościowych inwestycji z istniejącymi obiektami budowlanymi np. liniowymi, będących własnością jednostek powstałych w wyniku restrukturyzacji i prywatyzacji

PKP S.A., usunięcie tych kolizji nastąpić powinno na warunkach określonych przez właściciela danego obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi.

9.4 Kierunki rozwoju miejskiej komunikacji publicznej

W zakresie komunikacji publicznej, działania władz powinny dążyć do rozwoju miejskiej komunikacji zbiorowej uzupełniającej już istniejącą komunikację publiczną (PKS, przewoźnicy prywatni), w celu zwiększenia dostępności przestrzennej obszaru.

10. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

10.1 Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia ludności w wodę

Zaopatrzenie terenów miasta Słupcy odbywać się będzie przede wszystkim z istniejących wodociągów. Funkcjonujący system zaopatrzenia ludności w wodę należy utrzymywać zakładając jego równoczesną modernizację, a w przypadku wystąpienia takiej potrzeby dalszą rozbudowę. Sytuacja taka wystąpi z uwagi na projektowaną lokalizację na terenie miasta nowych terenów, m.in. mieszkaniowych, usługowych czy produkcyjnych.

10.2 Kierunki rozwoju systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków

Jednym z celów strategicznych rozwoju każdej gminy, w tym miasta Słupcy jest uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej. W tym zakresie konieczne jest wykonanie szeregu inwestycji:

- rozbudowy i budowy sieci kanalizacyjnej w granicach jednostki;
- systematycznej modernizacji sieci wodociągowej zgodnie z istniejącymi potrzebami.

Ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (zwłaszcza substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i wód powierzchniowych. Planowane rozwiązania przestrzenne w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:

- budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby oczyszczania ścieków komunalnych,
- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
- dopuszczenie na obszarach przewidzianych w zmianie Studium do objęcia sanitarną kanalizacją zbiorczą, a do czasu jej wybudowania, odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych tylko jako rozwiązania tymczasowego,

- dopuszczenie docelowego indywidualnego oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzenie ich do szczelnych zbiorników bezodpływowych, tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie stanowiło zagrożenia dla wód podziemnych i powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych),
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych,
- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych,
- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów dla otoczenia wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych. Na terenach zainwestowanych obowiązuje zasada podłączania obiektów mieszkaniowych, usługowych, gospodarczych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, sukcesywnie wraz z rozbudową i budową nowych systemów kanalizacji.

Ścieki opadowe i roztopowe ujmowane z powierzchniowego odwodnienia ciągów komunikacyjnych, placów, parkingów i innych powierzchni utwardzonych, należy odprowadzać i oczyszczать zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ustalenia w zakresie uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej powinny ponadto uwzględniać zapisy Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych zarówno w zakresie oczyszczania i odprowadzania ścieków, jak i budowy, rozbudowy oraz modernizacji komunalnych systemów, rozwiązań technicznych w tym zakresie.

10.3 Kierunki rozwoju zaopatrzenia w energię elektryczną

Na terenie miasta Słupcy energia elektryczna dostarczana jest w oparciu o sieć średniego i niskiego napięcia. Na terenie objętym zmianą Studium znajduje się linia napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Cienin – GPZ Słupca, linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia SN 15 kV oraz linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia nn 0,4 kV.

Obecnie potrzeby Miasta w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną są zaspokajane. Należy jednak uwzględnić dalszą jej rozbudowę w przypadku wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną.

Przedmiotowe sieci elektroenergetyczne wprowadzają określone ograniczenia z zabudowie i zagospodarowaniu terenów, które zgodne powinny być z przepisami odrębnymi. Dotyczy to zarówno istniejących, jak i ewentualnie planowanych napowietrznych linii. Wszystkie linie elektroenergetyczne na analizowanym obszarze należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie, zachowując bezpieczne odległości. Dopuszczalna odległość budynków i budowali od sieci elektroenergetycznych wynika z przepisów odrębnych oraz norm i wyznaczana jest indywidualnie dla każdego przypadku.

Dla spełnienia wymogów dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji i należytego dostępu służbom technicznym należy zachować wzdłuż linii energetycznych następujące pasy terenu ochronnego:

- dla linii WN – 110 kV po 15,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obu kierunkach,
- dla linii SN – 15 kV po 5,0 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach,
- dla linii nn – 0,4 kV po 3,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obu kierunkach d skrajnego przewodu linii w obu kierunkach.

Zmniejszenie pasa terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych możliwe jest tylko i wyłącznie za zgodą Operatora Sieci po wcześniejszym uzgodnieniu zagospodarowania terenu.

Kierunki zagospodarowania Miasta Słupcy muszą uwzględniać dostęp terenu do sieci elektroenergetycznej i możliwości zasilania nowych odbiorców. Przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy

rezerwować miejsce pod stacje transformatorowe 15kV i 0,4 kV, również z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.

Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych, z którymi kolidować będzie przyszłe, projektowane zagospodarowanie. Sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi Operator Sieci.

Natężenie pola elektrycznego i magnetycznego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową nie powinno przekraczać odpowiednio 1kV/m na wysokości 2m i 60 A/m na wysokościach od 0,3 m do 2 m nad powierzchnią ziemi lub nad innymi powierzchniami, na których mogą przebywać ludzie, a także poparte wcześniej przeprowadzonymi badaniami zapewnienie, iż ponadnormatywne oddziaływanie linii w zakresie emisji pól elektromagnetycznych oraz hałasu zamykać się będzie w granicach w/w pasów.

W związku z rozwojem społeczno – gospodarczym miasta i pojawieniem się nowych inwestycji budowlanych, wystąpić może konieczność rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia obszaru w energię elektryczną. Niezbędne będzie również wygospodarowanie powierzchni pod lokalizację nowych stacji transformatorowych.

Konieczne jest bieżące monitorowanie stanu sieci energetycznej, wraz z prowadzeniem inwestycji modernizacyjnych.

W chwili obecnej na terenie miasta nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej (KSP)

10.4 Kierunki rozwoju sieci gazowej

Przez teren miasta Słupcy nie przebiega sieć gazu wysokiego ciśnienia. Na terenie jednostki od roku 2010 r. rozpoczęto budowę sieci gazowych średniego ciśnienia. Sieć ta będzie sukcesywnie rozbudowywana.

10.5 Kierunki i zasady zagospodarowania odpadów

Gospodarka odpadami na terenie miasta Słupcy prowadzona jest w oparciu o dwa główne w tym zakresie akty prawne:

- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (Dz. U. 2013 r., poz. 21),

- o ustawa z dnia 13 września 1996 r. o *utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (Dz. U. 2016 r. poz. 250).

Na obszarze miasta Słupcy zbiórką odpadów komunalnych zajmuje się Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kleczewie. Na terenie miasta brak jest spalarni, sortowni i kompostowni odpadów.

Współczesne standardy gospodarki odpadami wiążą się z wdrażaniem systemu selektywnej zbiórki odpadów oraz wprowadzania technologii recyklingu i odzysku odpadów. Niezbędnymi działaniami w tym zakresie jest wyposażenie każdego gospodarstwa domowego oraz wsi w odpowiednie pojemniki i kontenery na odpady, które wywożone będą sukcesywnie na składowisko odpadów. Sytuacja taka ograniczyć może również powstawanie dzikich składowisk odpadów.

Do odpowiedniej realizacji programu selektywnej gospodarki odpadami i osiągnięcia założonych celów niezbędny jest proces edukacji i uświadamiania mieszkańców. W tym celu należy podjąć działania edukacyjne dzieci i młodzieży, przedstawicieli firm i instytucji, poprzez organizację szkoleń, wykładów, konkursów, prowadzenie kampanii reklamy społecznej (ulotki, foldery, plakaty).

Głównym celem rozwoju miasta Słupcy w zakresie gospodarki odpadami jest zminimalizowanie ilości wytwarzanych odpadów w sektorze komunalnym oraz wdrożenie nowoczesnego systemu ich odzysku i unieszkodliwiania.

Dla osiągnięcia założonych celów, konieczne jest podjęcie następujących kierunków działań w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi na terenie omawianej jednostki:

- o podnoszenie świadomości społecznej obywateli, w szczególności w zakresie minimalizacji wytwarzania odpadów,
- o wprowadzanie systemowej gospodarki odpadami komunalnymi,
- o podniesienie skuteczności selektywnej zbiórki odpadów,
- o wdrażanie i usprawnienie selektywnej zbiórki odpadów wielkogabarytowych, budowlanych i niebezpiecznych,
- o rozszerzenie selektywnej zbiórki o opakowania wielowarstwowe tzw. tetrapaki,
- o redukcja w odpadach kierowanych na składowiska zawartości składników biodegradowalnych,
- o podjęcie działań zmierzających do rekultywacji starych, nielegalnych składowisk odpadów,

- podjęcie działań zmierzających do rekultywacji dzikich składowisk odpadów.

Ponadto dla właściwej ochrony środowiska glebowego powinny być prowadzone następujące działania:

- Prowadzenie monitoringu jakości gleby i ziemi;
- Promowanie rolnictwa ekologicznego;
- W zakresie racjonalnego wykorzystania gleb i gruntów:
 - zahamowanie procesów degradacji,
 - ograniczenie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – ochrona ilościowa,
 - wzrost świadomości społeczeństwa, głównie osób uprawiających ziemię, w kwestii zasad jej ochrony;
- W zakresie minimalizacji powstawania odpadów:
 - działania edukacyjne i informacyjne, polegające na kreowaniu zachowań konsumentów w kierunku zakupu produktów o minimalnej wielkości opakowań oraz produktów wykonanych z surowców z recyklingu, oddziaływanie na pracowników w kierunku redukcji zużywanych materiałów, ograniczania zakupu produktów jednorazowego użytku, a także popularyzacja stosowania materiałów wysokiej trwałości,
 - działania organizacyjne i techniczne, obejmujące m.in. wprowadzanie selektywnej zbiórki papieru w biurach i szkołach, recykling opakowań, tonerów z drukarek i kopiarek, zbieranie selektywne odpadów na budowach, kompostowanie przydomowych frakcji odpadów komunalnych ulegających biodegradacji na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

10.6 Kierunki rozwoju infrastruktury teletechnicznej

Na terenie Słupcy funkcjonuje podstawowy system telekomunikacyjny, który zapewnia łączność telefoniczną dla mieszkańców i podmiotów gospodarczych. Wszelkie istniejące elementy infrastruktury teletechnicznej należy zachować. Przewidzieć należy również lokalizację nowych elementów tego typu infrastruktury, zwłaszcza w pasach w granicach przestrzeni publicznych (np. dróg i ulic). W zakresie

rozwoju telefonii bezprzewodowej, opartej na rozbudowie i powstawaniu nowych masztów stacji bazowych, należy lokalizować tego typu obiekty w taki sposób by maksymalnie ograniczyć negatywne ich oddziaływanie na ludzi, zwierzęta oraz na krajobraz przyrodniczy i kulturowy.

