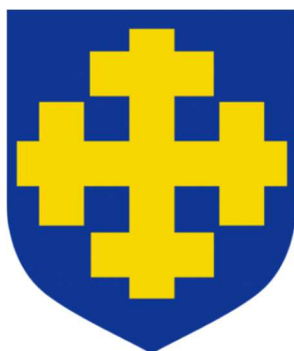


Załącznik nr 1 do uzasadnienia planu ogólnego miasta Słupcy
– część tekstowa uzasadnienia

PLAN OGÓLNY MIASTA SŁUPCY

Uzasadnienie



GRUDZIEŃ 2025



SPIS TREŚCI

WSTĘP	4
1. Przedmiot opracowania	4
2. Podstawy formalno-prawne opracowania	4
3. Metody pracy i materiały źródłowe.....	5
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	6
1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy	6
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego	7
3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania	9
3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	9
3.2. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	9
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	9
3.4. Strefy ochronne ujęć wód	10
3.5. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	11
3.6. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	12
3.7. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	13
3.8. Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w przepisach odrębnych	13
3.9. Obszary pomników zglądy i ich strefy ochronne	22
3.10. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	22
3.11. Obszary ograniczonego użytkowania	24
3.12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	26
3.13. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	27
3.14. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	28
3.15. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne.....	28
3.16. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	29
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej oraz cmentarzy wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami.....	30
4.1. Obiekty infrastruktury społecznej	30
4.2. Infrastruktura transportowa	31
4.3. Infrastruktura techniczna	36
4.4. Cmentarze	39
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	40
6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	40
7. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego gminy.	42
8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy w granicach obowiązujących miejscowych	



planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.
43

USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY	51
1. Cel sporządzenia planu ogólnego.....	51
2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego.....	52
3. Strefy planistyczne	53
4. Gminne standardy urbanistyczne	54
5. Obszary uzupełnień zabudowy, w tym w ramach istniejącej zabudowy	78
6. Obszar zabudowy śródmiejskiej	80
SPIS TABEL.....	82
SPIS RYCIN.....	83



WSTĘP

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny miasta Słupcy.

Opracowanie dotyczy całego obszaru miasta Słupcy, położonego w powiecie słupeckim w województwie wielkopolskim w jego granicach administracyjnych o łącznej powierzchni ok. 10 km².

Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych. Dodatkowo wyznaczając strefy planistyczne planu ogólnego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej.

W planie ogólnym gminy Słupca określono odpowiednie do specyfiki miejsca strefy planistyczne zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.). Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (przy czym wskaźnik ten nie jest mniejszy niż wynika to z przepisów rozporządzenia, o którym mowa w art. 13m ust 2 ww. ustawy).

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in. lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej (granice planu), atrybuty zawierające informacje o akcie, lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej, atrybuty zawierające informacje o ww. obiektach przestrzennych.

2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny dla miasta Słupcy sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Nr III/16/2024 Rady Miasta Słupcy z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Słupcy. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac



planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

3. Metody pracy i materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego (Uchwała Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania);
- Strategia Rozwoju Miasta Słupcy na lata 2025-2035;
- Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Miejskiej Słupca na lata 2024-2033;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Słupcy ze zmianami;
- Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego.

Materiały kartograficzne:

- mapa topograficzna gminy,
- mapa ewidencyjna gminy,
- baza obiektów topograficznych BDOT10K,
- baza obiektów topograficznych BDOT500,

Inne źródła:

- mslupca.e-mapa.net,
- crfop.gdos.gov.pl,
- karty.apgw.gov.pl,
- miasto.slupca.pl

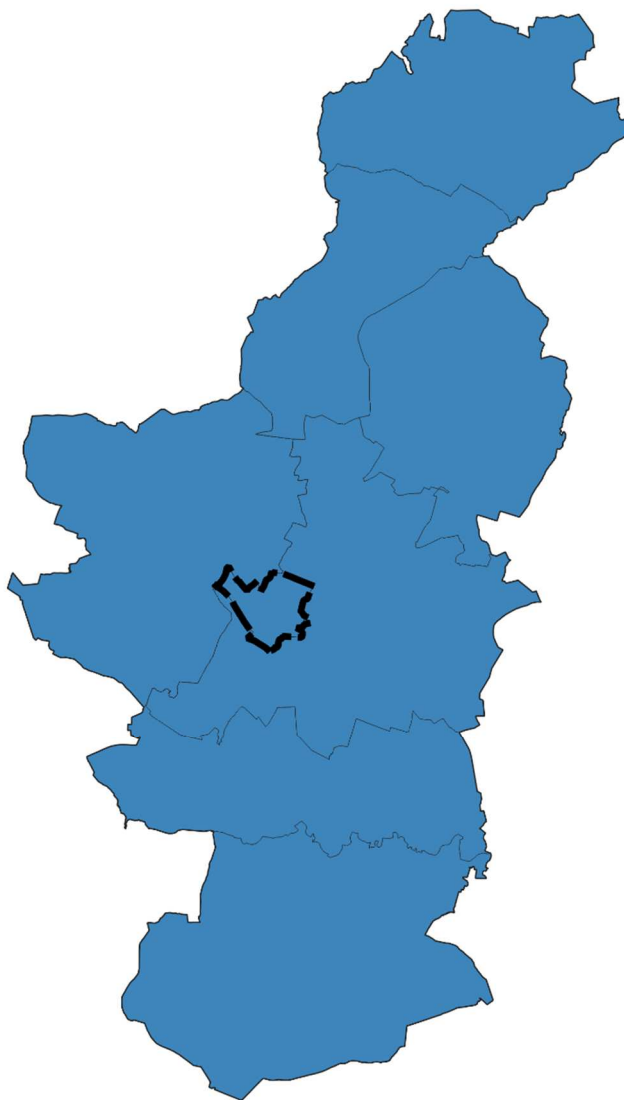


UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy

Miasto Słupca położone jest w centralnej Polsce, w śródowno – wschodniej części Wielkopolski, w powiecie słupeckim. Miasto położone jest na wysoczyźnie, wznoszącej się około 92 – 96 m n.p.m., położonej na zachodnim brzegu rzeki Meszny, stanowiącej dopływ rzeki Warty. Od strony północno - wschodniej przylega do Jeziora Słupeckiego. Miasto Słupca graniczy od strony wschodniej, południowej i częściowo północnej z gminą Słupca (powiat słupecki), a od strony zachodniej i północno - zachodniej z gminą Strzałkowo (powiat słupecki). Miasto Słupcę dzieli od Konina odległość 28 km, a od Poznania ok. 68 km.

Ryc. 1 Lokalizacja miasta na tle powiatu



Źródło: opracowanie własne



2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, zatwierdzony Uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4021), wyznacza podstawowe typy obszarów funkcjonalnych w województwie.

Teren miasta Słupcy zaliczono do Wiejskiego obszaru funkcjonalnego. Ze względu na występowanie specyficznych problemów z zakresu gospodarki przestrzennej, wskazano również obszary funkcjonalne szczególnego zjawiska w skali regionalnej, gdzie gminę zaliczono do Wschodniego Obszaru Funkcjonalnego.

Wiejski obszar funkcjonalny na terenie Wielkopolski obejmuje wszystkie jednostki gminne oraz ośrodki powiatowe, które znalazły się poza granicami miejskich obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym, regionalnym i subregionalnym. Obszary te znajdują się poza bezpośrednim wpływem oddziaływania potencjału rozwojowego biegunów wzrostu, a tym samym wymagają wsparcia procesów rozwojowych w oparciu o ich potencjał endogeniczny, wzmacniany o czynniki aktywizujące. Wiejski obszar funkcjonalny jest niezwykle istotny z punktu widzenia działań na rzecz zwiększenia spójności regionu. Ograniczony dostęp do głównych ośrodków miejskich, a tym samym mniejsze możliwości rozwojowe, powodują emigrację mieszkańców na tereny bardziej atrakcyjne pod względem społeczno-gospodarczym, powodując depopulację terenów wiejskich. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 za istotną barierę rozwoju tych obszarów wskazuje: niską dostępność do usług publicznych, zdekapitalizowanie tkanki osadniczej i zagrożenie walorów przyrodniczych oraz słabą jakość infrastruktury technicznej. Wsparcie wiejskiego obszaru funkcjonalnego służyć będzie eliminowaniu dysproporcji w poziomie rozwoju regionu, poprawi jego spójność, a tym samym zwiększy atrakcyjność całego województwa wielkopolskiego.

Kluczowym celem rozwoju przestrzennego wiejskiego obszaru funkcjonalnego będzie kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej ukierunkowane na podnoszenie jakości życia mieszkańców, poprawę dostępności do usług oraz osiągnięcie wysokiego poziomu konkurencyjności i dostępności obszaru.

Dla realizacji celu kluczowego zdefiniowano następujące cele polityki przestrzennej:

- Cel 1. Poprawa jakości przestrzeni osadniczej miast i wsi;
- Cel 2. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- Cel 3. Ochrona dziedzictwa kulturowego;
- Cel 4. Wzmacnianie potencjału społeczno-gospodarczego;
- Cel 5. Poprawa dostępności komunikacyjnej;
- Cel 6. Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej.



Wschodni Obszar Funkcjonalny obejmuje tereny miasta Konina oraz powiatu konińskiego, kolskiego, słupeckiego i tureckiego. Obszar ten jest miejscem koncentracji przemysłu wydobywczo-energetycznego. Wyróżnia się on w skali województwa dużą liczbą podmiotów przemysłowych zarejestrowanych w poszczególnych gminach. Głównymi przedsiębiorstwami tego regionu są PAK Kopalnia Węgla Brunatnego Konin S.A., PAK Kopalnia Węgla Brunatnego Adamów S.A.

Istotnym problemem Wschodniego Obszaru Funkcjonalnego jest wyczerpywanie się złóż węgla brunatnego. Według szacunków PAK Kopalni Węgla Brunatnego Konin S.A., przy utrzymaniu notowanego zapotrzebowania na węgiel ze strony miejscowych elektrowni, eksploatacja złóż na terenie obszaru możliwa będzie do około roku 2040. Konieczne jest przy tym udostępnianie kolejnych odkrywek, położonych w coraz większej odległości od Konina. Wyczerpywanie się złóż surowca będzie wymagać w perspektywie 20 lat przygotowania tego regionu do zmiany nośników energii oraz przestawienia gospodarki opartej na górnictwie i energetyce na nowe funkcje, a tym samym określenia nowej polityki przestrzennej dla obszaru po 2030 roku. Jednocześnie obszar jest terenem o dużej atrakcyjności lokalizacyjnej z uwagi na dobrą dostępność komunikacyjną. Przez Wschodni Obszar Funkcjonalny przebiega autostrada A2, drogi krajowe nr 25, 92, 72 i linia kolejowa E20. Rozwinięte są także poszczególne systemy infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim elektroenergetyki. Uwarunkowania te dają możliwość rozwoju różnych gałęzi gospodarki, w tym związanych z produkcją przemysłową czy odnawialnymi źródłami energii. Transport drogowy, głównie oparty o autostradę, sprzyja ponadto rozwojowi centrów logistycznych, czego przykładem jest Wielkopolskie Centrum Logistyczne Konin – Stare Miasto S.A., utworzone w sąsiedztwie węzła „Modła”, w gminie Stare Miasto. O walorach obszaru świadczy również duży udział terenów objętych ochroną prawną, związanych z bogactwem form krajobrazowych, dobrym zachowaniem siedlisk roślinnych i obecnością wielu rzadkich gatunków zwierząt.

Kluczowym celem rozwoju przestrzennego obszaru będzie stworzenie nowych podstaw dla podtrzymania funkcjonowania istniejącego przemysłu energetycznego i oparcia go na innych nośnikach energii, zarówno istniejących w regionie, jak i zewnętrznych. Ważne też będzie przestawienie gospodarki obszaru opartej na energetyce i górnictwie na wielofunkcyjne profile działalności, ze szczególnym uwzględnieniem wzbogacania funkcji usługowych.

Dla realizacji celu kluczowego zdefiniowano następujące cele polityki przestrzennej:

- Cel 1. Podtrzymanie i restrukturyzacja przemysłu energetycznego;
- Cel 2. Kształtowanie nowych funkcji stanowiących podstawę rozwoju obszaru;
- Cel 3. Kształtowanie środowiska przyrodniczego.



3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W granicach miasta Słupcy nie występują obszary chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

3.2. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Dla obszaru miasta Słupcy, w bazie SOPO nie znajdują się żadne informacje na temat osuwisk lub terenów zagrożonych ruchami masowymi.

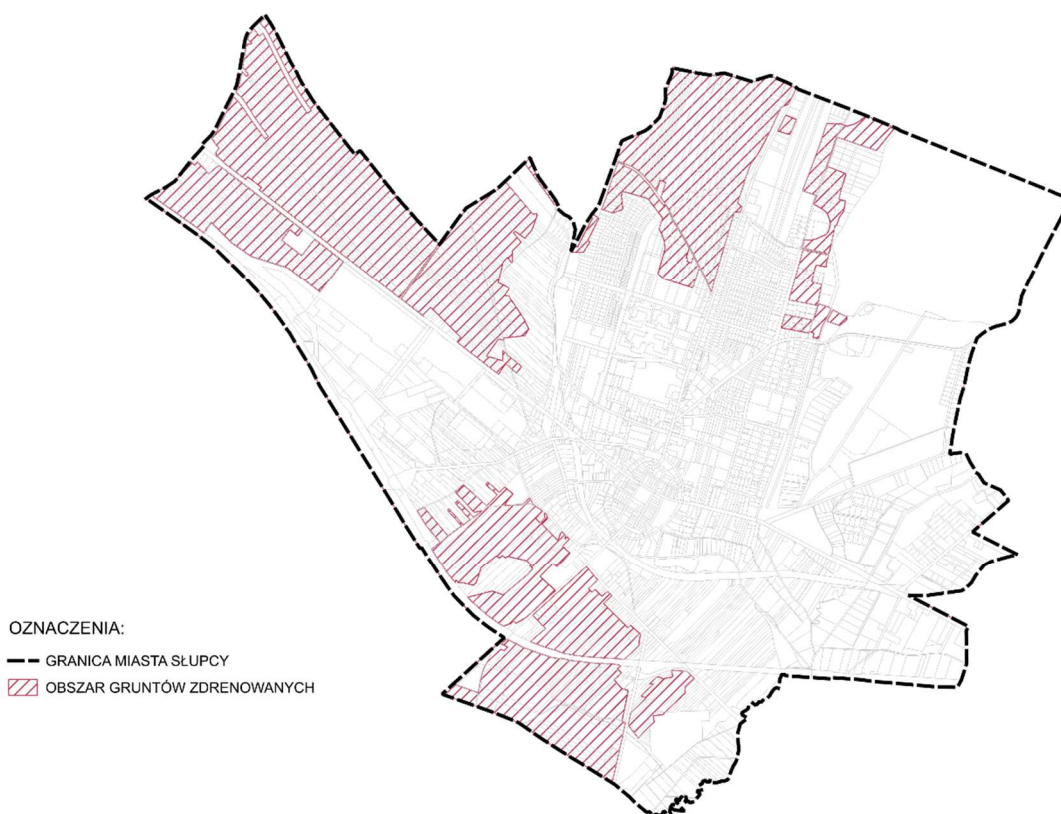
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z ustawą Prawo wodne urządzeniami melioracji wodnych są rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspomnianego wcześniej art. 195 Ustawy. Na terenie miasta Słupcy występują urządzenia melioracji wodnych. Obszary zdrenowane występują w północno-zachodniej i południowo-zachodniej części miasta.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące obszary gruntów zmeliorowanych. W każdej ze stref planistycznych dopuszcza się infrastrukturę techniczną, do której można zaliczyć wszelkie urządzenia melioracji wodnych.



Ryc. 2 Obszary gruntów zdrenowanych



źródło: opracowanie własne

3.4. Strefy ochronne ujęć wód

Na terenie miasta Słupcy 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, które wyznacza granicę strefy ochrony pośredniej ujęć wód.

Na terenie ochrony pośredniej zakazano:

- 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 nieposiadających zorganizowanego odprowadzania ścieków opadowych i ich oczyszczania;
- lokalizowania nowych ujęć wody bez zgody właściciela ujęcia komunalnego poza zwykłym korzystaniem z wody.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące ujęcia wód.

Ryc. 3 Ujęcia wody na terenie miasta Słupcy



źródło: opracowanie własne

3.5. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

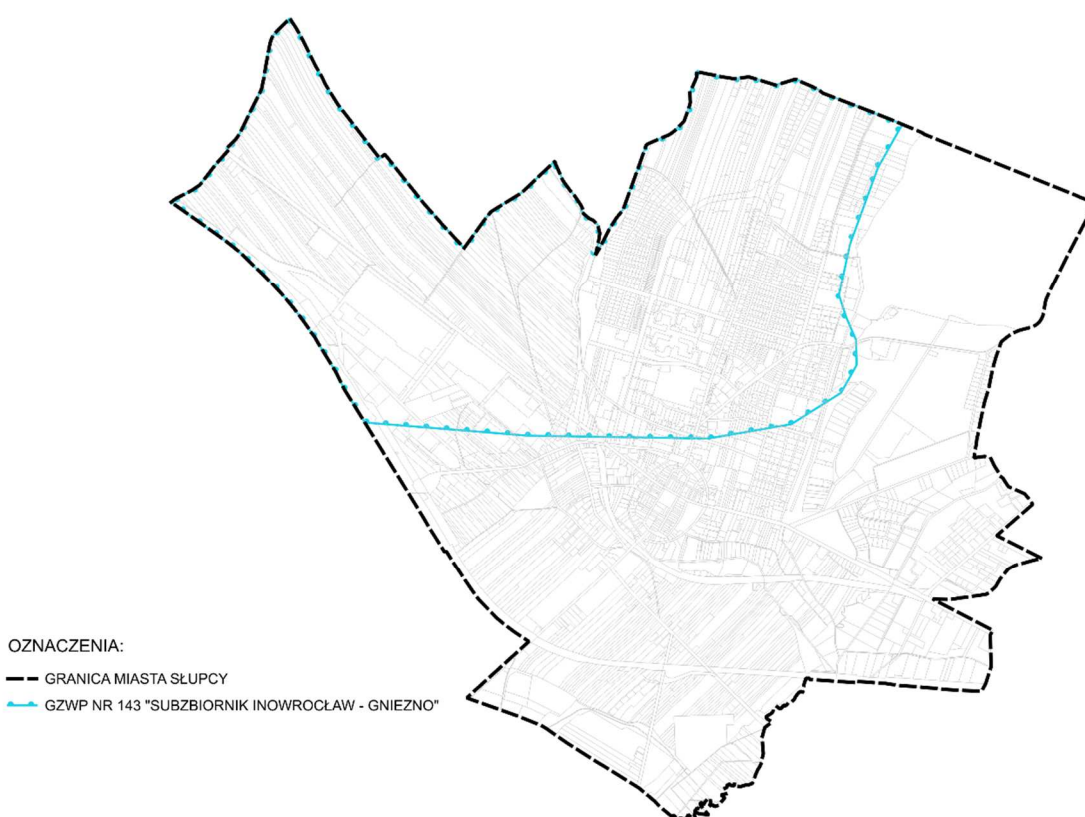


stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zakazać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwale zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na terenie miasta Słupcy nie stwierdzono występowania obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych.

Obszar miasta znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”.

Ryc. 4 Główny Zbiornik Wód Podziemnych na terenie miasta Słupcy



źródło: opracowanie własne

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

Na terenie miasta Słupcy nie odnotowano występowania złóż kopalin, nie wyznaczono terenów oraz obszarów górniczych.



3.7. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie miasta Słupcy nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

3.8. Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w przepisach odrębnych

Ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty i tereny zabytkowe wymienione poniżej:

1. UKŁAD URBANISTYCZNY, k. XIII – XIX.
Rej. Zab.: A – 55/544 z dn. 23 lutego 1956 r.
2. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. WAWRZYŃCA:
 - a. kościół, ul. Warszawska, mur., ok., poł. XV (na miejscu drewn. z XIII), dobud. naw i zakrystii pocz. XVI, restaur. 2 poł. XVIII, dobud. kruchty i gruntowna restaur. k. XIX, regotyzacja 1949-1958, wg proj. arch. Aleksandra Holasa, Rej. Zab.: A -59/623 z dn. 25 kwietnia 1958 r.
 - b. ogrodzenie z bramami, ul. Warszawska/ul. Okopowa, żel-mur., k. XIX, ok. 1950 (mur.), remont. 1970,
 - c. plebania, ul. Kościelna nr 3, mur., 2 poł. XIX,
 - d. wikarówka, ul. Okopowa nr 4, mur., ok. 1930.
3. KOŚCIÓŁ PAR. P.W.ŚW. LEOARDA I WNIEBOWZIECIA NMP
(drugie patrociunium dodano znaczenie później), ob. par. ul. Sienkiewicza, drewn., XVI (na miejscu szpitalnego XIV), dobud. kaplic i restaur. 1730, dobud. wieży, kruchty i restaur. 1765, restaur. 1877, 1930, przebud. wieży, dobud. kruchty i remont. 1992-1994.
Rej Zab.: A-60/624 z dn. 25 kwietnia 1958 r.
4. ZESPÓŁ SYNAGOGI, ul. Bożnicza nr 11, wł. GKIM:
 - a. synagoga, ob. budynek nie użytkowany, mur., k. XIX, przebud.,
 - b. mykwa, ob. dom, mur., k. XIX, przebud.,
 - c. ubojnia rytualna, ob. dom z cz. gospodarczą, mur., k. XIX, przebud.,
 - d. dom rabina, ob. dom, ul. Poprzeczna, mur., k. XIX,
 - e. brama, mur., k. XIX.
5. ZESPÓŁ CMENTARZA RZYM.-KAT., ul. Cmentarna:
 - a. cmentarz, 1831, powiększony 1922, czynny,
 - b. kaplica cmentarna, ob. biuro, kam. –mur., 1831.
6. CMETARZ ŻYDOWSKI, Al. Tysiąclecia, zniszczony w latach II wojny świat.
lokalizacja
7. POZOSTAŁOŚCI MURU MIEJSKEIGO (rozebrany ok. 1800), ul. Kościuszki nr 4,
kam. – mur., 1374.