10.7 Kierunki rozwoju ciepłownictwa

Dopuszcza się rozwój systemu ciepłownictwa. Zgodnie z „Polityką Ekologiczną Państwa na lata 2009 – 2012 z perspektywą do roku 2016” do ogrzewania budownictwa mieszkaniowego oraz w źródłach wytwarzania energii w celach grzewczych i technologicznych należy przechodzić na bardziej czyste paliwa energetyczne takie jak olej opałowy, gaz płynny. Dla prawidłowej ochrony środowiska zaleca się stosowanie nowoczesnych rozwiązań w zakresie pozyskiwania energii ze źródeł niskotemperaturowych (pompy ciepłe), wiatru i energii słonecznej. Należy dążyć do zmniejszania zapotrzebowania na energię cieplną w wyniku postępującej termorenowacji budynków, co przyczyni się do zjawiska oszczędzania energii.

W przypadku stosowania indywidualnych rozwiązań z zakresu ogrzewania budynków mieszkalnych, dopuszcza się stosowanie paliw stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi (np. drewno, biomasa), instalacji gazowych, olejowych oraz ogrzewania opartego o źródła czystej energii, takie jak pompy ciepła, kolektory słoneczne itp.

Część IV.

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

1. Ogólne zasady kształtowania polityki przestrzennej w mieście Słupcy

Przedstawione w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Słupcy zasady gospodarowania przestrzenią wytyczają politykę przestrzenną, której realizacja należy do zadań władz lokalnych.

Polityka przestrzenna określona w zmianie Studium jest podstawą do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych, prowadzenia dalszych działań rozwojowych, a w szczególności do sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na politykę przestrzenną miasta Słupcy składają się następujące kategorie działań:

- 1) *Ochrona i wykorzystanie zasobów i walorów środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego,*
- 2) *Zapewnienie dobrych warunków życia i prowadzenia działalności gospodarczej poprzez poprawę stanu środowiska i infrastruktury technicznej oraz zorganizowanie systemu usług komunalnych o wysokiej jakości przy konkurencyjnych cenach,*
- 3) *Kształtowanie terenów zielonych, rekreacyjnych i wypoczynkowych wraz z tworzeniem ofert turystyki, wypoczynku i sportu,*
- 4) *Tworzenie instrumentów kształtowania ładu przestrzennego,*
- 5) *Zapewnienie wysokiej jakości obsługi administracyjnej i zarządzania strategicznego przez aparat samorządowy, umożliwiających długofalowy rozwój miasta i pozyskiwanie partnerów dla przedsięwzięć rozwojowych.*

Realizacja ww. założeń odbywać się powinna zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, racjonalnego przeznaczania terenów pod nowe inwestycje oraz ogólnie pojmowanego harmonijnego rozwoju społeczno-gospodarczego. Wszystkie kategorie są ze sobą spójne, a realizacja każdej z nich nie może odbywać się w oderwaniu od pozostałych oraz w oderwaniu od przestrzeni miasta, środowiska przyrodniczego i człowieka.

W tym celu konieczna jest skuteczna współpraca pomiędzy wszystkimi podmiotami zainteresowanymi rozwojem miasta, wypracowaniem prawidłowych instrumentów organizacyjnych, planistycznych i finansowych oraz prowadzeniem dialogu ze społecznością lokalną.

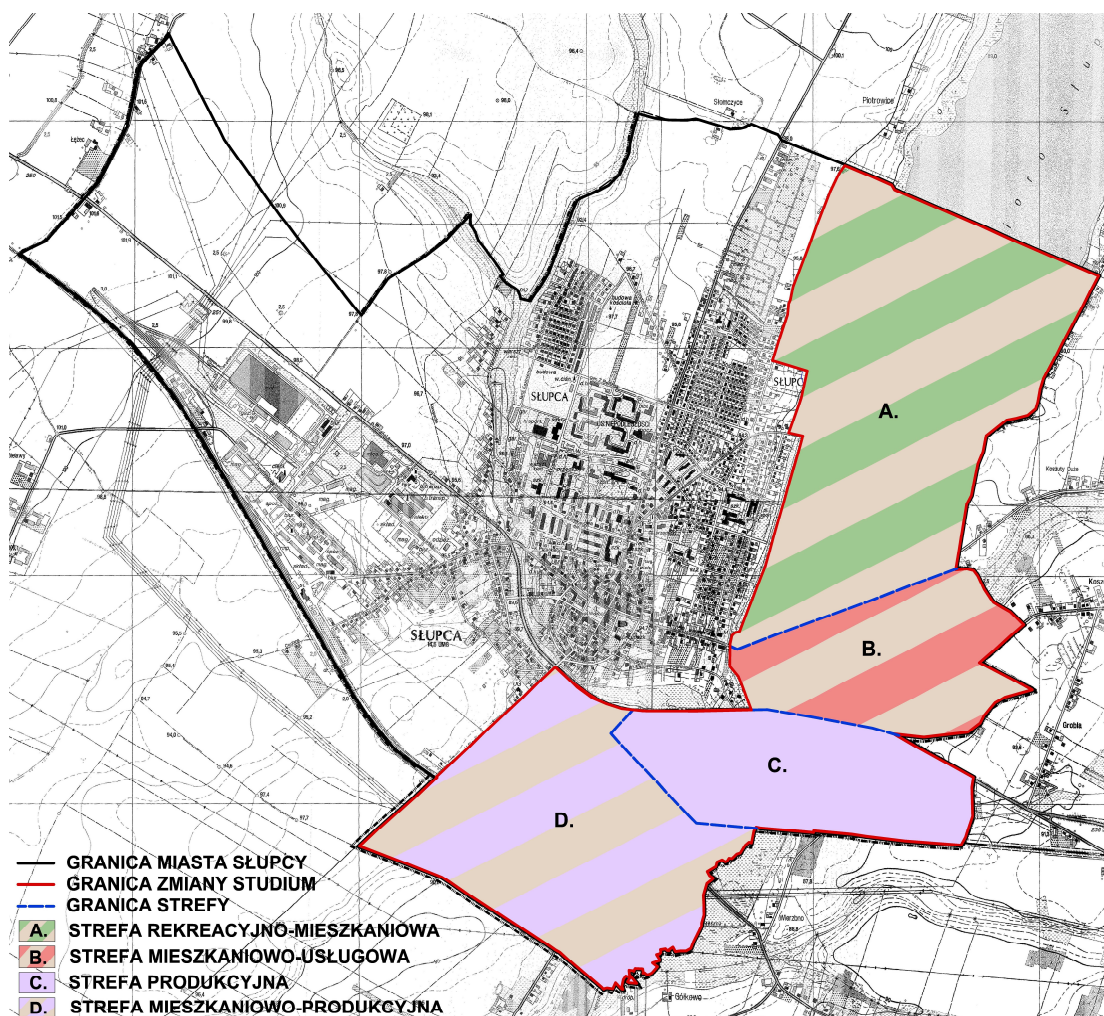
Prowadzenie polityki przestrzennej miasta Słupcy zgodnie z ww. zasadami i wskazówkami przyczyni się do podniesienia jakości życia mieszkańców, harmonijnego funkcjonowania obszarów zainwestowanych, estetycznej przestrzeni krajobrazu oraz zachowania walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego miasta.

2. Program działań związanych z realizacją polityki przestrzennej

W strukturze przyrodniczo-funkcjonalnej na terenie objętym zmianą Studium wyróżniono:

- strefę rekreacyjno-mieszkaniową (A),
- strefę mieszkaniowo-usługową (B),
- strefę produkcyjną (C),
- strefę mieszkaniowo-produkcyjną (D)

Ryc. 1 Struktura przyrodniczo-funkcjonalna miasta Słupcy w granicach zmiany Studium



Źródło: opracowanie własne

A. STREFA REKREACYJNO-MIESZKANIOWA, to tereny leżące w sąsiedztwie Jeziora Słupeckiego obejmujące również tereny lasów wraz z obszarami

zabudowanymi na południe od Jeziora; są to obszary predestynowane do dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z rozwojem usług turystyki, sportu i rekreacji;

- B. STREFA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA**, są to tereny leżące między ulicą Koszucką a drogą krajową nr 92; są to tereny predysponowane głównie to rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającą zabudową usługową;
- C. STREFA PRODUKCYJNA**, to tereny leżące po południowej stronie drogi krajowej nr 92, linią kolejową oraz okolicami ulicy Słowackiego; tereny te predestynowane są do rozwoju działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, magazynów, składów;
- D. STREFA MIESZKANIOWO-PRODUKCYJNA**, to tereny leżące na południe od ulicy Słowackiego do granicy Miasta Słupcy; tereny te są predysponowane do rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz rozwoju działalności gospodarczej, w tym produkcyjnej, usług, magazynów, składów.

Niezależnie od ww. podziału miasta Słupcy na strefy funkcjonalno-krajobrazowo-przestrzenne, należy przyjąć następujące rygory, wskazania i podstawowe zasady realizacji działań prorozwojowych:

- obejmowanie ochroną cennych obszarów i obiektów zarówno przyrodniczych jak i kulturowych,
- utrzymywanie i kontynuowanie racjonalnego gospodarowania terenów przestrzeni otwartej oraz zabudowanej,
- zachowanie odpowiedniej odległość nowoprojektowanej zabudowy od ciągów komunikacyjnych, gwarantując tym samym ochronę przed ich niekorzystnym oddziaływaniem w zakresie hałasu, drgań (wibracji), zanieczyszczeń powietrza, a także elementów infrastruktury technicznej,
- zapobieganie rozwojowi i wprowadzaniu do przestrzeni miasta elementów uciążliwych.

Dla tak założonych głównych kierunków rozwoju i szczegółowych kategorii działań należy przyjąć poniższe programy przedsięwzięć:

- opracowanie szczegółowego programu rozwoju sieci infrastruktury technicznej, systemu gospodarowania odpadami,

- opracowanie programu wprowadzania i uzupełniania pasów zieleni śródpolnej, glebochronnej, wodochronnej, izolacyjnej i przydrożnej,
- kontrola i egzekwowanie wprowadzania elementów ochronnych od strony zakładów i obiektów mogących powodować uciążliwości,
- hamowanie i zapobieganie procesom degradacji gleb, w tym erozji, poprzez zapewnienie prawidłowej struktury gruntów rolnych, łąk, pastwisk i zadrzewień,
- przygotowywanie terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej wszelkiego typu, zabudowy usługowej, produkcyjnej, zagospodarowania turystycznego przez opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, budowa dróg publicznych, uzbrajanie terenów w niezbędną infrastrukturę, rozbudowa infrastruktury społecznej, zagospodarowanie terenów zieleni, podnoszenie jakości przestrzeni publicznej,
- modernizacja istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- promocja miasta jako obszaru atrakcyjnego w aspekcie zamieszkania, bazy turystycznej, a także lokalizacji zakładów pracy.