8. STAROSTWO POWIATOWE, ul. Poznańska nr 16, mur., 1928.
9. PRZYTULEK MIEJSKI, w latach 1939-1945 garaże i magazyn, ob. Sąd Rejonowy, ul. Traugutta nr 4, mur., 1896, wielokrotnie remont.,
10. GMINAZJUM ŻYDOWSKIE, późn. Szkoła Handlowa przekształc. w Gimnazjum Kupieckie, w latach 1939-1945 koszary, ob. Ośrodek Szkolno-Wychowawczy im. M. Grzegorzowskiej, Pl. Szkolny nr 14, mur., ok. 1920, remont. 1939.
11. SZKOŁA POWSZECHNA, ob. podstawowa nr 1 i liceum ogólnokształcące, pl. Szkolny nr 16, mur., 1922-1924, spalenie trzeciego piętra 1941. (nieodbud.), remont. 1941, 1947.
12. BUDYNEK TOWARZYSTWA GIMNASTYCZNEGO „SOKÓŁ”, ob. kino i dom kultury, ul. Traugutta nr 5, mur., 1932, remont. i cz. przebud. 1955.
13. ZESPÓŁ KOMORY CELNEJ, późn. sądu, ob. Starostwo Powiatowe i PKO, ul. Poznańska nr 18:
 - a. komora celna, mur., 2 poł XIX,
 - b. oficyna I, mur. 2 poł XIX,
 - c. oficyna II, mur., 2 poł XIX,
14. DWORZEC KOLEJOWY, ul. Dworcowa, mur. 1956-1958.
15. ZAJAZD POCZTOWY, ob. dom, ul. Kościuszki nr 4, mur.-drewn., I poł. XIX, remont, 1988-1990 Rej. Zab.: A-405/147 z dn. 7 kwietnia 1988 r.
16. PARK MIEJSKI, ul. Warszawska, 1867.

ul. Bożnica (d. Świerczewskiego)

17. DOM NR 6, mur., 2 poł XIX,
18. DOM NR 13, mur. –szach., 1 poł XIX,
ul. Dworcowa (d. Dzierżyńskiego)
19. DOM NR 12, mur., ok. 1920
20. DOM NR 16, mur., ok. 1936

ul. Elektrowniana

21. DOM NR 5, mur., ok. 1930

ul. Kościelna

22. DOM NR 20, mur., pocz. XX.
23. DOM NR 30, drewn. mur., ok. poł. XIX, przebud. 1874.

ul. Kościuszki

24. DOM NR 2, mur., ok. 1900.
25. DOM NR 6, mur.-szach., 1 poł. XIX.
26. DOM NR 9, mur., ok. 1930

**ul. 11 Listopada**

- 27. DOM NR 2, mur., pocz. XX.
- 28. DOM NR 4, mur., pocz. XX.
- 29. DOM NR 6, mur., pocz. XX.
- 30. DOM NR 8, mur., pocz. XX.

ul. 3 Maja (d. 1 Maja)

- 31. DOM NR 19, mur., ok. 1930.
- 32. ZESPÓŁ DOMU NR 20:
 - a. dom, mur., ok. 1930,
 - b. brama, mur.-drewn., ok. 1930.
- 33. DOM NR 21:
- 34. DOM NR 42, mur., pocz. XX.,
- 35. DOM NR 43, mur., pocz. XX.
- 36. DOM NR 44, mur., XIX/XX.
- 37. DOM NR 47, mur., pocz. XX w.

ul. Matejki

- 38. DOM NR 4, mur., ok. 1910.
- 39. DOM NR 4a, mur., ok. 1910.
- 40. DOM NR 5, mur., ok. 1920.
- 41. DOM NR 7 mur.-szach., poł. XIX.

ul. Mickiewicza

- 42. DOM NR 6, mur.-szach., 2 poł. XIX.
- 43. DOM NR 9, pocz. XX w.
- 44. DOM NR 16, mur., ok. 1900, remont 2000.
- 45. DOM NR 18, 1 poł. XX w.

ul. Ogrodowa

- 46. DOM NR 4a, k. XIX w.

ul. Okopowa (d. Walki Młodych)

- 47. DOM NR 9, drewn., 1 poł. XIX, wielokrotnie remont.
- 48. ZESPÓŁ DOMU NR 11:
 - a. dom, drewn., 1 poł. XIX, wielokrotnie remont.
 - b. oficyna, drewn.-mur., 1 poł. XIX, przebud. 1920.
 - c. budynek gospodarczy, drew., 1 poł. XIX.

Plac Parysa



49. DOM NR 6, mur., pocz. XX.

ul. Poznańska

- 50. DOM NR 1, mur., pocz. XX.
- 51. DOM NR 3, mur., XIX/XX, remont.
- 52. DOM NR 4, mur., pocz. XX, remont. 1999.
- 53. DOM NR 5, mur., XIX/XX.
- 54. DOM NR 7, mur., k. XIX.
- 55. DOM NR 9, mur., 1912, remont.
- 56. DOM NR 10, mur., ok. 1910.
- 57. DOM NR 12, mur., pocz. XX.
- 58. DOM NR 15, mur., 3 ćw. XIX.
- 59. DOM NR 22, mur. pocz. XX.
- 60. DOM NR 30, mur. ok. 1910.

ul. Sienkiewicza

- 61. DOM NR 4, mur., 1929.
- 62. DOM NR 12, mur., k. XIX.

ul. 21 stycznia

- 63. DOM NR 7, mur., ok. 1900.
- 64. DOM NR 11, mur., pocz. XX.
- 65. DOM NR 21, mur., XIX/XX

ul. Sukiennicza

- 66. DOM NR 7, mur., pocz. XX.
- 67. DOM NR 8, mur.-szach., 2 poł XIX, remont.

ul. Szeluty

- 68. ZESPÓŁ WILLI NR 3d, d. kompozytora Apolinarego Szeluty:
 - a. willa, mur., ok. 1925,
 - b. ogrodzenie z bramą, żel.-mur., ok. 1925

Pl. Szkolny

- 69. DOM NR 2, mur., XIX/XX.
- 70. DOM NR 16, mur., XIX/XX.
- 71. DOM NR 18(1), mur., pocz. XX.



72. DOM NR 18(2), mur, pocz. XX.

ul. Traugutta

73. DOM NR 1, mur.-szach., poł. XIX, przebud.

74. DOM NR 2, mur., pocz. XX.

75. DOM NR 3, mur., k. XIX, remont.

76. DOM NR 6, ob. redakcja „Gazety Słupeckiej”, mur., ok. 1925.

ul. Warszawska

77. DOM NR 3, mur., ok. 1900.

78. DOM NR 5, mur., k. XIX, remont 1998.

79. DOM NR 7, mur., 2 poł. XIX.

80. DOM NR 10 (1914-1918 Wojskowa Komenda Miasta), mur., 2 poł. XIX.

81. DOM NR 11, mur., ok. 1930.

82. DOM NR 13, mur., XIX/XX.

83. DOM NR 15, mur., ok. 1930.

84. DOM NR 17, mur. pocz. XX, przebud. 1997.

85. DOM NR 19, mur., 2 poł. XIX.

86. DOM NR 23, mur. ok. 1920, remont.

87. DOM NR 24, mur., pocz. XX.

88. DOM NR 30, mur., ok. 1920.

89. DOM NR 33, mur., ok. 1920.

90. DOM NR 37, mur., ok. 1930.

91. DOM NR 41, mur., 1914-1918, remont.

92. DOM NR 43, mur., pocz. XX.

93. DOM NR 45, mur., ok. 1900.

94. ZESPÓŁ WILLI NR 53, d. reagenta Stanisława Gregorkiewicza:

a. willa, ob. Muzeum Regionalne, mur. ok. 1922, remont. 1995,

b. ogrodzenie z bramą, żel.-mur., ok. 1922.

Plac Wolności

95. DOM NR 2 (dom popa), k. XIX, remont.

96. DOM NR 8, mur., 1929, remont.

97. DOM NR 9, mur., ok. 1920.

98. DOM NR 11, mur., ok. 1930.

99. DOM NR 12, mur., 2 poł. XIX.

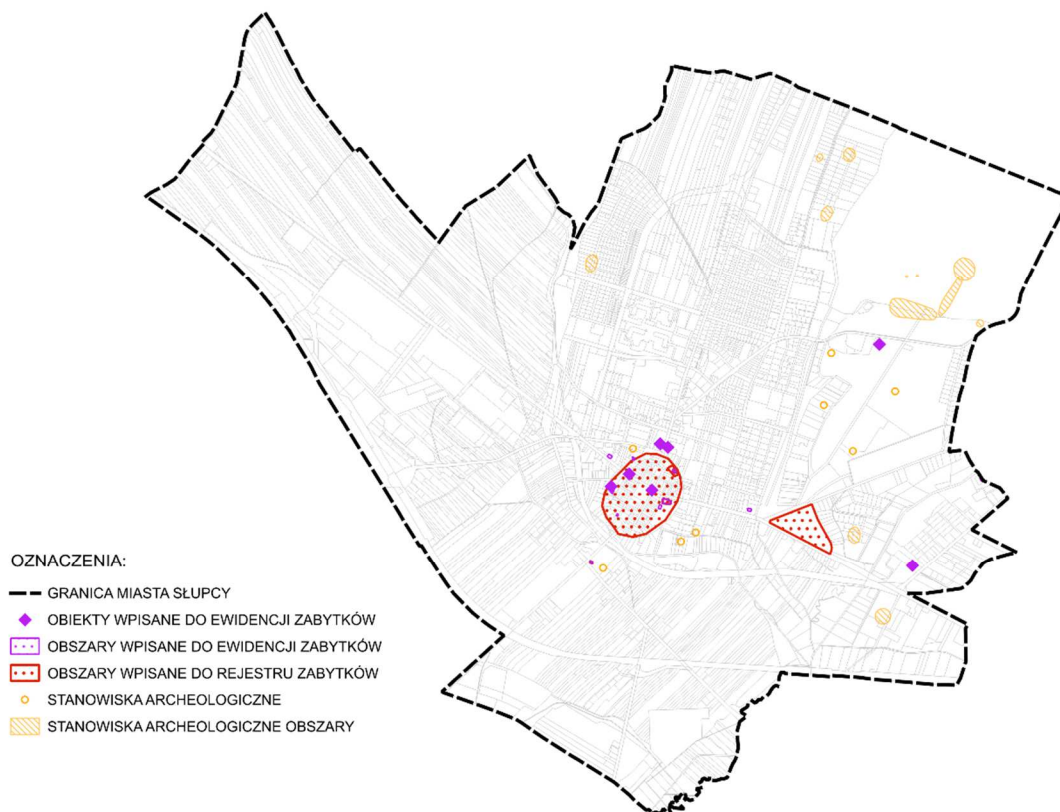
100. DOM NR 13, mur., 1868, remont.