3. Zasady gospodarowania nieruchomościami oraz zasady organizowania i koordynowania inwestycji

Wpływ na jakość przestrzeni miasta Słupcy przy realizacji inwestycji, ma sposób gospodarowania terenami i przeznaczania ich na określone cele. W tym przypadku należy zwrócić szczególną uwagę na:

- lokalizacje nowych zakładów usługowych, produkcyjnych w miejscach koncentracji przedsiębiorstw danej branży,
- przeprowadzanie analiz scalania i parcelacji gruntów w zależności od potrzeb, w celu uzyskania efektywnej i poprawnej struktury własności i przestrzeni,
- racjonalne gospodarowanie miejskimi zasobami gruntowymi;

Podstawą do prowadzenia gospodarki nieruchomościami i zarządzania zasobem jest m.in. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. 2014 r., poz. 518.). Według ww. ustawy do miejskiego zasobu nieruchomości należą nieruchomości:

- stanowiące przedmiot własności miasta, które nie zostały przekazane w użytkowanie wieczyste,
- będące przedmiotem użytkowania wieczystego miasta,
- nabyte w drodze umowy na własność lub użytkowanie wieczyste miasta,
- nabyte w drodze wyłączenia na rzecz miasta,
- stanowiące własność miasta w drodze zamiany lub darowizny, albo co do których miasto uzyskała prawo użytkowania wieczystego,
- stanowiące własność miasta i w stosunku, do których po dniu w którym ustawa zaczęła obowiązywać, wygasło prawo użytkowania wieczystego, trwałego zarządu lub użytkowania,
- pozostały po zlikwidowanych lub sprywatyzowanych komunalnych zasobach prawnych oraz zlikwidowanych jednostkach organizacyjnych,
- stały się własnością miasta na skutek zrzeczenia się,
- zostały nabyte w drodze pierwokupu,
- zostały nabyte w drodze podziałów oraz scaleń i podziałów,
- zostały przejęte na własność miasta na podstawie innych tytułów prawnych.

Zasoby miejskie mogą zostać wykorzystane w celu prowadzenia polityki rozwojowej miasta, dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej, na realizację

budownictwa mieszkaniowego, w tym socjalnego oraz budowy i modernizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Z punktu widzenia racjonalnej gospodarki zasobem nieruchomości miejskich, konieczne będzie wprowadzenie cyfrowego systemu informacyjnego, który umożliwi m.in. prowadzenie monitoringu zmian zachodzących w strukturze zagospodarowania miasta. Opracowany w ten sposób system wpłynąć może również na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej miasta, związany z lepszym dostępem do informacji dla potencjalnych inwestorów.

4. Zadania własne miasta Słupcy wynikające z projektu zmiany Studium

Projekt zmiany Studium wskazuje na szereg inwestycji – zadań własnych miasta, które narzucone zostały na władze przez obowiązujące przepisy prawa. Z przepisów tych wynika, iż miasto zobligowane jest m.in. do:

- zapewnienia odpowiedniego poziomu usług podstawowych – oświaty, opieki zdrowotnej i społecznej, zgodnie z występującymi potrzebami,
- wyrównywania poziomu życia mieszkańców wszystkich obszarów miasta.

Do zadań własnych miasta należą także przedsięwzięcia związane m.in. z:

- ładem przestrzennym, ochroną środowiska, gospodarką wodną,
- siecią ulic i oraz innych publicznych ciągów komunikacyjnych,
- siecią infrastruktury technicznej w tym kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągów, utrzymania czystości i porządku, składowisk i unieszkodliwiania odpadów, zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz,
- zasobami miejskiego budownictwa mieszkaniowego, w tym socjalnego,
- strefą życia społecznego, w tym m.in. kulturą, ochroną zabytków, kulturą fizyczną, sportem i turystyką, polityką prorodziną,
- porządkiem publicznym i bezpieczeństwem obywateli, ochroną przeciwpożarową i przeciwpowodziową,
- utrzymaniem miejskich obiektów użyteczności publicznej, obiektów administracyjnych, cmentarzy miejskich, zieleni i zadrzewień,
- targowiskami i halami targowymi,
- promocją miasta, współpracy z organizacjami pozarządowymi, społecznościami lokalnymi i regionalnymi innych państw.

5. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

5.1 Zadania wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

Zgodnie z obowiązującymi przepisami *zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Słupcy* musi uwzględniać zapisy dotyczące inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zawarte w

Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego przyjętego Uchwałą Nr XLVI/690/2010 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 r. – Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2010 r. Nr 155, poz. 2953.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 roku, teren miasta Słupcy zakwalifikowano do pasma dynamicznego rozwoju społeczno-gospodarczego wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, są to obszary o najwyższym potencjale rozwoju.

5.2 Zadania wynikające z innych dokumentów planistycznych

Przy projektowaniu i zagospodarowywaniu terenu należy także uwzględnić zadania, wynikające z innych dokumentów planistycznych i strategicznych, dotyczących:

- modernizacji dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych;
- zwiększania lesistości, w oparciu o „Krajowy Program Zwiększania Lesistości” opracowany przez Ministerstwo Środowiska;
- ochrony i renowacji zabytków na terenie miasta oraz renowacji najwartościowszych obiektów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej;
- systemu oczyszczania ścieków komunalnych, w oparciu o „Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych” z aktualizacjami (trzecia z 2011 roku).

6. Obowiązujące opracowania planistyczne dla terenu miasta Słupcy

6.1 Opracowania planistyczne obowiązujące

Na terenie miasta Słupcy obowiązuje łącznie 14 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (stan na 1 czerwca 2016 roku.), w tym 11 planów obowiązujących na terenie objętym przedmiotową zmianą Studium.

Pośród obowiązujących planów miejscowych, 6 z nich zostało uchwalonych na podstawie obowiązującej do 11 lipca 2003r. ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 1999r., Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone po dniu 1 stycznia 1995r. zachowały swoją moc i nadal stanowią akty prawa miejscowego.

Poniżej wyszczególniono wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone do 1 czerwca 2016 roku (tab. 3)

Tab. 3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 1996-2016 na terenie miasta Słupcy.

Lp.	Nr uchwały Rady Miejskiej w Słupcy	Pełna nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Główne przeznaczenie terenów*
1.	123/XXVIII/96 z dnia 12 listopada 1996 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Słupcy	P/U
2.	IX/49/99 z dnia 29 kwietnia 1999 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego w Słupcy, "przy lesie"	MN
3.	XVII/115/2000 z dnia 29 lutego 2000 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Słupcy w rejonie ul. Szeluty, Gajowej	MN, US
4.	XXXII/218/2001 z dnia 27 września 2001 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy	P/U

5.	XVII/124/2004 z dnia 26 lutego 2004 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy - część A	MN, RM, MN/U, U, P/U, Z, IK, IT, WS, R
6.	XXV/166/2004 z dnia 9 grudnia 2004 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy - część "C"	P/U
7.	XLII/285/06 z dnia 28 września 2006 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy	Z
8.	XX/105/08 z dnia 27 marca 2008 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy	MN, MW, MN/U, U, P/U, Z
9.	XLV/249/10 z dnia 25 marca 2010 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy - część "A"	MN/U
10.	XXVIII/189/13 z dnia 27 marca 2013 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy dla terenu działki o numerze geodezyjnym 992	U
11.	XXXVI/247/14 z dnia 9 stycznia 2014 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy	MN, MW, RM, MN/U, MN/MW/U, U, US, Z, IT, WS, R
12.	XL/270/14 z dnia 29 maja 2014 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy	P/U
13.	XLIII/2/14 z dnia 30 października 2014 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy	P/U
14.	XVI/101/16 Rady Miasta Słupcy z dnia 31 marca 2016 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy	MN, KDD, U/UT, KS, ZL

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Słupcy.

* MN
MW

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

RM	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy usługowej,
MN/MW/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
U	tereny zabudowy usługowej,
US	tereny sportu i rekreacji,
U/UT	tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem usług turystyki,
P/U	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,
Z	tereny zieleni,
ZL	las,
KD	tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej
KS	tereny obsługi komunikacji samochodowej,
IK	tereny infrastruktury kolejowej,
IT	tereny infrastruktury technicznej.
WS	tereny powierzchniowych wód śródlądowych,
R	tereny rolnicze

6.2 Obszary, dla których sporządzenie planu jest obowiązkowe i dla których miasto Słupca zamierza sporządzać plany miejscowe

Na terenie zmiany Studium nie wyznacza się terenów, dla których należy obowiązkowo sporządzić projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obszary dla których miasto Słupca przystępować będzie do zmiany planów miejscowych będą wyznaczane na bieżąco na podstawie złożonych wniosków.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na terenie objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

8. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszary przestrzeni publicznej

Zmiana Studium nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości. Uzależnione jest to od określenia przeznaczenia terenu oraz powierzchni i kształtu działki inwestycyjnej. Jeśli w trakcie opracowania zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyniknie potrzeba przeprowadzenia tych procedur, działania takiego nie będzie się uznawać za sprzeczne z poniższym dokumentem.

Na obszarach objętych zmianą Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

9. Obszary dla których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Na terenie zmiany Studium nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

10. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na obszarze miasta Słupcy nie stwierdzono występowania obszarów narażonych na osuwania się mas ziemnych, dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezzasadne.

Na terenie miasta Słupcy obowiązuje "Operat przeciwpowodziowy dla miasta Słupcy". Dokument ten ma na celu m. in.:; przybliżenie wielkości możliwego katastrofalnego przepływu powodziowego, spowodowanego mało prawdopodobną, lecz technicznie możliwą awarią zapory czołowej Zbiornika Jeziora Słupcy, czy określenie zalewów powodziowych spowodowanych niekontrolowanym wypływem wody. W przypadku możliwej awarii nastąpią podtopienia i groźba uszkodzenia lub zniszczenia budynków usytuowanych na trasie przepływu wód powodziowych. W wyżej wspomnianym dokumencie opisano m. in. potencjalne rozmiary awarii i jej skutków dla miasta, zasady ostrzegania i alarmowania w przypadku nastąpienia ewentualnej awarii. Granicę zalewu w przypadku możliwej awarii zbiornika – Jeziora Słupeckiego określono na rysunku zmiany Studium.

11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopalin filar ochronny

Na obszarze zmiany Studium nie stwierdzono występowania obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.

12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na obszarze miasta Słupcy brak jest obszarów pomników zagłady w myśli ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 421 z późn. zm.), dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezzasadne.

13. Tereny rozwojowe i obszary strategiczne

W niniejszej zmianie Studium wyznaczono nowe tereny, które umożliwią rozwijanie struktury przestrzennej miasta Słupcy w sposób jakościowy i ilościowy. Rozwój będzie dokonywać się na dwóch typach terenów:

- na terenach już zainwestowanych – poprzez uzupełnianie zabudowy na wolnych gruntach, dobudowywanie, rozbudowywanie istniejących obiektów, a także poprzez procesy rehabilitacji, rewaloryzacji, rewitalizacji i modernizacji; głównym celem tego typu rozwoju będzie rozwój jakościowy tych obszarów, na których należy zwrócić uwagę zwłaszcza na rozbudowę infrastruktury technicznej oraz udoskonalanie warunków komunikacyjnych;
- nowe tereny rozwojowe, które wymagają dalszych rozwiązań planistycznych oraz rozbudowy infrastruktury technicznej na ich obszarze.