101. DOM NR 14, mur., 2 poł. XIX, remont.
102. DOM NR 15 mur., 1928.
103. DOM NR 16, mur., 2 poł. XIX.
104. DOM NR 17, mur., poł. XIX, remont.
105. DOM NR 18, mur., 2 poł. XIX, remont.
106. DOM NR 19, mur., k. XIX, remont.
107. DOM NR 20, mur., k. XIX, remont.
108. DOM NR 21, mur., 2 poł. XIX, remont.
109. ZESPÓŁ ELEKTROWNI I ŁAŻNI MIEJSKIEJ, ul. Elektrowniana, wł. GKiM:
 - a. elektrownia, ob. sklep, ul. Mickiewicza, mur., 1915-1918,
 - b. łaźnia, ob. dom, u. Sienkiewicza nr 2, mur., 1915-1918,
 - c. budynek administracyjny, późn. magistrat, ob. dom, ul. Elektrowniana nr 2, mur., 1915-1918.
110. ZESPÓŁ MŁYNA, ul. Kleczewska nr 5:
 - a. pozostałości młyna wodnego, późn. motorowego, wł. Waław Cegielski, mur., ok. poł. XX (na miejscu drewnianego), rozbiórka, trzeciej kondygnacji 1982,
 - b. dom młynarza, wł. Waław Cegielski i Edward Pliszka, mur.-glin., ok. poł. XIX, rozbud. ok. 1910-1964, remont. 1975-1978,
 - c. stodoła, wł. Waław Cegielski i Edward Pliszka, mur., ok. poł. XIX, remont. 1975-1978,
 - d. magazyn, późn. piekarnia i magazyn, ob. nie używany, wł. Waław Cegielski i Edward Pliszka, mur., ok. poł. XIX, przebud. ok. 1910.
111. MŁYN, pl. Szkolny nr 17a, wł. Henryk Błaszczuk, mur., ok. 1910.
112. WIATRAK KOŻŁAK, ul. Słowackiego nr 44, wł. Marek Wardręcki, drewn., 1895.
113. KUŹNIA, ob. zakład kowalsko-ślusarski, ul. Okopowa nr 23, wł. Andrzej i Jan Król, mur. 1927.

W granicach miasta zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne objęte ścisłą ochroną konserwatorską AZP 55-37/1 stanowisko nr 1, wpisane do rejestru zabytków pod nr 414/Wlkp/C z dnia 22.03.2011 r.

Ryc. 5 Obiekty zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne na terenie miasta Słupcy



źródło: opracowanie własne

Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków, Delegatura w Koninie w piśmie nr Ko-WN/WA.5150.2827.2.2024 z dnia 22.11.2024 r. wskazał wytyczne, które należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego:

1. Wnioski dotyczące historycznego układu urbanistycznego miasta Słupcy wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 55/544/A na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 23.02.1956 r.:

- należy wyznaczyć strefy planistyczne, które właściwie zabezpieczą historyczną zabudowę oraz układ przestrzenny, a więc przede wszystkim strefy wielofunkcyjne, strefy zieleni i rekreacji, strefy cmentarzy,
- na terenie zabytkowego układu urbanistycznego winny być wykluczone strefy handlu wielkopowierzchniowego i strefy gospodarcze,
- ochrona zabytków powinna polegać na utrzymaniu uśrednionych parametrów zabudowy współczesnej, która ma być wkomponowana w historyczną tkankę miejską zarówno pod względem wysokościowym, form brył i dachów, kolorystyki pokryć dachowych i elewacji,
- należy zachować czytelne elementy wysokościowe kształtujące sylwetę miasta tj.



wieże kościołów, wieże ciśnień, kominy historycznych obiektów przemysłowych, wieże obiektów rezydencjonalnych lub obiektów publicznych, jak np. ratusze,

- należy zachować historyczne linie zabudowy,
- kubatury nowych obiektów mieszkaniowych, usługowych, kultury itp. nie mogą wpływać negatywnie na ekspozycję historycznej zabudowy, zaburzać historycznych osi widokowych i stanowić elementów dominujących,
- należy ustalić zasady montażu paneli słonecznych wprowadzając zakaz ich montażu na obiektach zabytkowych oraz współczesnych od strony ekspozycyjnej, od strony otwarc przestrzennych, wzdłuż głównych ulic, na rynku, placach, tam, gdzie ich umiejscowienie zaburzy percepcję naturalnego wyglądu historycznego miasta,
- nie należy wprowadzać obiektów handlowych wielokubaturowych w ścisłym centrum miasta, podobnie jak nowego budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego,
- należy dążyć do adaptacji starej zabudowy do nowych odpowiednich funkcji, a nowe inwestycje powinny stanowić jej właściwe uzupełnienie,
- należy chronić historyczną zieleń parków, cmentarzy, placów i nasadzenia uliczne.

2. Wytyczne dotyczące zabytków wpisanych do rejestru zabytków:

- należy dążyć do utrzymania historycznych form budynków, czytelnej pierwotnej bryły, tradycyjnych materiałów i wystroju, na terenach historycznych wsi oraz przy obiektach zabytkowych,
- objęcie określoną strefą planistyczną obiektu zabytkowego powinno być dostosowane do walorów zabytku, nowa funkcja powinna być właściwie wkomponowana w zabytkowy układ funkcjonalno-przestrzenny,
- adaptacja historycznego obiektu powinna być przeprowadzona w poszanowaniu pierwotnego układu funkcjonalno-przestrzennego, formy i autentycznej substancji – należy więc wykluczyć wprowadzanie stref niezgodnych z pierwotnym przeznaczeniem zabytku, np. wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy handlu wielkopowierzchniowego lub strefy gospodarczej, w przypadku zespołów rezydencjonalnych,
- zabytkowe parki należy objąć strefą zieleni i rekreacji,
- należy ustalić zakaz lokalizacji wszelkich nowych inwestycji mogących przyczynić się do pogorszenia wyglądu obiektów, a także osi widokowych na te obiekty, które również mogą silnie ingerować w krajobraz kulturowy, oraz których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji typu: elektrownie wiatrowe, stacje bazowe cyfrowej telefonii komórkowej, reklamy wielkoformatowe, farmy fotowoltaiczne, dominanty wysokościowe i przestrzenne itp.,
- wszelkie prace, roboty budowlane i inne działania przy zabytkach wpisanych do rejestru



oraz związane z rewaloryzacją i właściwym utrzymaniem cmentarzy wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego.

3. Wytyczne dotyczące zabytków w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- konieczność dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali i formy bryły oraz nawiązanie do lokalnej tradycji architektonicznej, w szczególności w zakresie sytuowania obiektów, linii zabudowy, gabarytów i wysokości budynków, formy architektonicznej, kompozycji stylistycznej fasad, geometrii dachów, wysokości gzymsów i kalenic,
- należy zachować jako czytelne w widoku gminy historyczne elementy wysokościowe takie jak np. wieża kościoła, kominy itp.,
- w przypadku nowych inwestycji należy wprowadzić wyłącznie takie formy, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form historycznych obiektu,
- należy zachować i kontynuować cechy historycznego układu przestrzennego miejscowości,
- należy wykluczyć możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych i farm fotowoltaicznych, masztów i wież bazowych oraz wielkogabarytowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowych cmentarzy (wpisanych do rejestru zabytków i będących w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków) oraz w ich dalszym otoczeniu biorąc pod uwagę najważniejsze osie widokowe wiodące w kierunku tych obiektów i prowadzące od nich na zewnątrz (przede wszystkim wzdłuż alei i dróg dojazdowych); powiązania widokowe są integralnym składnikiem funkcjonowania zespołów zabytkowych w krajobrazie często specjalnie projektowanym i jako takie stanowią wartość podnoszącą walory krajobrazowe i kulturowe gminy,
- należy ustalić zakaz lokalizacji wszelkich nowych inwestycji mogących przyczynić się do pogorszenia wyglądu obiektów, szczególnie sakralnych, a także osi widokowych na te obiekty, które również mogą silnie ingerować w krajobraz kulturowy oraz których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji typu: elektrownie wiatrowe, stacje bazowe cyfrowej telefonii komórkowej, reklamy wielkoformatowe, farmy fotowoltaiczne, dominanty wysokościowe i przestrzenne itp.,
- w odniesieniu do zabytkowych cmentarzy należy bezwzględnie utrzymać pierwotne rozplanowanie, zieleni cmentarną, zachowane nagrobki i ich pozostałości, bezwzględnie należy pozostawić jako cmentarze, natomiast tereny zamkniętych cmentarzy należy pozostawić jako enklawy zieleni i miejsca po dawnych cmentarzach.

4. Wnioski dotyczące zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków.

- na terenie stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków zakazuje się



prorowadzenie wszelkich robót budowlanych oraz wszelkich działalności gospodarczych w tym w szczególności: wydobywania kruszywa, budowli przemysłowych oraz innych działań, których skutkiem miałyby być przekształcenie terenu, a prace porządkowe prowadzone w jego obrębie wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- w bezpośrednim sąsiedztwie zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru należy ustalić zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji silnie ingerujących w krajobraz kulturowy mogących przyczynić się do jego pogorszenia oraz inwestycji, których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego, ze szczególnym uwzględnieniem zadań typu: elektrownie wiatrowe, stacje bazowe cyfrowej telefonii komórkowej, reklamy wielkoformatowe, farmy fotowoltaiczne, dominanty wysokościowe i przestrzenne itp.

5. Wytyczne dotyczące zabytków archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- na terenie miasta zewidencjonowano 26 stanowisk archeologicznych w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- na terenie stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków dopuszcza się działalność inwestycyjną; zastosowanie wówczas mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Przy realizacji planu ogólnego miasta Słupcy kierowano się powyższymi wytycznymi.

3.9. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Zgodnie z art. 2. ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120) na terenie miasta nie występują pomniki zagłady wraz ze strefą ochronną. Zgodnie z art. 5 ww. ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów pomników zagłady, wymagają uzgodnienia z ministrem właściwym do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego.

3.10. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze miasta Słupcy zewidencjonowano występowanie terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu przez które przebiegają linie kolejowe. W ich skład, zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi, wchodzi następujące działki wymienione w tab. 1.



Tab. 1 Wykaz terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu,
przez które przebiegają linie kolejowe

LP.	POWIAT	GMINA	OBREĘB	NR DZIAŁKI	POWIERZCHNI A DZIAŁKI [HA]	ID DZIAŁKI
1.	słupecki	Słupca M.	Słupca	1195	3,2427	302301_1.0001.1195
2.	słupecki	Słupca M.	Słupca	1196/1	0,0507	302301_1.0001.1196/1
3.	słupecki	Słupca M.	Słupca	1197/1	0,0017	302301_1.0001.1197/1
4.	słupecki	Słupca M.	Słupca	1197/2	0,0366	302301_1.0001.1197/2
5.	słupecki	Słupca M.	Słupca	1198/1	0,0476	302301_1.0001.1198/1
6.	słupecki	Słupca M.	Słupca	1237	0,7041	302301_1.0001.1237
7.	słupecki	Słupca M.	Słupca	1238/2	4,5877	302301_1.0001.1238/2
8.	słupecki	Słupca M.	Słupca	1238/3	0,3680	302301_1.0001.1238/3
9.	słupecki	Słupca M.	Słupca	1238/4	2,1617	302301_1.0001.1238/4
10.	słupecki	Słupca M.	Słupca	1238/5	0,2594	302301_1.0001.1238/5
11.	słupecki	Słupca M.	Słupca	1240	0,2636	302301_1.0001.1240
12.	słupecki	Słupca M.	Słupca	1564/1 (po podziale 1564/3, 1564/4)	1,4173	302301_1.0001.1564/1
13.	słupecki	Słupca M.	Słupca	1564/2	4,4660	302301_1.0001.1564/2
14.	słupecki	Słupca M.	Słupca	1868	1,9949	302301_1.0001.1868
15.	słupecki	Słupca M.	Słupca	2037/3	1,0107	302301_1.0001.2037/3
16.	słupecki	Słupca M.	Słupca	2076	2,3712	302301_1.0001.2076
17.	słupecki	Słupca M.	Słupca	2325	2,8103	302301_1.0001.2325
18.	słupecki	Słupca M.	Słupca	2343	0,0119	302301_1.0001.2343

źródło: Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r.

W granicach miasta nie wyznaczono terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, zgodnie z Decyzją nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON. 2024 poz. 115).

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono tereny zamknięte i ich strefy ochronne.



3.11. Obszary ograniczonego użytkowania

Zgodnie z art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2024 poz. 54), jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania.

W granicy miasta Słupcy nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

Ograniczenie w zabudowie terenów związane będzie z występowaniem w granicach miasta:

- obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 1 na 10 lat (Q 10 %),
- obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 na 100 lat (Q 1 %).

Ryc. 6 Obszary zagrożone powodzią na terenie miasta Słupcy



źródło: opracowanie własne

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym uwzględniono plan gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy, plan zarządzania ryzykiem powodziowym oraz plan przeciwdziałania skutkom suszy.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz b Prawa wodnego, zakazuje się m.in. gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji mogących zanieczyścić wody, jak również lokalizacji nowych cmentarzy. Jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, właściwy organ Wód Polskich (tj. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich), zgodnie z art. 77 art. 3 Prawa wodnego, może, w drodze decyzji, zwolnić od wymienionych wyżej zakazów, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz jest wysokie i wynosi 10% nie należy lokalizować nowej zabudowy. Należy również wykluczyć zagospodarowanie terenu, które powoduje wzrost ryzyka powodziowego, zmniejszające stopień naturalnej retencji zlewni oraz pogorszające się warunki przepływu wód, w tym wód powodziowych.



Ochronę ludzi i mienia przed powodzią należy realizować w szczególności przez kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych i terenów zagrożonych powodzią. Wskazać również należy, że wymogi dotyczące zagospodarowania terenów powodziowych są rygorystyczne, a ich zabudowa oraz zmiana ukształtowania terenu powinny następować wyjątkowo. Zgodnie z Dyrektywą 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim (Dz. U. UE L z dnia 06 listopada 2007 r.), ochronę przed powodzią należy rozpatrywać nie tylko w kontekście występującego zagrożenia, czy realizowanych działań technicznych, ale także w kontekście zarządzania ryzykiem powodziowym, którego celem, zgodnie z art. 16 pkt 4) Prawa wodnego, jest ograniczenie potencjalnych negatywnych skutków powodzi dla życia i zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej. Co więcej, zgodnie z art. 166 ust. 10 Prawa wodnego, planowana zabudowa oraz planowane zagospodarowanie terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie może naruszać m.in. ustaleń planu zagospodarowania wodami na obszarze dorzecza oraz ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym, nie może stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi, środowiska i dóbr kultury oraz nie może utrudniać zarządzania ryzykiem powodziowym.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego przygotowuje się plany zarządzania ryzykiem powodziowym, z uwzględnieniem podziału kraju na obszary dorzecza i regiony wodne. Zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przyjęcia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry (Dz. U. z 2022 r. poz. 2714), który wszedł w życie 23 marca 2023 r., określono cele zarządzania ryzykiem powodziowym w odniesieniu do zagrożenia od strony rzek. W ramach celu głównego „zahamowanie wzrostu ryzyka powodziowego” oraz celu głównego „obniżenie istniejącego ryzyka powodziowego” określone zostały cele szczegółowe mówiące o zapewnieniu racjonalnego gospodarowania obszarów zagrożenia powodziowego (cele szczegółowe 1.2. i 2.2.), co bez wątpienia dotyczy takich działań jak utrzymywanie oraz zwiększanie istniejącej zdolności retencyjnej zlewni w regionie wodnym, jak również wyeliminowanie i unikanie wzrostu zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym uwzględniono plan gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy, plan zarządzania ryzykiem powodziowym oraz plan przeciwdziałania skutkom suszy.

3.12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie miasta Słupcy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

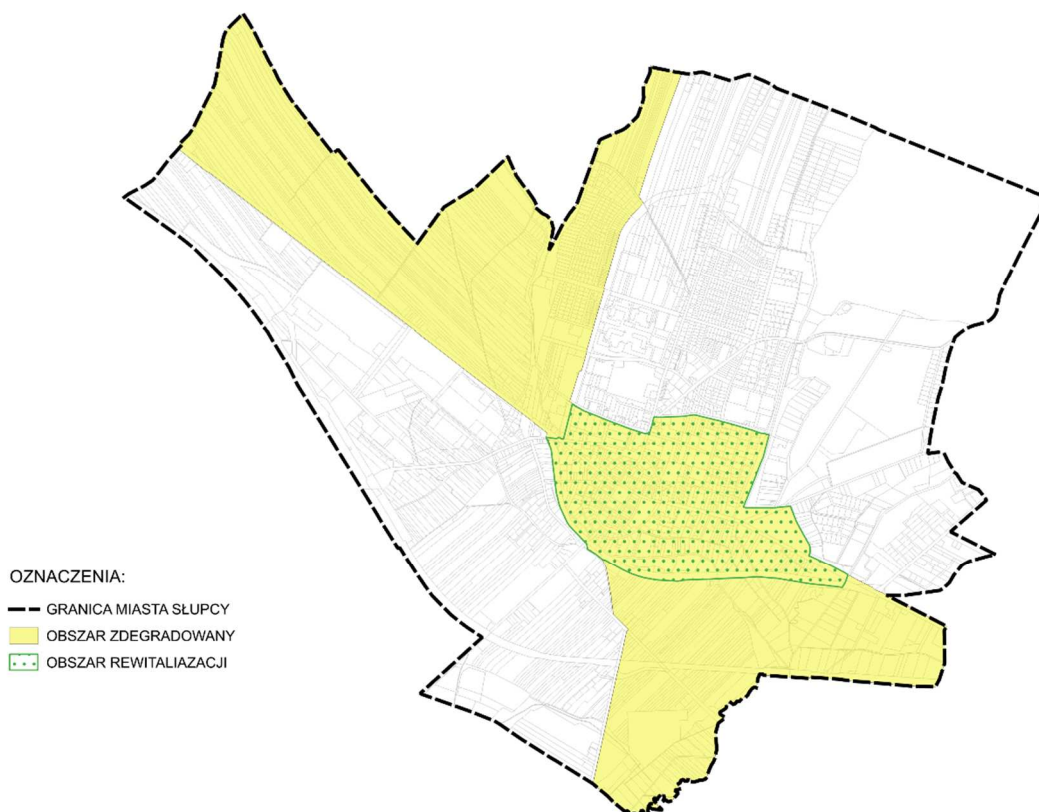


3.13. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Miasto Słupca jest w trakcie opracowywania Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Miejskiej Słupca na lata 2024-2033. Na etapie opracowywania programu wyznaczono w oparciu o wyniki analizy wskaźnikowej obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji w mieście.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Ryc. 7 Obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji w mieście Słupca



źródło: opracowanie własne

3.14. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

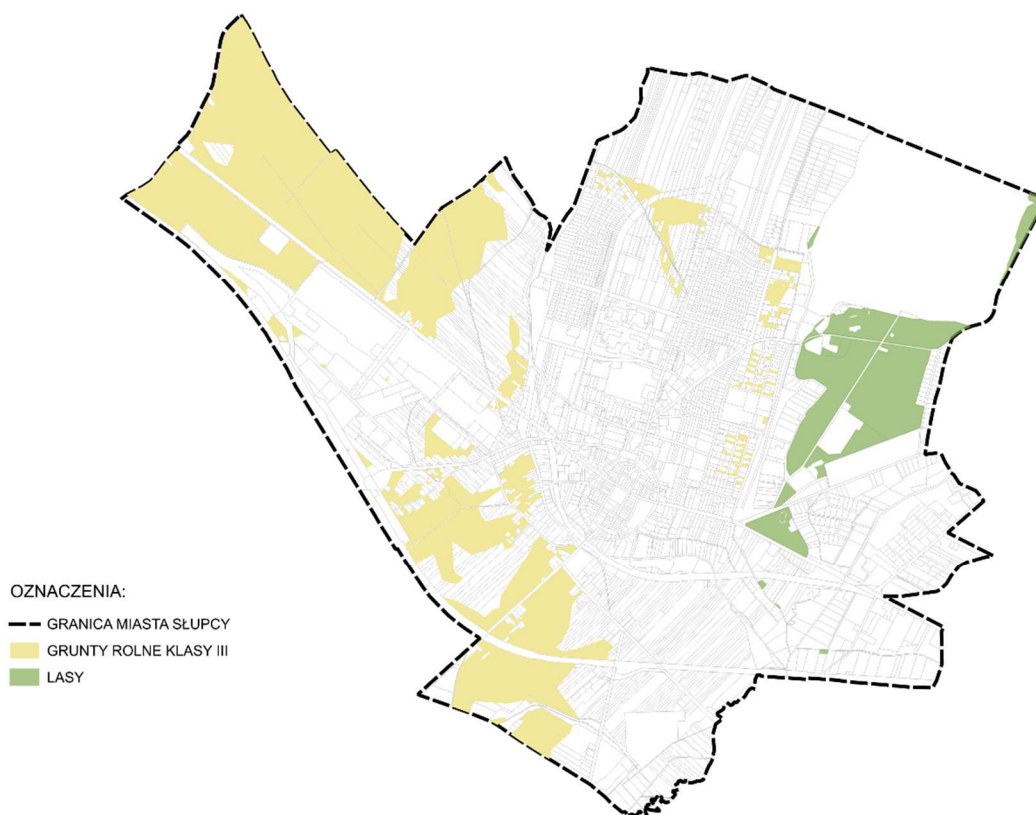
Rada powiatu słupeckiego nie wyznaczyła na terenie powiatu, w tym miasta Słupcy obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

3.15. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Powierzchnia gruntów rolnych chronionych stanowiących użytki klasy I-III na terenie miasta Słupcy wynosi ok. 188,89 ha, co stanowi ok. 18,30% powierzchni całego miasta (grunty orne klas IIIa, IIIb).

Grunty leśne na terenie miasta obejmują natomiast około 44,56 ha co stanowi 4,32% udziału w powierzchni obszaru całego miasta.

Ryc. 8 Występowanie gruntów rolnych oraz gruntów leśnych na terenie miasta Słupcy



źródło: opracowanie własne

Granice obszaru objętego planem są granice administracyjne miasta Słupcy, w związku z tym, w myśl przepisów art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, grunty rolne klas I-III leżące w granicach planu nie będą wymagały zgody właściwego Ministra na przeznaczenie ich na cele nierolnicze w toku procedury uchwalania planów miejscowych.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące grunty rolne i leśne kierując się przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w szczególności w zakresie ograniczenia przeznaczania gruntów rolnych, w tym chronionych na cele nierolnicze. Rozwój budownictwa odbywać się będzie z uwzględnieniem konsekwencji przestrzennych i środowiskowych.

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

Na terenie miasta Słupcy nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.