Wyznaczone na rysunku zmiany Studium tereny, przeznaczone pod zabudowę, oznaczają funkcję dominującą, a nie wyłączną. W związku z tym zabudowa ta może być uzupełniania innymi funkcjami na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem zasad i wskazówek określonych w zmianie Studium.

Ogólnie pojmowany rozwój miasta Słupcy doprowadzić ma do:

- rozwoju jakościowego,
- podnoszenia standardów zamieszkania oraz obsługi w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej,
- poprawy jakości i estetyki środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- poprawy jakości życia mieszkańców.

Na rysunku zmiany Studium oznaczono obszary o różnym przeznaczeniu, które stanowią generalne dominujące kierunki rozwoju obszarów przeznaczonych pod zabudowę:

1. **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2. **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
3. **MN/U/P** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

4. **MN/MW**- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
5. **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
6. **RM/MN/U** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
7. **U** – tereny zabudowy usługowej,
8. **UK** - tereny usług kultu religijnego,
9. **UK/U** – tereny usług kultu religijnego, tereny zabudowy usługowej,
10. **UA/U** – tereny usług administracji, tereny zabudowy usługowej,
11. **UTL/U** – tereny usług turystyki, tereny zabudowy usługowej,
12. **US** – tereny sportu i rekreacji,
13. **US/U** – tereny sportu i rekreacji, tereny zabudowy usługowej,
14. **P/U** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,
15. **P/U/R** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, tereny rolnicze,
16. **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
17. **ZP/ZL** – tereny zieleni urządzonej, lasy,
18. **ZP/WS** – tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
19. **ZL** – lasy,
20. **ZL/UTL** – lasy, tereny usług turystyki,
21. **ZD** – teren ogrodów działkowych,
22. **ZC** – cmentarz,
23. **RZ**- łąki, pastwiska,
24. **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
25. **IK** – tereny infrastruktury kolejowej.
26. **IT-H** – tereny infrastruktury technicznej – budowle hydrotechniczne,
27. **IT-K**- tereny infrastruktury technicznej-kanalizacja,
28. **IT-W** – tereny infrastruktury technicznej-wodociągi,
29. **KS/ZL** – tereny obsługi komunikacji samochodowej, lasy

- 30. **KS/U/ZP-** tereny obsługi komunikacji samochodowej, tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni urządzonej,
- 31. **U/KS** - tereny zabudowy usługowej, tereny obsługi komunikacji samochodowej,

Na rysunku zmiany Studium wyznaczono także następujące obiekty i obszary:

- 1. granicę miasta Słupcy,
- 2. granicę zmiany Studium,
- 3. cieki wodne,
- 4. budowle piętrzące,
- 5. granicę zalewu w przypadku możliwej awarii zbiornika,
- 6. granicę obszaru zdrenowanego,
- 7. granicę jednolitych części wód podziemnych,
- 8. ujęcia wód podziemnych,
- 9. strefę ochrony ujęcia wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej,
- 10. strefę ochronny ujęcia wód podziemnych – strefa ochrony bezpośredniej,
- 11. obiekt wpisany do rejestru zabytków,
- 12. zasięg występowania stanowiska archeologicznego– Grodzisko Kultury Łużyckiej,
- 13. zasięg występowania stanowisk archeologicznych,
- 14. zasięg strefy „E” ochrony ekspozycji układu urbanistycznego Słupcy,
- 15. zabytkowy cmentarz żydowski,
- 16. zabytkowy cmentarz katolicki,
- 17. zabytkowy park miejski,
- 18. strefę ochrony konserwatorskiej,
- 19. przebieg linii kolejowej,
- 20. przebieg drogi krajowej,
- 21. przebieg drogi wojewódzkiej,
- 22. przebieg dróg powiatowych,
- 23. przebieg dróg gminnych,
- 24. przebieg linii napowietrznej elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
- 25. przebieg linii napowietrznych elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV,
- 26. pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- 27. przebieg projektowanych ścieżek rowerowych,

- 28. tereny zamknięte,
- 29. strefę ochronną cmentarza,
- 30. minimalną odległość lokalizacji obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi od strony drogi krajowej nr 92,
- 31. minimalną odległość negatywnego oddziaływania drogi krajowej nr 92 dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

13.1 Zasady zagospodarowania obszarów zabudowanych i podlegających zabudowie

Na obszarze miasta Słupcy wyznaczono nowe obszary przeznaczone pod rozwój konkretnych funkcji i typów zabudowy i zagospodarowania terenu. Są to głównie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową, usługi turystyki oraz tereny działalności produkcyjnej, usług, magazynów, składów.

Nowe obszary przeznaczone pod zabudowę w mieście Słupcy.

1. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – zlokalizowana w rejonach miasta:
 - *rejon północny* – obszar najbliższego sąsiedztwa Jeziora Słupeckiego od wschodu granica wyznaczona przez granicę zmiany Studium, od południa przez Aleję Tysiąclecia; zabudowa mieszkaniowa uzupełnia i zapewnia kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej – wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN/U), tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (RM/MN/U), tereny usług turystyki, tereny zabudowy usługowej (UTL/U), lasy, tereny usług turystyki (ZL/UTL),
 - *rejon środkowy* – obszar zawarty pomiędzy Aleją Tysiąclecia a drogą krajową nr 92; zabudowa mieszkaniowa uzupełnia i zapewnia kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej – wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN/U), tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (RM/MN/U),

- *rejon południowy* – obszar leżący na południe od drogi krajowej nr 92; zabudowa mieszkaniowa uzupełnia i zapewnia kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej – wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN/U), tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (RM/MN/U), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MW/U), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MW/MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (MN/U/P),
- 2. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (P/U);
 - *rejon północny* – obszar najbliższego sąsiedztwa Jeziora Słupeckiego od wschodu granica wyznaczona przez granicę zmiany Studium, od południa przez Aleję Tysiąclecia; w przedmiotowej zmianie Studium nie wyznaczono terenów przeznaczonych pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenów zabudowy usługowej w omawianym rejonie,
 - *rejon środkowy* – obszar zawarty pomiędzy Aleją Tysiąclecia a drogą krajową nr 92; utrzymuje się istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (MN/U/P) w rejonie skrzyżowania ulicy Kleczewskiej z ulicą Warszawską,
 - *rejon południowy* – obszar leżący na południe od drogi krajowej nr 92; utrzymuje się istniejące tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (MN/U/P), tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (P/U),
- 3. Zabudowa usługowa:
 - tereny zabudowy usługowej (U) - na terenie objętym zmianą Studium utrzymuje się istniejące tereny zabudowy usługowej (U),

- tereny usług turystyki, tereny zabudowy usługowej (UTL/U, ZL/UTL) – wyznacza się je jako uzupełnienie zagospodarowania turystycznego nad Jeziorem Słuckim;
- tereny sportu i rekreacji (US), tereny sportu i rekreacji, tereny zabudowy usługowej (US/U) – wyznacza się jako uzupełnienie w centralnej części obszaru objętego opracowaniem,
- tereny usług pozostałych w tym usług administracji, kultu religijnego – na terenie objętym zmianą Studium utrzymuje się istniejące tereny usług administracji oraz kultu religijnego, są one rozproszone w granicach obszaru objętego zmianą Studium.

13.2 Standardy wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego

Wskazanie standardów wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego oraz ich późniejsze uwzględnianie przy projektowaniu zabudowy i przeznaczenia terenów pod nowe inwestycje zapewni wysoką jakość przestrzeni, podnoszenie jakości życia lokalnej społeczności zapewni ochronę interesów publicznych oraz umożliwi racjonalne prowadzenie gospodarki finansowej miasta. Standardy te powinny być uwzględniane zwłaszcza na etapie konstruowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Standardy te nie są jednak wyraźnie sprecyzowane, a jedynie wskazują uśrednione, obligatoryjne wartości. Dokładne sprecyzowanie standardów powinno nastąpić w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem tych wskazanych w zmianie Studium.

W zagospodarowaniu przestrzeni miasta Słupcy powinno dążyć się do maksymalizowania efektów, które wynikać będą z racjonalnego gospodarowania przestrzenią, w tym przede wszystkim do prawidłowej lokalizacji poszczególnych funkcji. Należy w związku z tym zwrócić szczególną uwagę na:

- maksymalne wykorzystanie istniejącej zabudowy i obszarów zainwestowanych, w szczególności wartościowej tkanki miejskiej oraz funkcjonujących urządzeń technicznych i komunikacyjnych,

- położenie danego terenu względem sieci transportowej i infrastruktury technicznej,
- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową powinny być wyznaczane poza zasięgiem ponadnormatywnych emisji do środowiska,
- emisje hałasu na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm w tym zakresie; ochronę przed hałasem terenów podlegających ochronie akustycznej należy zapewnić poprzez odpowiednią lokalizację tych terenów względem obiektów będących źródłem hałasu lub poprzez stosowanie skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych na terenach chronionych akustycznie;
- oddziaływanie związane z funkcją terenu, które nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granicami terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny lub nie mogą powodować uciążliwości tam gdzie tych standardów nie ustalono;
- zapewnienie zachowania odpowiedniej odległości linii wysokiego napięcia od budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, gwarantując ochronę przed szkodliwym promieniowaniem i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych,
- niekonfliktowość lokalizacji przedsięwzięcia,
- wzajemne uzupełnianie i dopełnianie się funkcji,
- skupienie się na inwestycjach aktywizujących gospodarkę Słupcy, które tworzą nowe miejsca pracy i podnoszą dochód miasta,
- wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego dla dalszego rozwoju funkcji rekreacyjnych i wypoczynkowych oraz dla celów turystyki.

Tereny historycznej zabudowy należy modernizować i unowocześniać, poprzez renowację istniejącej infrastruktury lub poprzez wprowadzenie nowej.

Nowe obszary rozwojowe należy w pierwszej kolejności wyposażyć w niezbędne elementy infrastruktury technicznej oraz zapewnić dostęp do sieci komunikacyjnej.

O rodzaju i intensywności zabudowy, standardach przestrzennych i standardach wyposażenia technicznego zadecydują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w których zaleca się uwzględnić przyjęte wskaźniki:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

- minimalne sugerowane powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej: 400 m²,
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej: 500 m²,
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących: 800 m²,
- standardy minimalnych szerokości frontów nowo wydzielonych działek:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących: 24,0 m,
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej: 18,0 m,
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej: 8,0 m,
- maksymalna wysokość budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie,
- liczba miejsc postojowych - nie mniej niż 2 miejsca postojowe przypadające na 1 mieszkanie,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 50%,
- dla budynków mieszkalnych zaleca się stosowanie dachów stromych lub dachów płaski o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- formy budynków, gabaryty i kształty należy dostosowywać i harmonijnie wkomponować z otoczeniem i krajobrazem.

Zabudowa zagrodowa

- minimalne sugerowane powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- maksymalna wysokość budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie,
- liczba miejsc postojowych - nie mniej niż 2 miejsca postojowe przypadające na 1 mieszkanie,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 40%,
- dla budynków mieszkalnych zaleca się stosowanie dachów stromych o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45°,
- formy budynków, gabaryty i kształty należy dostosowywać i harmonijnie wkomponować z otoczeniem i krajobrazem.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

- minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: zabezpieczające poza budynkami mieszkalnymi realizację miejsc postojowych, terenów zieleni biologicznie czynnej i terenów placów zabaw,
- maksymalna wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 12m;
- liczba miejsc postojowych - nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego przypadające na 1 mieszkanie,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 60%,
- formy budynków, gabaryty i kształty należy dostosowywać i harmonijnie wkomponować z otoczeniem i krajobrazem.

Zabudowa usługowa

- minimalne sugerowane powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²,
- maksymalna wysokość budynków – do czterech kondygnacji nadziemnych włącznie,
- liczba miejsc postojowych - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100m² powierzchni usług użytkowej budynku,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 70%,
- formy budynków, gabaryty i kształty należy dostosowywać i harmonijnie wkomponować z otoczeniem i krajobrazem.

Zabudowa produkcji, składów i magazynów

- minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²,
- maksymalna wysokość budynków – do czterech kondygnacji nadziemnych łącznie,
- liczba miejsc postojowych - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100m² powierzchni usług użytkowej budynku,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 70 %,
- formy budynków, gabaryty i kształty należy dostosowywać i harmonijnie wkomponować z otoczeniem i krajobrazem.

Zabudowa sportowo-rekreacyjna

- minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000m²,
- maksymalna wysokość zabudowy – do czterech kondygnacji nadziemnych łącznie,
- liczba miejsc postojowych - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100m² powierzchni usług użytkowej budynku,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 60 %,
- formy budynków, gabaryty i kształty należy dostosowywać i harmonijnie wkomponować z otoczeniem i krajobrazem.

Ww. parametry i wskaźniki zabudowy mogą zostać zmienione po dokonaniu analizy urbanistycznej na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić następujące wskazania:

- na terenach zabudowy zagrodowej (RM) zezwala się na rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zabudowy na cele usług, w tym usług turystyki (agroturystyki), rekreacji, gastronomi oraz rzemiosła,
- na terenach (MN) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy zagrodowej (RM),

- na terenach łąk, pastwisk oraz innych terenach niezabudowanych dopuszcza się lokalizację stawów rybnych oraz wód powierzchniowych śródlądowych;
- dopuszcza się przeznaczenie gruntów słabych klas bonitacyjnych oraz innych terenów niezabudowanych pod zalesienie;
- należy zachować istniejące obszary przestrzeni publicznej oraz należy dążyć do tworzenia wysokojakościowej nowej przestrzeni służącej społeczności lokalnej, m.in. place, pasaże, skwery, parki, bulwary,
- w przypadku powstania mas ziemnych podczas realizacji ustaleń zawartych w projekcie zmiany Studium zaleca się jego wykorzystanie do niwelacji innych terenów lub przetransportowanie ich w miejsce wskazane przez właściwe jednostki służby gminnej; nadwyżki mas ziemnych mogą zostać także przekazane przez poszczególne podmioty do wykorzystania poza terenami objętymi zmianą Studium,
- należy zapewnić właściwe dojazdy do poszczególnych terenów jednostkom ratowniczo – gaśniczym Państwowej Straży Pożarnej oraz zapewnić wymagane zapotrzebowanie wodne do celów gaśniczych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. Nr 124 poz. 1030).
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, pieszej, rowerowej oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz towarzyszącą infrastrukturą,
- przy zagospodarowaniu terenów, należy uwzględnić przepisy wynikające z ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. 2015 r., poz. 469 ze zm.), szczególnie w przypadku obszarów narażonych na zalanie wodami powierzchniowymi czy podtopieniami,
- w przypadku terenów bezpośrednio graniczących z śródlądowymi wodami powierzchniowymi lub rowami melioracyjnymi proponuje się utworzyć nieogrodzone pasy techniczne szerokości 5m, które umożliwią dostęp do ich eksploatacji, konserwacji oraz ewentualnej rozbudowy. Zaleca się aby

w omawianych pasach unikać: przegradzania, wznoszenia budynków i ustawiania obiektów utrudniających dostęp do cieków.

Wszystkie projektowane zmiany na budowie o wysokości równej i większej niż 50 m npt należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

13.3 Etapowanie realizacji zabudowy terenów

Kształtowanie przestrzeni i krajobrazu miasta Słupcy związane jest z odpowiednim etapowaniem zagospodarowywania terenów:

- w pierwszej kolejności należy zabudowywać tereny, gdzie istnieje możliwość podłączenia nowoprojektowanych budynków do istniejącej infrastruktury technicznej,
- drugimi w kolejności obszarami są te, które uzbroić można poprzez rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej,
- w ostatnim etapie można zagospodarowywać te tereny, które wymagają budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg od podstaw.

Nie zaleca się zabudowywania nowych, niezagospodarowanych dotychczas obszarów, poprzez realizację zabudowy rozproszonej lub tworzącej 'wyspy' rozdzielone użytkami rolnymi.

13.4 Tereny zamknięte

Przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów winno się uwzględniać istniejące tereny zamknięte. W granicach administracyjnych miasta Słupcy znajdują się obszary zamknięte ustanowione przepisami odrębnymi do których należą tereny kolei.

13.5 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

13.6 Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW

Nie przewiduje się wyznaczania obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

13.7 Rozpoznanie, udokumentowanie, eksploatacja złóż ropy naftowej i gazu ziemnego

Miasto Słupca nie dysponuje żadnymi udokumentowanymi surowcami mineralnymi. Zgodnie z informacjami Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa SA obszar miasta Słupcy nie leży na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego. Ponadto nie ma obecnie planów związanych z prowadzeniem na analizowanym terenie działalności poszukiwawczo – rozpoznawczej. Miasto Słupca ma dostęp do surowców mineralnych w granicach powiatu. W podłożu Słupcy do głębokości 1000 m występują wody termalne o temperaturze 60-65°C, lecz ich wykorzystanie jako nośników energii odnawialnej wymaga wykonania szeregu prac doświadczalnych w zakresie geotermii.

13.8 Obszary zdegradowane

Na terenie miasta Słupcy objętego zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.

14. Kierunki rozwoju – zmiana Studium 2023 r.

14.1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

Celem zmiany Studium jest umożliwienie lokalizacji odnawialnych źródeł energii - elektrowni słonecznej o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW, a także umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

14.2 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy

W przedmiotowej zmianie Studium wyznacza się:

- **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej,
- **MN/MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej,
- **US/U/PEF** – teren sportu i rekreacji, teren zabudowy usługowej, teren odnawialnych źródeł energii - elektrowni słonecznej o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,
- **P/U/PEF** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, tereny odnawialnych źródeł energii - elektrowni słonecznej o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,
- **IT-K/PEF** – teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, teren odnawialnych źródeł energii - elektrowni słonecznej o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej (MN/U)



--- TERENY OBJĘTE ZMIANĄ STUDIUM

- a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej przyjmuje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, które mogą ulec zmianie po przeprowadzeniu analiz urbanistycznych na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
- powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - pod wolnostojącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniowo – usługową, usługową: nie mniej niż 800,0 m²,
 - pod bliźniaczą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniowo – usługową, usługową: nie mniej niż 500,0 m²,
 - pod szeregową zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniowo – usługową, usługową: nie mniej niż 400,0 m²,
 - minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - pod wolnostojącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniowo – usługową, usługową: nie mniej niż 20,0 m,

- pod bliźniaczą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo – usługową, usługową: nie mniej niż 14,0 m,
- pod szeregową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo – usługową, usługową: nie mniej niż 8,0 m,
- rodzaje dachów: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
- kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°,
- powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość budynków z liczbą kondygnacji nadziemnych: do 9,5 m, do 2 kondygnacji,
- planowanie nowych linii zabudowy uzależnione jest od usytuowania działki i przepisów odrębnych,
- liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług w budynku,
- formy budynków, gabaryty i kształty należy dostosowywać i harmonijnie wkomponować z otoczeniem i krajobrazem,
- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszczenie garaży, garaży podziemnych, budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych, obiektów towarzyszących, infrastruktury technicznej i drogowej,
- c) 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.

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej (MN/MW/U)



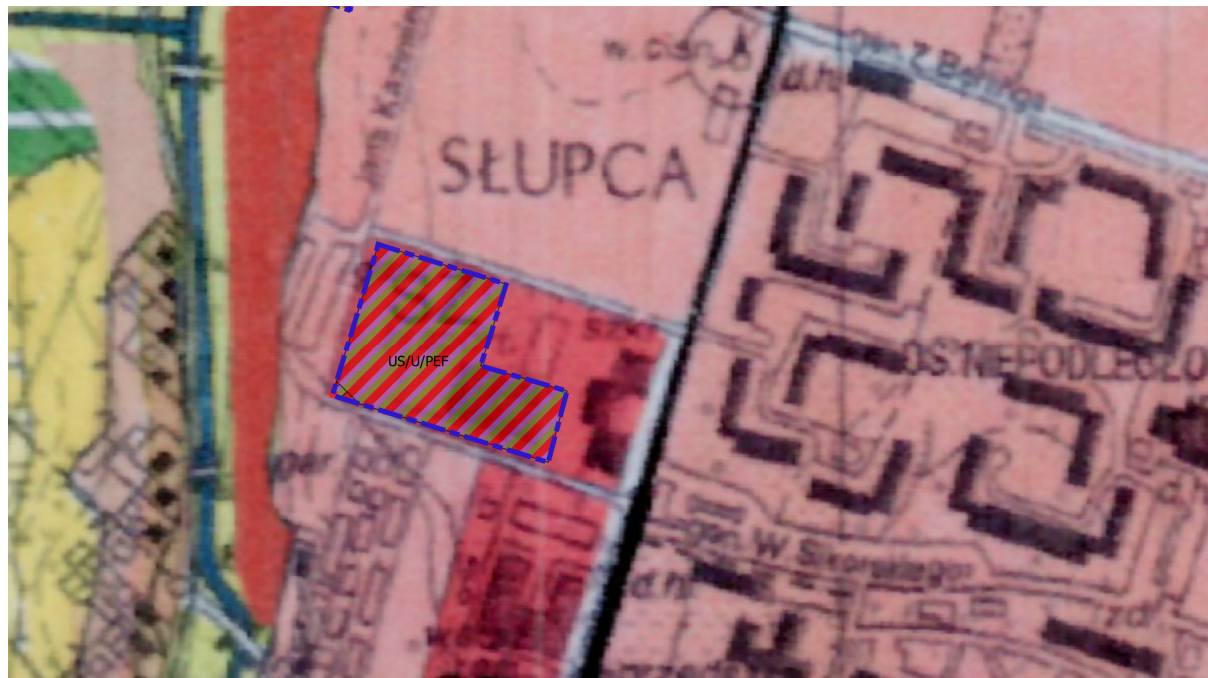
--- TERENY OBJĘTE ZMIANĄ STUDIUM

- a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej przyjmuje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, które mogą ulec zmianie po przeprowadzeniu analiz urbanistycznych na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
- powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - pod wolnostojącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniowo – usługową, usługową: nie mniej niż 800,0 m²,
 - pod bliźniaczą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniowo – usługową, usługową: nie mniej niż 500,0 m²,
 - pod szeregową zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniowo – usługową, usługową: nie mniej niż 400,0 m²,
 - minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - pod wolnostojącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniowo – usługową, usługową: nie mniej niż 20,0 m,
 - pod bliźniaczą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniowo – usługową, usługową: nie mniej niż 14,0 m,