4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej oraz cmentarzy wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami

4.1. Obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie miasta Słupcy zlokalizowane są:

a) przedszkola:

- Przedszkole „MIŚ”, ul. Armii Krajowej 4A,
- Miejskie Przedszkole nr 1 z Oddziałami Integracyjnymi im. Doroty Gellner, ul. Armii Krajowej 4A,
- Przedszkole nr 4, Jarzębinka”, ul. gen. W. Sikorskiego 5,
- Przedszkole Publiczne Artystyczno – Przyrodnicze „Kreskówka”, ul. Armii Krajowej 31,
- Niepubliczne Przedszkole Bajka w Słupcy, ul. 3 maja 13,
- Przedszkole Niepubliczne Miś Uszatek, ul. Kilińskiego 9A,
- Klub Malucha „Tuptuś”, ul. Spokojna 28,

b) szkoły podstawowe:

- Szkoła Podstawowa nr 1 im. Komisji Edukacji Narodowej w Słupcy, Plac Szkolny 1A,
- Szkoła Podstawowa nr 3 im. Adama Mickiewicza, ul. Kopernika 13,
- Specjalny Ośrodek Szkolno – Wychowawczy im. Marii Grzegorzewskiej, ul. Wojska Polskiego 13,

c) szkoły ponadpodstawowe:

- Liceum Ogólnokształcące im. Marszałka J. Piłsudskiego, Plac Szkolny 1,
- Zespół Szkół Ekonomicznych im. M. Jackowskiego, ul. Powstańców Wielkopolskich 22,
- Zespół Szkół Zawodowych im. gen. W. Sikorskiego, ul. Kopernika 11A,

d) boiska i obiekty sportowe:

- boisko sportowe przy Szkole Podstawowej nr 1, Plac Szkolny 1A,
- boisko „Orlik” przy ul. Gajowej,
- Strzelnica Sportowa Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji, ul. Gajowa 2,
- korty tenisowe w Słupcy, ul. Gajowa 2,
- kryty kort do tenisa ziemnego, ul. Armii Krajowej 27B,
- Stadion Leśny w Słupcy, ul. Gajowa 4,
- Miejska Pływalnia w Słupcy, ul. Stefana Batorego 3,
- boisko wielofunkcyjne, ul. Stefana Batorego 3,
- hala widowiskowo – sportowa, ul. Kopernika 13
- kompleks boisk MOS, ul. Powstańców Wielkopolskich 22,



e) ośrodki kultury:

- Miejski Dom Kultury, ul. Traugutta 5,
- Muzeum Regionalne w Słupcy, ul. Warszawska 53.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejącą infrastrukturę społeczną.

4.2. Infrastruktura transportowa

Przez obszar miasta Słupcy przebiegają następujące drogi:

- a) droga krajowa nr 92 Poznań – Słupca – Warszawa,
- b) drogi wojewódzkie:
 - nr 466 Słupca – Ciążęń - Pyzdry,
 - nr 263 Słupca – Ślesin – Sompolno – Kłodawa - Dąbie,
- c) drogi powiatowe:
- d) drogi gminne.

W odległości około 5 km od miasta w kierunku południowym przebiega autostrada A2. Autostrada jest powiązana z drogowym układem miasta poprzez drogę wojewódzką nr 466.

Przez teren miasta Słupcy przebiega linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 3 (E20) Warszawa Zachodnia – Kunowice.

Strefy komunikacyjne związane z infrastrukturą kolejową zostały wyznaczone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, a także zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Uwzględniono również przepisy odrębne, w tym:

- 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 kolejowych, a także sposoby urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie.

Wyznaczając w planie ogólnym strefy komunikacyjne uwzględniono ustalenia wynikające z przepisów § 23 ust. 1 „Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 3 lutego 2004 r. w sprawie warunków i sposobu przygotowania i wykorzystania transportu na potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny oraz właściwości organów w tych sprawach” i wydanego na jego podstawie „Zarządzenia nr 2 Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 stycznia 2017 r. – w sprawie wdrażania wymagań techniczno-obronnych w zakresie projektowania i



użytkowania dróg i obiektów inżynierskich” (dotyczy drogi krajowej nr 92 oraz linii kolejowej nr 3).

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące uwarunkowania infrastruktury komunikacyjnej. Dla terenów dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych oraz terenów kolejowych wyznaczono strefy komunikacyjne.

Infrastruktura drogowa – droga krajowa nr 92:

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu pismem nr OPO.Z-3.438.216.2024.EP z dnia 31.10.2024 r. wskazała wytyczne jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego:

1. Przez miasto Słupca przebiega droga krajowa nr 92, zaliczana do dróg klasy GP (głównych ruchu przyspieszonego).
2. W planach Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Poznaniu jest rozbudowa drogi krajowej nr 92 na odcinku Strzałkowo - Golina.
3. 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 naturalnego; zgodnie z § 11 ust.1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszcza się wznoszenie budynków w zasięgu uciążliwości drogi określonych w przepisach o Ochronie i Kształtowaniu Środowiska pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w ww. przepisach oraz w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
4. Odległości negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym od zewnętrznej krawędzi jezdni, należy przyjąć z map akustycznych sporządzonych dla sieci dróg krajowych. Obiekty budowlane niewymagające ochrony akustycznej należy lokalizować w odległości wynikającej z ustawy z dnia 21 marca 1985 r, o drogach publicznych, która wynosi min. 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 92.
5. Lokalizacja reklam, tablic reklamowych, urządzeń 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 krajowej. 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 oraz w odległości od 100 m w przypadku dróg w obszarze zabudowanym.
6. Z uwagi na warunki bezpieczeństwa ruchu drogowego, ewentualne słupy telefonii komórkowej czy elektrownie wiatrowe oraz wszelkie inne obiekty 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.
 7. Obsługę komunikacyjną terenów położonych przy drodze krajowej nr 92 należy przewidzieć poprzez układ dróg dojazdowych i lokalnych z wyłączeniem drogi krajowej na istniejących skrzyżowaniach. Wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 92 oraz wykorzystywania istniejących zjazdów do obsługi terenów, dla których planuje się zmianę sposobu zagospodarowania.
 8. 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 drogi odrębnym trybem.
 9. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów objętych projektem planu w kierunku pasa drogowego drogi krajowej nr 92.
 10. Oświetlenie terenów położonych przy drodze krajowej nr 92 należy zaprojektować w taki sposób, aby nie wystąpiło zjawisko olśnienia użytkowników tych dróg.

Infrastruktura drogowa- drogi wojewódzkie nr 263 i 466

Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich pismem WZDW.WU.6550-125/24 z dnia 16.10.2024 r. wskazał na wytyczne jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego.

1. Dla istniejącego przebiegu dróg wojewódzkich należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy technicznej głównej (G). Zwiększa to wymogi dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów zgodnie z cytowanym rozporządzeniem. Zmiana granic pasa drogowego będzie następowała zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi.
2. Dostęp do drogi wojewódzkiej należy zapewnić zgodnie przepisami odrębnymi, poprzez:
 - bezpośredni dostęp do tej drogi lub,
 - projektowaną drogę wewnętrzną lub,
 - ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
3. Dopuszcza się przebudowę istniejących włączeń do drogi wojewódzkiej (skrzyżowań



- i zjazdów) na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
4. Dla lokalizacji i budowy nowych zjazdów należy uzyskać zezwolenie (decyzję) w trybie ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.
 5. Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich zaleca, by przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do drogi wojewódzkiej oraz przebudowie istniejących, uwzględnić rozwiązania techniczne, pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego, takie jak np. rozbudowa drogi wojewódzkiej o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrajnych (lewoskręty czy pasy włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących itp.
 6. Podział geodezyjny działek nie może generować nowych, bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką.
 7. Obiekty budowlane na terenach przyległych do drogi wojewódzkiej należy lokalizować, zachowując odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z art. 42 i 43 cyt. ustawy o drogach publicznych, uwzględniając rezerwę terenu pod przyszłą budowę dróg, o której mowa w art. 35 ust. 2 i ust. 4 ww. ustawy.
 8. Lokalizacja obiektów budowlanych od strony drogi wojewódzkiej, w tym urządzeń reklamowych (tablice reklamowe, szyldy itp.) wymaga zachowania warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni wojewódzkiej określonej ww. ustawie o drogach oraz nie może powodować uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, oślnienie.
 9. Obiekty budowlane na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości dróg (jak: hałas, drgania i wibracje, zanieczyszczenie powietrza), określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska i przepisach szczególnych do tej ustawy, jak np. rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
 10. W przypadku poruszania się pojazdów nienormatywnych konieczne jest uzyskanie zezwolenia, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym i przepisami wykonawczymi tej ustawy.
 11. Zagospodarowując działkę budowlaną, przylegającą do pasa drogowego drogi wojewódzkiej, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających czasowo na terenie działki, w jej granicach, zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich nie zezwala na lokalizację



miejsc postojowych i parkingowych w pasie drogowym drogi wojewódzkiej.

12. Lokalizację urządzeń obcych, o których mowa w przepisach ustawy o drogach publicznych, należy przewidzieć poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej, w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację urządzeń obcych w pasie drogowym, poza jezdnią. Przejście poprzeczne pod jezdnią należy wykonywać przewiertem, w szczególnych przypadkach, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, dopuszcza się przecisk.

Infrastruktura kolejowa

PKP Polskie Linie Kolejowe pismem nr IOS5.2111.891.2024.AŁ.6 z dnia 15.11.2024 r., wskazały wytyczne, jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego.

Przez obszar miasta Słupca przebiega linia kolejowa nr 3 Warszawa Zachodnia Kunowice, odcinek Konin - Sokołowo Wrzesińskie, o średnim natężeniu ruchu 97 pociągów na dobę, w tym 32 pociągi towarowe (dane z 2023 r.).

W granicach gminy znajduje się przystanek osobowy Słupca, którego funkcjonowanie może stanowić dodatkowe źródło uciążliwości akustycznych. W obszarze objętym przystąpieniem do sporządzania planu ogólnego znajdują się przejazdy kolejowo-drogowe. Przy przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu działek w sąsiedztwie przejazdów kolejowo-drogowych należy uwzględnić stosowanie na tych przejazdach sygnalizatorów drogowych wyposażonych w urządzenie emitujące sygnał dźwiękowy oraz podawanie przez obsługi pociągów zbliżających się do przejazdu sygnału Rp 1 „Baczność”. Stosowanie sygnałów dźwiękowych, generowanych przez urządzenia na sygnalizatorach oraz podawanie sygnału Rp 1 „Baczność”, może stanowić uciążliwość dla otoczenia.

W dokumencie pn. „PKP Polskie Linie Kolejowe S.A – zamierzenia inwestycyjne na lata 2021 – 2030 z perspektywą do 2040 roku” zostały wskazane projekty pn. „Dostosowanie poznańskiego węzła kolejowego do parametrów sieci bazowej TEN-T” obejmujący linię kolejową nr 3. Po realizacji ww. inwestycji natężenie ruchu pociągów może ulec zwiększeniu.

Sposób zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczonych w sąsiedztwie infrastruktury kolejowej, w tym linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych nie może zakłócać ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

Przy planowaniu rozwoju przestrzennego gminy należy uwzględnić wymogi przepisów odrębnych, w tym:

- 1) ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym,
- 2) 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



kolejowych, a także sposoby urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,

- 3) rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie.

4.3. Infrastruktura techniczna

Na terenie miasta Słupcy zlokalizowana jest następująca infrastruktura techniczna:

- linia napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Cienin – GPZ Słupca,
- linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia SN 15 kV,
- linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia nn 0,4 kV,
- stacje transformatorowe SN/nn.
- główny punkt zasilania (GPZ)

Przez teren miasta Słupcy nie przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia oraz ropociągi tranzytowe.

Ryc. 9 Infrastruktura techniczna i transportowa na terenie miasta Słupcy



Źródło: opracowanie własne

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące



uwarunkowania wynikające z lokalizacji infrastruktury technicznej. Dla terenów większych niż 5000 m² wyznaczono strefę infrastrukturalną. Dla pozostałych terenów, w każdej strefie planistycznej istnieje możliwość realizacji infrastruktury technicznej. Uwzględniono również wytyczne wskazane przez Energa Operator Sp. z o.o. w zakresie sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej.