- pod szeregową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo – usługową, usługową: nie mniej niż 8,0 m,
- rodzaje dachów: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
- kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°,
- powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość budynków z liczbą kondygnacji nadziemnych: do 9,5 m, do 2 kondygnacji,
- planowanie nowych linii zabudowy uzależnione jest od usytuowania działki i przepisów odrębnych,
- liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług w budynku,
- formy budynków, gabaryty i kształty należy dostosowywać i harmonijnie wkomponować z otoczeniem i krajobrazem,
- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjmuje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, które mogą ulec zmianie po przeprowadzeniu analiz urbanistycznych na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: w zależności od potrzeb, zabezpieczająca poza budynkami mieszkalnymi realizację miejsc postojowych, terenów zieleni biologicznie czynnej i terenów placów zabaw,
 - minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych: w zależności od potrzeb,
 - rodzaje dachów: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°,

- powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość budynków z liczbą kondygnacji nadziemnych: do 13,0 m, do 4 kondygnacji,
- planowanie nowych linii zabudowy uzależnione jest od usytuowania działki i przepisów odrębnych,
- liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego przypadające na 1 mieszkanie,
 - dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług w budynku,
- formy budynków, gabaryty i kształty należy dostosowywać i harmonijnie wkomponować z otoczeniem i krajobrazem,
- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszczenie budynków mieszkalno – usługowych, dla zabudowy wielorodzinnej, preferuje się lokalizację usług w parterach budynków,
- d) dopuszczenie garaży, garaży podziemnych, budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych, obiektów towarzyszących, infrastruktury technicznej i drogowej,
- e) 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.

Teren sportu i rekreacji, teren zabudowy usługowej, teren odnawialnych źródeł energii - elektrowni słonecznej o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, (US/U/PEF)

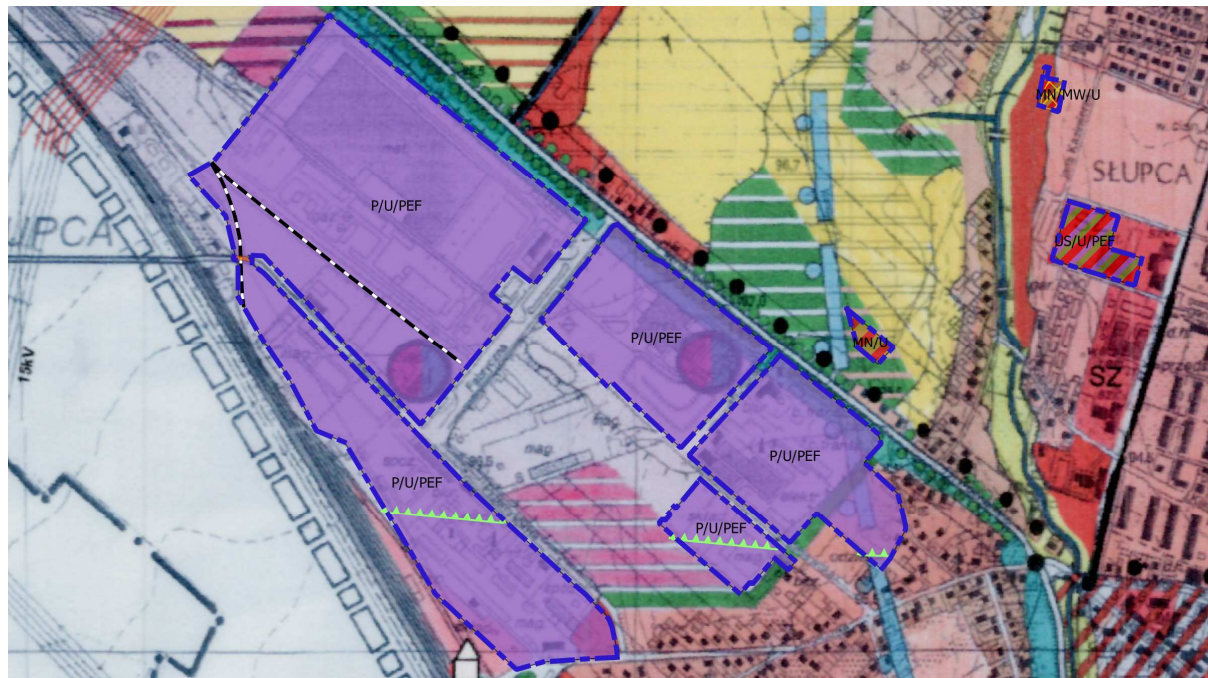


— — — TERENY OBJĘTE ZMIANĄ STUDIUM

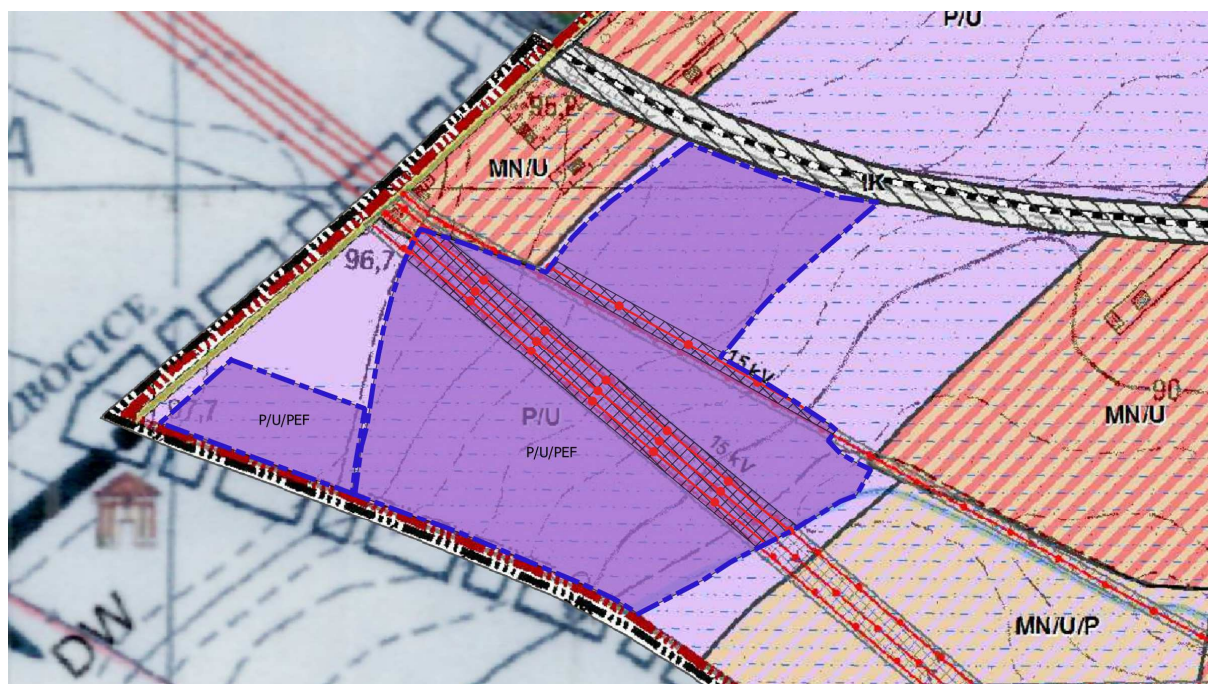
- a) dla terenów sportu i rekreacji, zabudowy usługowej przyjmuje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, które mogą ulec zmianie po przeprowadzeniu analiz urbanistycznych na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
- powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 800,0 m²,
 - minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych: 15,0 m,
 - rodzaje dachów: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów dowolnych,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°, z dopuszczeniem dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
 - powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość budynków z liczbą kondygnacji nadziemnych: do 15 m, do 4 kondygnacji,
- planowanie nowych linii zabudowy uzależnione jest od usytuowania działki i przepisów odrębnych,
- liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług w budynku,
- formy budynków, gabaryty i kształty należy dostosowywać i harmonijnie wkomponować z otoczeniem i krajobrazem,
- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszczenie lokalizacji odnawialnych źródeł energii - elektrowni słonecznej, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,
- c) dopuszczenie garaży, garaży podziemnych, budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych, portierni, obiektów towarzyszących, infrastruktury technicznej i drogowej,
- d) 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.

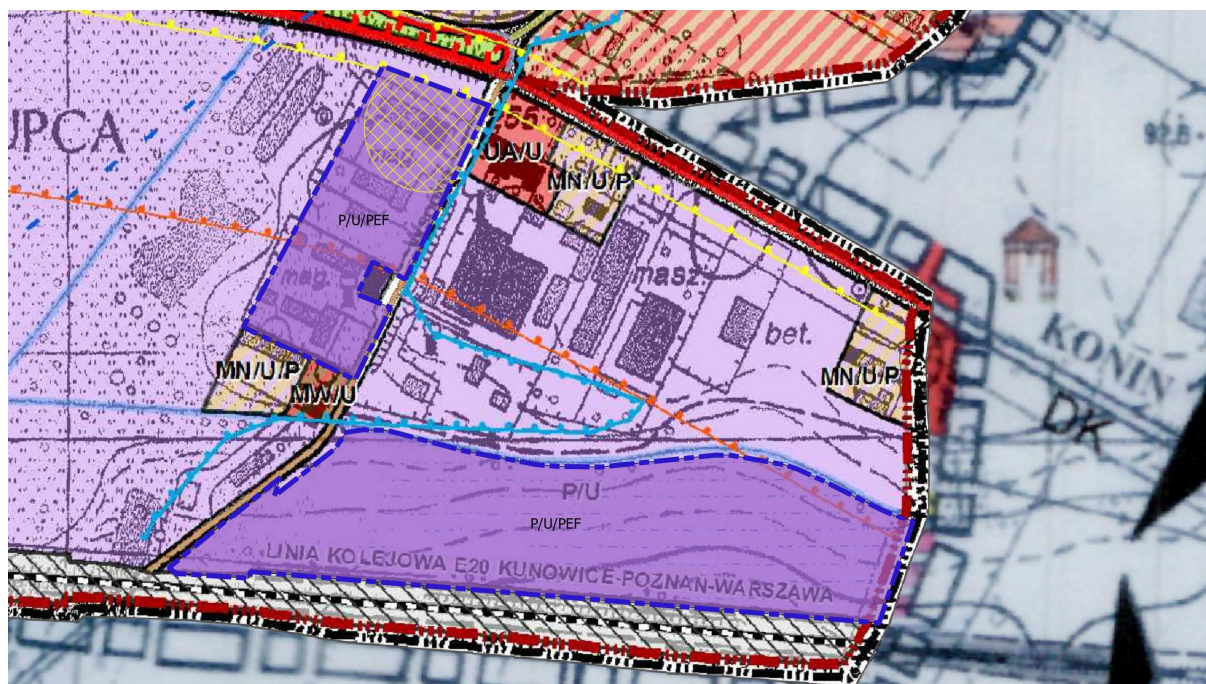
Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, tereny odnawialnych źródeł energii - elektrowni słonecznej o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW (P/U/PEF)



--- TERENY OBJĘTE ZMIANĄ STUDIUM



--- TERENY OBJĘTE ZMIANĄ STUDIUM



— — — TERENY OBJĘTE ZMIANĄ STUDIUM

a) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej przyjmuje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, które mogą ulec zmianie po przeprowadzeniu analiz urbanistycznych na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 800,0 m²,
- minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych: 15,0 m,
- rodzaje dachów: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów dowolnych,
- kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°, z dopuszczeniem dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
- powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,

- wysokość budynków z liczbą kondygnacji nadziemnych: do 15 m, do 4 kondygnacji, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości w zależności od potrzeb,
- planowanie nowych linii zabudowy uzależnione jest od usytuowania działki i przepisów odrębnych,
- liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług w budynku, lub nie mniej niż 1 miejsce na 3 zatrudnione osoby,
 - dla zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej: nie mniej niż 1 miejsce na każde 200 m² powierzchni użytkowej w budynku lub nie mniej niż 1 miejsce na 3 zatrudnione osoby,
- formy budynków, gabaryty i kształty należy dostosowywać i harmonijnie wkomponować z otoczeniem i krajobrazem,
- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszczenie lokalizacji odnawialnych źródeł energii - elektrowni słonecznej, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,
- c) dopuszczenie garaży, garaży podziemnych, budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych, portierni, obiektów towarzyszących, hal namiotowych, infrastruktury technicznej i drogowej,
- d) 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,
- e) dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej:
 - przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową nr 92 (zaliczoną do dróg klasy GP – głównej ruchu przyspieszonego) należy uwzględnić strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenie dla upraw, budowli oraz natężenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- obiekty budowlane nie wymagające ochrony akustycznej należy lokalizować w odległości min. 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 92, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- lokalizacja reklam, tablic reklamowych i szyldów skierowanych do użytkowników drogi krajowej nr 92 lub mogących rozpraszać uwagę użytkowników tej drogi możliwa jest wyłącznie za zgodą i na warunkach podanych przez zarządcę drogi; należy mieć na uwadze, iż zgodnie z „Wytycznymi do oceny wpływu reklam zewnętrznych na bezpieczeństwo ruchu drogowego” opracowanymi przez konsorcjum Instytutu Transportu Samochodowego, Politechniki Warszawskiej, Uniwersytetu Warszawskiego i Politechniki Gdańskiej, reklamy przy drogach krajowych klasy GP należy lokalizować w odległości od 200 m w przypadku dróg poza obszarem zabudowanym i w odległości od 100 m w przypadku dróg w obszarze zabudowanym,
- oświetlenie terenów położonych przy drodze krajowej nr 92 należy zaprojektować w taki sposób, aby nie wystąpiło zjawisko olśnienia użytkowników tej drogi,
- z uwagi na warunki bezpieczeństwa ruchu drogowego, ewentualne słupy telefonii komórkowej czy elektrownie wiatrowe oraz inne urządzenia wysokościowe, planowane na terenach znajdujących się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 92, należy lokalizować w zalecanej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni równej 1,0 krotności całkowitej wysokości przedmiotowych urządzeń,
- obsługę komunikacyjną terenów położonych przy drodze krajowej nr 92 należy przewidzieć poprzez układ dróg lokalnych i dojazdowych, z włączeniem do drogi krajowej na istniejących skrzyżowaniach; należy wykluczyć możliwość tworzenia nowych, bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 92 oraz wykorzystywania istniejących zjazdów do obsługi terenów dla których planuje się zmianę sposobu zagospodarowania,
- prowadzenie infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi należy przewidzieć poza pasem drogowym drogi krajowej nr 92; w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację

w pasie drogowym za zgodą i na warunkach podanych przez zarządcę tej drogi odrębnym trybem,

- należy wprowadzić zakaz kierowania wód opadowych i roztopowych w kierunku pasa drogowego autostrady (ukształtowanie powierzchni obszarów przyległych do pasa drogowego powinno uniemożliwić spływ wód opadowych z tych terenów w kierunku pasa drogowego); wymóg ten dotyczy również dróg publicznych i wewnętrznych, dla których należy zaprojektować osobne systemy odwodnienia,

f) dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 466:

- zgodnie z uchwałą nr 5721/2022 Zarządu Województwa Wielkopolskiego z dnia 21 października 2022 r. w sprawie przyjęcia Regionalnego Planu Transportowego dla Województwa Wielkopolskiego w perspektywie do 2030 roku wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko, na terenie gminy przewidywana jest realizacja rozbudowy drogi nr 466,
- dla istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry właściwe dla dróg klasy technicznej głównej (G), zgodnie z przepisami odrębnymi; zwiększa to wymogi dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów; zmiana granic pasa drogowego będzie następowała zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi,
- dostępność terenu do drogi wojewódzkiej należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii; dopuszcza się przebudowę włączy do drogi wojewódzkiej nr 466 na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- podział geodezyjny działek nie powinien generować nowych, bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką,
- obiekty budowlane na terenach przylegających do drogi wojewódzkiej należy lokalizować, zachowując odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych, uwzględniając rezerwę pod przyszłą budowę dróg,
- lokalizacja obiektów budowlanych od strony drogi wojewódzkiej, w tym urządzeń reklamowych (tablice reklamowe, szyldy itp.) wymaga zachowania warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi

wojewódzkiej określonej w ustawie o drogach oraz nie może powodować uciążliwości dla ruchu drogowego, takich jak np. utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie,

- obiekty budowlane, przeznaczone na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości dróg (jak hałas, drgania i wibracja, zanieczyszczenie powietrza), określonym w przepisach odrębnych,
- w przypadku poruszania się pojazdów nienormatywnych konieczne jest uzyskanie zezwolenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zagospodarowując działkę budowlaną, przylegającą do pasa drogowego drogi wojewódzkiej, należy urządzić stosowanie do jej przeznaczenia i zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających czasowo na terenie działki, w jej granicach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- prowadzenie infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi należy przewidzieć poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej; w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasie drogowym, poza jezdnią; przejście poprzeczne pod jezdnią należy wykonać przewiertem, w szczególnych przypadkach, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, dopuszcza się przecisk,

g) dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej nr 3 Warszawa Zachodnia – Kunowice, odcinek Konin – Sokołowo Wrzesińskie (średnie natężenie ruchu na wskazanym odcinku wynosi 98 pociągów w ciągu doby, z czego 33 to pociągi towarowe - dane z 2022 r.):

- linia kolejowa nr 3 na przedmiotowym odcinku z uwagi na natężenie ruchu pociągów stanowi główną linię kolejową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska; tj. linię kolejową, po której przejeżdża rocznie więcej niż 30 tysięcy pociągów; dla obszarów sąsiadujących z głównymi liniami kolejowymi wymagane jest wprowadzenie ograniczeń wynikających ze strategicznych map hałasu,
- w dokumencie pn. „PKP Polskie Linie Kolejowe S.A – zamierzenia inwestycyjne na lata 2021 – 2030 z perspektywą do 2040 roku” w ramach projektów ponadregionalnych w przedmiotowej lokalizacji zidentyfikowano

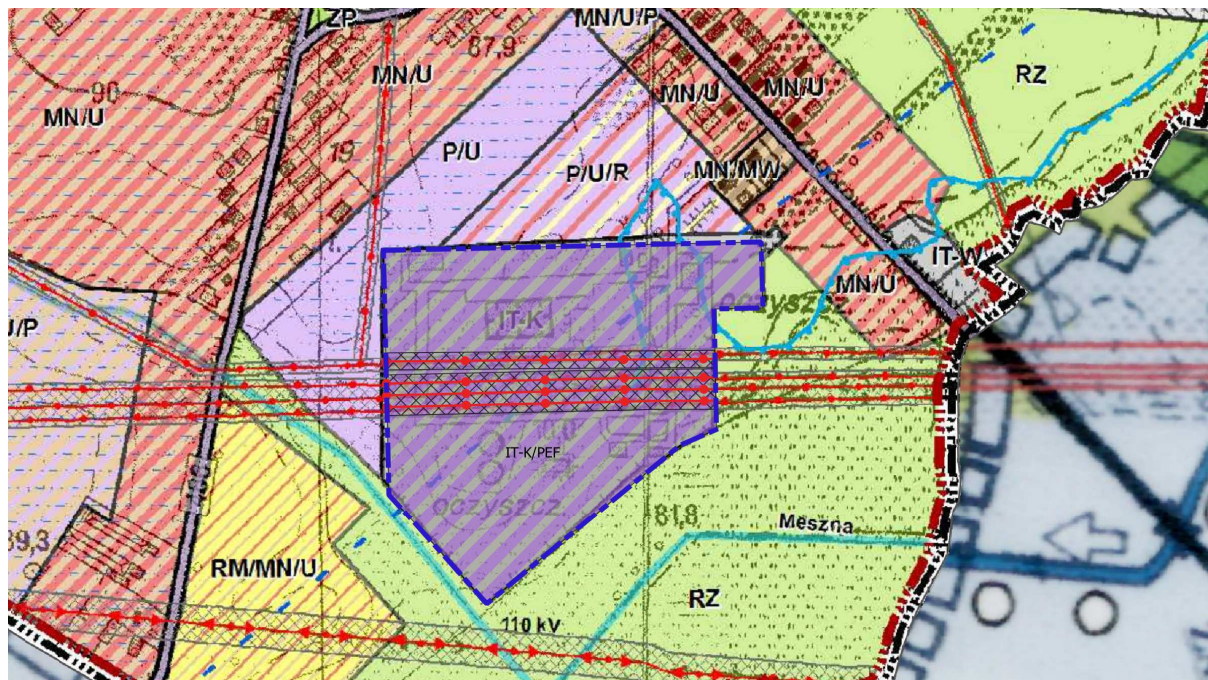
projekt inwestycyjny pn. „Dostosowanie poznańskiego węzła kolejowego do parametrów sieci bazowej TEN-T” w wyniku realizacji ww. inwestycji natężenie ruchu kolejowego na linii kolejowej może ulec zwiększeniu,