Wytyczne przedstawiono poniżej jako ogólne wskazówki przy realizacji aktów planowania przestrzennego.

Sieć elektroenergetyczna dystrybucyjna

Energa Operator w piśmie nr EOP/PK/4/2024/10/067083 z dnia 16.10.2024 r. wskazał wytyczne, jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego.

1. Mając na uwadze ciągłe dążenia ENERGA-OPERATOR SA do podnoszenia jakości dostarczanych usług dystrybucyjnych w tym zwiększenia niezawodności zasilania odbiorców, na terenach objętych planem ogólnym może zaistnieć konieczność budowy lub przebudowy sieci elektroenergetycznej. W związku z powyższym niezwykle ważne jest umieszczenie odpowiednich zapisów w dokumentach planistycznych, które zabezpiecza ich prawidłową eksploatację i możliwość przyszłej przebudowy. Wniesiono o umieszczenie w treści planu ogólnego następującego zapisu: „Dopuszcza się budowę nowej infrastruktury sieciowej wysokiego napięcia WN 110 kV, średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn 0,4 kV oraz przebudowę istniejącej infrastruktury sieciowej zlokalizowanej na terenach objętych planem ogólnym wraz z niewielką korektą ich trasy.
2. Na terenach objętych planem ogólnym znajdują się: linie napowietrzne wysokiego napięcia WN 110 kV, linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia SN 15 kV, linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia nn 0,4 kV oraz stacje transformatorowe SN/nn. Istniejące linie elektroenergetyczne wprowadzają określone ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenu. W związku z tym należy wkomponować je w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości. Dopuszczalna odległość budynków oraz budowli od istniejących sieci elektroenergetycznych wynika z obowiązujących norm i określana jest indywidualnie przez architekta (projektanta) dla każdego przypadku. W oparciu o powyższe, dla każdego rodzaju obiektu budowlanego, po wystąpieniu do ENERGA — OPERATOR SA podmiotu zainteresowanego wraz z wkreślaniem na mapie sytuacyjnej wszystkich elementów projektowanego zagospodarowania przedmiotowej działki weryfikowana jest (na podstawie norm i przepisów) odległość minimalna, która zapewni bezpieczeństwo użytkowania danego obiektu oraz przebywających w nim osób. Na wymaganą minimalną odległość projektowanego obiektu budowlanego od istniejącej sieci elektroenergetycznej wpływ ma m. in. przeznaczenie obiektu, planowany sposób



wykonania dachu, łatwopalność obiektu lub jego części, zagrożenie wybuchem, usytuowanie części łatwo dostępnych i trudno dostępnych, itp. Ponadto istnieje konieczność zachowania pozostałych wymagań zgodnie z istniejącymi normami (np.: obostrzenia, uziemienia) i przepisami:

- w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych,
- w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robot budowlanych,
- w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.

Należy zachować lokalizacje 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 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii napowietrznych SN - 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii napowietrznych nn-0,4 kV - 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii kablowych WN 110 kV- 3 m (po 1,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii kablowych SN inn-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 nie są równoznaczne z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

W przypadkach:

- a) projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych,
- b) planowania robot budowlanych w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów lub toru kabla, mniejszej niż:
 - 15 m dla linii napowietrznych WN-110 kV;
 - 10 m dla linii napowietrznych SN;
 - 5 m dla linii napowietrznych nn-0,4 kV;
 - 3 m dla linii kablowych WN-110 kV;



- 2,5 m dla linii kablowych SN, nn
- należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii, w szczególności w przypadkach planowania budowy, przebudowy lub remontu obiektu.
3. Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne. W przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych na terenie objętym niniejszym planem, Operator sieci wskaże miejsca pod ich budowę. Dopuszcza się możliwość stawiania stacji transformatorowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmiany planu.
 4. Ewentualne potrzeby rozbudowy bądź modernizacji sieci wynikać będą z planów rozwojowych gminy. Na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uzasadnione jest określanie dla potrzeb planów energetycznych przewidywanego zapotrzebowania na moc elektryczną i terminów realizacji przedsięwzięć.
 5. Kierunki zagospodarowania gminy muszą uwzględniać dostęp terenu do sieci elektroenergetycznej i możliwości zasilania nowych odbiorców. Przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy rezerwować miejsce pod stacje transformatorowe 15/0,4 kV, również z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.
 6. Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych, z którą koliduje planowane zagospodarowanie terenu. Sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi Operator sieci. Koszty związane z przebudową poniesie Podmiot wchodzący w kolizję.
 7. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym dla stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy, właściciele terenów winni rezerwować miejsce na potrzeby rozbudowy sieci elektroenergetycznej.

4.4. Cmentarze

W granicach miasta funkcjonuje cmentarz komunalny. Dla terenu czynnego cmentarza występującego w granicach administracyjnych miasta obowiązują wokół odpowiednie strefy ochronne - sanitarne (50 m oraz 150 m), dla których obostrzenia w zakresie zabudowy wynikają z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315).



Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejący teren cmentarza czynnego oraz dwóch cmentarzy zabytkowych.

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

W granicach miasta nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych.

6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

Gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M_{20}

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców miasta Słupcy (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla miasta Słupcy, a następnie powiększono je o 5%.

Tab. 2 Prognozowana liczba ludności w gminie miejskiej Słupca obejmująca najbliższe 20 lat
(2024 r. - 2044 r.)

rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
liczba ludności	12 893	12 788	12 702	12 635	12 562	12 491	12 401	12 321	12 219	12 102	12 010
rok	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	
liczba ludności	11 902	11 789	11 681	11 560	11 439	11 327	11 221	11 093	10 978	10 868	

źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla miasta Słupcy prognozowana liczba



mieszkańców w roku 2044 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 10\,868 \times 1,05 = 11\,411,4 \text{ osób}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM₀ zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024) wynosi 389 477 m²

$$PUM_0 = 389\,477 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P₂₀

WARIANT 1

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

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

Gdzie:

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 30,4 m²/os. – najnowsze dane

P₋₁₀ - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 25,3 m²/os (rok 2014)

Tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 30,4 - 2 \times 25,3 = 40,6 \text{ m}^2/\text{os.}, \text{ przy czym ustala się min. wartość } 40 \text{ m}^2/\text{os.}$$

WARIANT 2

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

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

Gdzie:

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 30,4 m²/os. – najnowsze dane

P₋₂₀ - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 22,1 m²/os (rok 2004)

Tym samym:



$P_{20} = 2 \times 30,4 - 22,1 = 38,7 \text{ m}^2/\text{os.}$, przy czym ustala się min. wartość $40 \text{ m}^2/\text{os.}$

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczoną według wariantu 1 czyli $40,6 \text{ m}^2/\text{os.}$

$$\text{ZAP} = 11\,411,4 \text{ os} - 389\,477 \text{ m}^2 / 40,6 \text{ m}^2/\text{os} = 1818,37 \text{ os.}$$

7. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego gminy.

Łącznie na terenie miasta Słupcy obowiązuje 20 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Tab. 3 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie miejskiej Słupcy

Lp.	nazwa	numer uchwały Rady Miasta Słupcy	data uchwalenia
1	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Słupcy	123/XXVIII/96	12.11.1996
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego w Słupcy `przy lesie`	IX/49/99	29.04.1999
3	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Słupcy w rejonie ul. Szeluty, Gajowej	XVII/115/2000	28.02.2000
4	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Słupcy	XXXII/218/2001	27.09.2001
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w mieście Słupcy przy ul. Poznańskiej, działka 2305/4	IV/25/2003	30.01.2003
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy- część A	XVII/124/2004	26.02.2004
7	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Słupcy - część „A”	XLV/249/10	25.03.2010
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy- część C	XXV/166/2004	9.12.2004



9	Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy	XLII/285/06	28.09.2006
10	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Słupcy	XX/105/08	27.03.2008
11	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy dla terenu działki o numerze geodezyjnym 992	XXVIII/189/13	27.03.2013
12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy	XXXVI/247/14	9.01.2014
13	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy	XL/270/14	29.05.2014
14	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupca	XLIII/296/14	30.10.2014
15	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy	XVI/101/16	31.03.2016
16	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy.	XXII/136/16	22.12.2016
17	Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy	XXXIII/247/18	1.03.2018
18	Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy	XXI/176/2021	7.04.2021
19	Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy	XLIV/297/2022	22.12.2022
20	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy	XLV/309/2023	26.01.2023

źródło: Urząd Miasta w Słupcy

Obszar objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Słupcy stanowi 100% obszaru całego miasta.

8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r.



w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz 1130, ze zm.) wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk w zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13 b.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, wykorzystano dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego.

W celu obliczenia chłonności terenów zabudowanych dokonano analizy zabudowy mieszkaniowej wg. kryterium rodzaju zabudowy mieszkaniowej oraz nadziemnej intensywności zabudowy, w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w danej strefie.

Powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji oraz nadziemna powierzchnia zabudowy przyjęta do obliczenia chłonności terenów zabudowanych została przedstawiona w poniższej tabeli.

Tab. 4 Powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji oraz nadziemna powierzchnia zabudowy przyjęta do obliczenia chłonności terenów zabudowanych.

Rodzaj zabudowy	Symbol	Udział powierzchni zabudowy	Udział powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych	Liczba kondygnacji nadziemnych	Nadziemna intensywność zabudowy budynków mieszkalnych
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	SW1	0,45	0,25	3	0,75
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	SW2	0,45	0,25	4	1
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	SW3	0,50	0,25	4	1



Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	SW4	0,60	0,3	3	0,9
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	SW5	0,60	0,3	5	1,5
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	SW6	0,65	0,35	4	1,4
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	SW7	0,70	0,35	3	1,05
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	SW8	0,80	0,4	3	1,2
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ1	0,35	0,18	2	0,36
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ2	0,40	0,2	2	0,4
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ3	0,40	0,2	3	0,6
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ4	0,45	0,25	2	0,5
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ5	0,50	0,25	2	0,5
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ6	0,60	0,3	2	0,6
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ7	0,60	0,3	3	0,9
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ8	0,70	0,35	3	1,05
Zabudowa zagrodowa	SZ1	0,40	0,20	2	0,4
Zabudowa zagrodowa	SZ2	0,40	0,20	3	0,6



Zabudowa zagrodowa	SZ3	0,60	0,30	2	0,6
--------------------	-----	------	------	---	-----