- w sąsiedztwie linii kolejowej należy ograniczyć lokalizację funkcji chronionych akustycznie, o których mowa w przepisach odrębnych; nie przeznaczать terenów położonych najbliżej linii kolejowej pod zabudowę/zagospodarowanie dla których wymagane jest dotrzymywanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych; zastosowanie innego przeznaczenia terenów położonych w bliskim sąsiedztwie linii kolejowych może prowadzić do niekorzystnego oddziaływania akustycznego na planowaną zabudowę lokalizowaną na tych obszarach, a w konsekwencji do wystąpienia konfliktów społecznych,
- do zabudowy przewidzianej do zachowania i przebudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej, do ustaleń planów miejscowych należy wprowadzić zapis o ochronie przed hałasem poprzez stosowanie zabezpieczeń gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu i drgań wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na stały bądź czasowy pobyt ludzi,
- w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu infrastruktury kolejowej,
- usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
- w sąsiedztwie terenów kolejowych należy wykluczyć lokalizację obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego, mogących m.in. zakłócić pracę infrastruktury kolejowej, w tym systemów łączności,

- należy wykluczyć możliwość lokalizowania elektrowni wiatrowych w odległości mniejszej niż suma wysokości masztu i długości skrzydła od granicy obszaru kolejowego,
- farmy fotowoltaiczne lokalizowane w sąsiedztwie terenów kolejowych powinny być ustawione w taki sposób, aby promienie słoneczne padające na panele fotowoltaiczne nie odbijały się w kierunku torów w celu uniknięcia ryzyka oślepienia maszynistów; należy nakazać stosowania powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów nie powodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy,
- sposób zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie przejazdów drogowo – kolejowych nie może powodować ograniczenia widoczności w tzw. trójkątach widoczności, zgodnie z przepisami odrębnymi; w obrębie trójkątów widoczności nie sytuje się obiektów ograniczających widoczność, w szczególności obiektów budowlanych, drzew, krzewów i innych upraw wysokopiennych, reklam, elementów ochrony akustycznej,
- w zakresie gospodarki wodno – ściekowej należy wykluczyć rozwiązania odwodnieniowe obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związane z odprowadzaniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystanie z kolejowych urządzeń odwadniających a także możliwość wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe,
- nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z sąsiedztwa terenów kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym,
 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
 - Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,

- Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie,
 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowanie linii kolejowej z drogami publicznymi i ich usytuowanie,
 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - Ustawy z dnia 21 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska,
- h) należy wprowadzić zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, określonych w przepisach odrębnych.

Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, teren odnawialnych źródeł energii - elektrowni słonecznej o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW (IT-K/PEF)



--- TERENY OBJĘTE ZMIANĄ STUDIUM

- a) dla terenów infrastruktury technicznej – kanalizacji przyjmuje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, które mogą ulec zmianie po przeprowadzeniu analiz urbanistycznych na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
- powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: zgodnie z potrzebami,
 - minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych: zgodnie z potrzebami,
 - rodzaje dachów: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów dowolnych,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°, z dopuszczeniem dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
 - powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej,

- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość budynków z liczbą kondygnacji nadziemnych: do 12 m, do 3 kondygnacji, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości w zależności od potrzeb,
- planowanie nowych linii zabudowy uzależnione jest od usytuowania działki i przepisów odrębnych,
- liczba miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług w budynku lub 1 miejsce na 3 osoby zatrudnione,
- formy budynków, gabaryty i kształty należy dostosowywać i harmonijnie wkomponować z otoczeniem i krajobrazem,
- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) dopuszczenie lokalizacji odnawialnych źródeł energii - elektrowni słonecznej, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,
- j) dopuszczenie garaży, garaży podziemnych, budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych, portierni, obiektów towarzyszących, infrastruktury technicznej i drogowej,
- k) 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.

14.3 Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Na terenach objętych zmianą Studium:

- należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową, w tym:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- odprowadzanie ścieków bytowych, przemysłowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzania ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości,
- dopuszczenie lokalizacji przyzakładowych, przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku terenów z budynkami niskimi podstawową zasadą zagospodarowania wód opadowych i roztopowych winno być ich zatrzymanie na terenie, spowolnienie tempa spływu do odbiornika oraz naturalne oczyszczanie wód opadowych na miejscu, przed odprowadzeniem do odbiornika (np. poprzez spływ przez powierzchnie zadarnione); dopuszczenie możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej powinno odbywać się na terenach, w obrębie których możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych są ograniczone np. duży udział powierzchni trwale uszczelnionych, trudne warunki gruntowo – wodne,
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,
- ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, na których znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej należy uwzględnić ich przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla celów grzewczych zaleca się stosowanie wyłącznie paliw płynnych i gazowych, charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- emisja hałasu z terenu objętego planem nie może powodować przekraczania akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie.

14.4 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenach objętych zmianą Studium znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne:

- na działce nr ewid. 3081 - stanowisko nr 14, obszar AZP 55-36/21,
- na działce nr ewid. 3022 - stanowisko nr 8, obszar AZP 55-37/28.

Na terenie zasięgu występowania stanowisk archeologicznych dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg postępowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami.

14.5 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

W zakresie rozwoju systemów komunikacji ustalono:

- obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z istniejących dróg publicznych,
- dla terenów położonych przy drodze wojewódzkiej nr 466 należy zapewnić dostępność do tej drogi wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii,
- dopuszcza się przebudowę włączeń do drogi wojewódzkiej nr 466 na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- dla istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy technicznej głównej (G), zgodnie z przepisami odrębnymi,
- realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej w sąsiedztwie drogi krajowej nr 92 zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługę komunikacyjną terenów położonych przy drodze krajowej nr 92 należy przewidzieć poprzez układ dróg dojazdowych i lokalnych z włączeniem do drogi krajowej na istniejących skrzyżowaniach,
- wyklucza się możliwość tworzenia nowych, bezpośrednich włączeń do drogi krajowej oraz wykorzystywania istniejących zjazdów do obsługi terenów, dla których planuje się zmianę sposobu zagospodarowania,

- wyklucza się możliwość odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do ziemi lub rowów na obszary kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalono:

- gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,
- gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
- dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi krajowej nr 92 zgodnie z przepisami odrębnymi,
- prowadzenie infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi należy przewidzieć poza pasem drogowym drogi krajowej nr 92 oraz drogi wojewódzkiej nr 466; w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację w pasie drogowym za zgodą i na warunkach podanych przez zarządcę tej drogi odrębnym trybem,
- należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu,
- wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii,
- wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN 110 kV – 22,0 m (po 11,0 m po każdej ze stron od osi linii),
 - dla linii napowietrznych SN – 14,0 m (po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii),
 - dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 7,0 m (po 3,50 m po każdej ze stron od osi linii),
 - dla linii kablowych WN 110 kV – 3,0 m (po 1,50 m po każdej ze stron od osi linii),
 - dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV – 1,4 m (po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii),
- utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzić ewentualne obostrzenia,
- w pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych. Pasy technologiczne linii napowietrznych nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy,
- w przypadkach:
- projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych,
 - planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie do skrajnych przewodów lub toru kabla, mniejszej niż:
 - 15,0 m dla linii napowietrznych WN-110 kV,
 - 10,0 m dla linii napowietrznych SN,
 - 5,0 m dla linii kablowych nn-0,4 kV,
 - 3,0 m dla linii kablowych WN 110 kV,
 - 2,50 m dla linii kablowych SN, nn,
- należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii, w szczególności w przypadkach planowania budowy, przebudowy lub remontu obiektu,

- kierunki zagospodarowania gminy muszą uwzględniać dostęp terenu do sieci elektroenergetycznej i możliwość zasilania nowych odbiorów,
- przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy rezerwować miejsce pod stacje transformatorowe 15/0,4 kV, również z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi,
- dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych, z którymi koliduje planowane zagospodarowanie terenu w sposób i na warunkach określonych przez operatora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

14.6 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na terenach objętych zmianą Studium nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

14.7 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Na terenach objętych zmianą Studium nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

14.8 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej

Na terenach objętych zmianą Studium nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scalenia oraz nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występuje obszar funkcjonalno-przestrzenny, czyli obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27

marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

14.9 Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne

Tereny objęte zmianą Studium nie podlegają ochronie zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

14.10 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu, zgodnie z przyjętą gospodarką rolną.

14.11 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania takich terenów w granicach obszaru zmiany Studium.

14.12 Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania w granicach obszaru zmiany Studium.

14.13 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady

Nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany Studium.

14.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania w granicach obszaru zmiany Studium obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14.15 Obszary zdegradowane

Nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów zdegradowanych w granicach obszaru zmiany Studium.

14.16 Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa

Nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany Studium.

Tereny objęte zmianą Studium przylegają do terenów zamkniętych linii kolejowej nr 3 Warszawa Zachodnia – Kunowice, odcinek Konin – Sokołowo Wrzesińskie.

14.17 Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW

W niniejszej zmianie Studium wyznaczono:

- teren sportu i rekreacji, teren zabudowy usługowej, teren odnawialnych źródeł energii - elektrowni słonecznej o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,
- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, tereny odnawialnych źródeł energii - elektrowni słonecznej o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,

- teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, teren odnawialnych źródeł energii - elektrowni słonecznej o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,

na których dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

Na pozostałych terenach istnieje możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz innych odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW.

14.18 Obszary, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Nie wyznacza się obszarów, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

15. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań wraz z syntezą ustaleń zmiany Studium

Podstawą opracowania niniejszej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego była uchwała Nr XLVI/318/2023 Rady Miasta Słupcy z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Słupcy, a także §8 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. poz. 2405).

Zmiany dotyczą poszczególnych terenów w mieście Słupca, w pozostałym zakresie zastosowanie znajdują dotychczasowe zapisy zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Słupcy.

Wprowadzone zmiany stanowią korektę polityki przestrzennej miasta Słupca ustalonej w dotychczas obowiązującej zmianie Studium i wynikają z konieczności weryfikacji ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego dla planowanych terenów. Niniejsza zmiana Studium nie spowodowała zmiany strategicznych celów rozwoju gminy, kierunków rozwoju gminy ani instrumentów realizacji rozwoju gminy.

Wykonując zadania własne w zakresie zagospodarowania przestrzennego, gmina powinna stosować zasadę zrównoważonego rozwoju w koegzystencji ze środowiskiem przyrodniczym i dążyć do optymalnego wykorzystania jego walorów w celu wzrostu dochodów wszystkich mieszkańców gminy.

Zgodnie z treścią art. 9 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Wobec powyższego, wprowadzenie przedmiotowej inwestycji w planie miejscowym wymaga podjęcia niezbędnych działań przy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.

Zmiana Studium została przeprowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

Spis rycin

Ryc. 1. Struktura przyrodniczo-funkcjonalna miasta Słupcy w granicach zmiany Studium

Spis tabel

1. Mocne i słabe strony rozwoju miasta Słupcy
2. Szanse i zagrożenia rozwoju miasta Słupcy
3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 1996-2015 na terenie miasta Słupcy