źródło: opracowanie własne

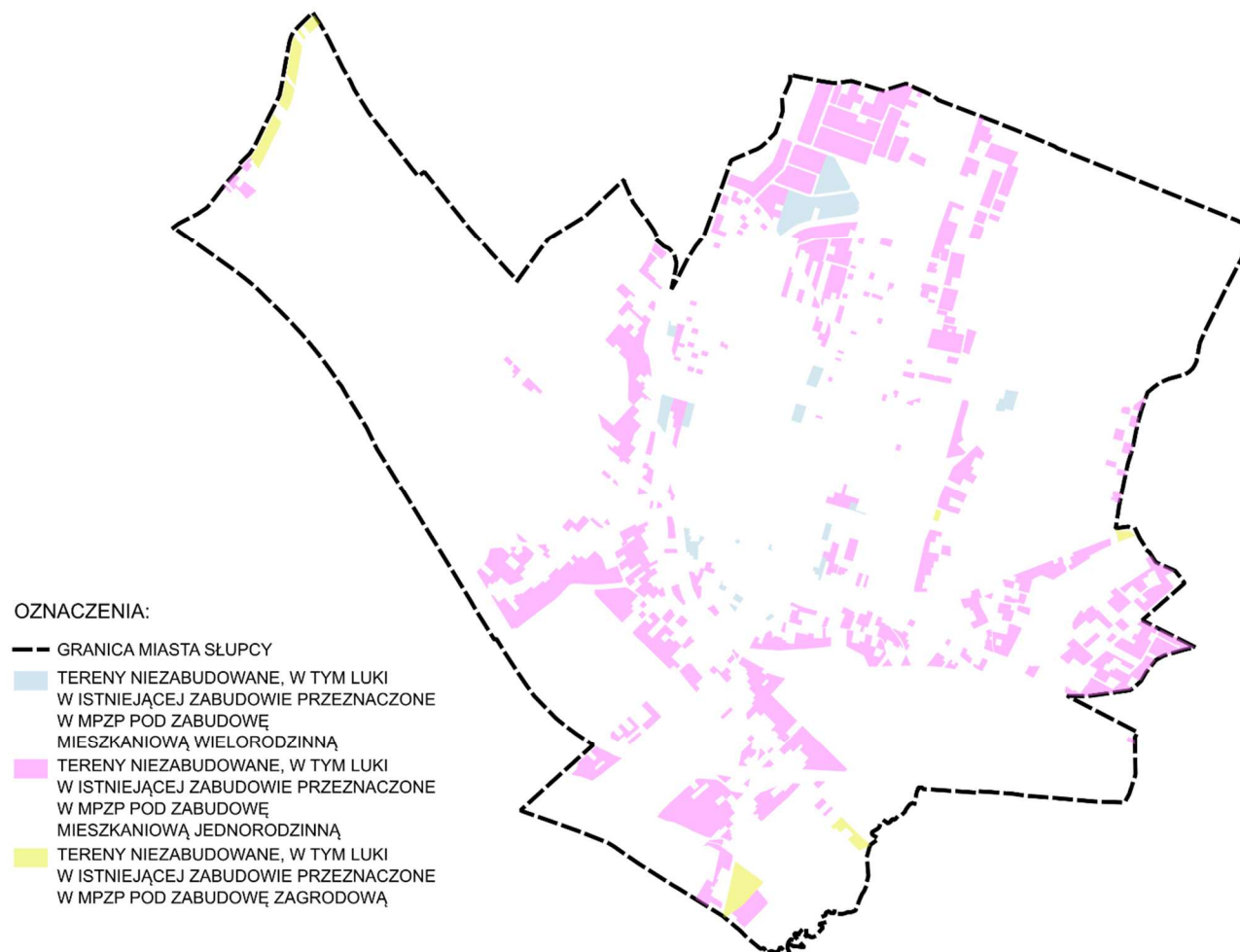
Nadziemną intensywność zabudowy dla terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie przyjęto wyłącznie dla budynków mieszkalnych znajdujących się na danym terenie. Na etapie obliczenia chłonności terenów zabudowanych nie wliczono do nadziemnej intensywności zabudowy budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich, usługowych oraz innych budynków o funkcji niemieszkalnej, bowiem nie są to budynki, dla których można ustalić powierzchnię użytkową mieszkania na osobę.

Nadziemna intensywność zabudowy zostanie powiększona na etapie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych, uwzględniając możliwość lokalizacji pozostałych budynków niemieszkalnych, a także uwzględniając wskaźniki, które obowiązują w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, przedstawiono na rycinie poniżej.



Ryc. 10 Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.



Źródło: opracowanie własne



Powierzchnia oraz chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, została przedstawiona w tabeli poniżej.

Tab. 5 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej

Rodzaj zabudowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej przyjęty w ramach terenów wielofunkcyjnych	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie przeznaczona pod funkcję mieszkaniową - uwzględniająca prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami [m ²]	Przyjęta powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych	Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych [m ²]	Przyjęta liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych	Nadziemna intensywność zabudowy	Współczynnik przyjęty do obliczenia powierzchni PUM w kondygnacji budynku mieszkalnego*	Przyjęty udział PUM w stosunku do całkowitej powierzchni budynku mieszkalnego	Szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie wyrażona w PUM [m ²]	Prognozowana PUM w gminie na jednego mieszkańca [m ² /os]	Szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie wyrażona w liczbie osób
	(A)	(B)	(C)= (A) x (B)	(D)	(E)=(C) x (D)	(F)	(G)	(H)	(I)	(J)=(E) x (H) x (I)	(K)	(L)
SW1	1189,69	0,50	594,85	0,25	148,71	3	0,75	2,5	0,70	260,24	40,6	6,41
SW2	10350,81	0,50	5175,41	0,25	1293,85	4	1	3,5	0,70	3169,94	40,6	78,08
SW3	1888,35	0,50	944,18	0,25	236,04	4	1	3,5	0,70	578,31	40,6	14,24
SW4	2057,17	0,50	1028,59	0,3	308,58	3	0,9	2,5	0,70	540,01	40,6	13,30
SW5	57471,00	0,50	28735,50	0,3	8620,65	5	1,5	4,5	0,70	27155,05	40,6	668,84



SW6	4317,42	0,50	2158,71	0,35	755,55	4	1,4	3,5	0,70	1851,09	40,6	45,59
SW7	5905,87	0,50	2952,94	0,35	1033,53	3	1,05	2,5	0,70	1808,67	40,6	44,55
SW8	11400,68	0,50	5700,34	0,4	2280,14	3	1,2	2,5	0,70	3990,24	40,6	98,28
SJ1	199715,46	0,50	99857,73	0,18	17974,39	2	0,36	1,5	0,70	18873,11	40,6	464,85
SJ2	135325,16	0,50	67662,58	0,2	13532,52	2	0,4	1,5	0,70	14209,14	40,6	349,98
SJ3	165952,81	0,50	82976,41	0,2	16595,28	3	0,6	2,5	0,70	29041,74	40,6	715,31
SJ4	1078,10	0,50	539,05	0,25	134,76	2	0,5	1,5	0,70	141,50	40,6	3,49
SJ5	3361,53	0,50	1680,77	0,25	420,19	2	0,5	1,5	0,70	441,20	40,6	10,87
SJ6	135976,06	0,50	67988,03	0,3	20396,41	2	0,6	1,5	0,70	21416,23	40,6	527,49
SJ7	506965,33	0,50	253482,67	0,3	76044,80	3	0,9	2,5	0,70	133078,40	40,6	3277,79
SJ8	743,04	0,50	371,52	0,35	130,03	3	1,05	2,5	0,70	227,56	40,6	5,60
SZ1	2731,85	0,50	1365,93	0,2	273,19	2	0,4	1,5	0,70	286,84	40,6	7,07
SZ2	1216,15	0,50	608,08	0,2	121,62	3	0,6	2,5	0,70	212,83	40,6	5,24
SZ3	55277,56	0,50	27638,78	0,30	8291,63	2	0,6	1,5	0,70	8706,22	40,6	214,44
RAZEM [M]	1302924,04		651462,02		168591,86					265988,31		6551,44

źródło: opracowanie własne

Współczynnik przyjęty do obliczenia powierzchni PUM w kondygnacji budynku mieszkalnego:

1,5; 2,5; 3,5; 4,5 przy budynkach mieszkalnych z dachami stromymi,



Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej wynosi **6551,44 osób**.

Zgodnie z dokonanymi obliczeniami zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Słupcy w perspektywie 20 lat (ZAP) wynosi **1818,37 osób**.

Zgodnie z art. 13 d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na terenie miasta Słupcy, powinna znaleźć się w przedziale:

ZAP min (70%) [OSÓB]	ZAP 100% [OSÓB]	ZAP max (130%) [OSÓB]
1272,86	1818,37	2363,88

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

W związku z tym, że chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej wynosi **6551,44 osób**, a więc przewyższa wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową powiększoną do 130% (**2363,88 osób**), **nie ma możliwości** wyznaczania nowych stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 na pozostałych terenach gminy.



USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

1. Cel sporządzenia planu ogólnego

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym aktem planowania przestrzennego w granicach całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Natomiast zmiana planu ogólnego może obejmować część obszaru gminy. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego. Oznacza to przede wszystkim, że jego postanowienia będą wiążące przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Katalog stref planistycznych określony został w art. 13c ustawy.

Zgodnie z art. 13e, w gminnym katalogu stref planistycznych określono:

- profil funkcjonalny stref planistycznych,
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 ustawy;
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych o których mowa, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 ustawy, nie mniejszej niż wynika to z przepisów rozporządzenia określonego na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy.

Zasadniczym celem sporządzenia planu ogólnego miasta Słupcy jest ustalenie gminnych standardów urbanistycznych poprzez określenie stref planistycznych dla poszczególnych terenów.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej ustawą, w planie ogólnym miasta Słupcy określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednio do istniejących uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta. Ustalenia planu ogólnego określono uwzględniając w szczególności ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Słupcy.



2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego

Strefy planistyczne o funkcji mieszkaniowej wyznaczono w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz w granicach obszarów istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk z tej zabudowie. Nie wyznaczono nowych stref o funkcji mieszkaniowej poza ww. obszarami, z uwagi na brak zapotrzebowania na taką zabudowę, zgodnie z obliczeniami dokonany na podstawie §3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. (Dz. U. poz. 1775).

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu plan ogólny wyznacza dla poszczególnych stref planistycznych maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjęto ww. wskaźniki wynikające z ustaleń planów miejscowych. Dla obszarów uzupełnienia zabudowy przyjęto wskaźniki zbliżone do wskaźników ustalonych w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego, tak by zachować spójność przestrzenną w granicach miasta.

Główną przyczyną wyznaczenia stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych było zachowanie istniejących funkcji oraz wskaźników zagospodarowania i zabudowy określonych w obowiązujących planach miejscowych, ustalenie nowych wskaźników zagospodarowania i zabudowy w obszarach uzupełnienia zabudowy, a także realizacja założonej polityki przestrzennej gminy. W związku z polityką przestrzenną gminy oraz w odpowiedzi na złożone wnioski do projektu planu ogólnego dokonano zmian w przeznaczeniu niektórych terenów, uzupełniając je o dodatkowe funkcje względem tych określonych w obowiązujących planach miejscowych oraz określono przeznaczenie terenów istniejących oraz nowo wyznaczonych w obszarach uzupełnienia zabudowy.

Na etapie ustalania gminnych standardów urbanistycznych, dla terenów z funkcją mieszkalną, powiększono nadziemną intensywność zabudowy względem nadziemnej intensywności zabudowy terenów zabudowanych przyjętych na etapie obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie. Wynika to z faktu, iż na etapie obliczenia chłonności terenów zabudowanych, w tym luk w zabudowie nie wliczono do nadziemnej intensywności zabudowy budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich, usługowych oraz innych budynków o funkcji niemieszkalnej.

Ustalone w planie ogólnym wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy odnoszą się do wszelkiej możliwej zabudowy lokalizowanej w danej strefie, w tym do budynków mieszkalnych jak i niemieszkalnych.



W planie ogólnym ustalono także minimalne wartości udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej wynikające przede wszystkim z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku nowych terenów zgodnie z wartościami ujętymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. (Dz. U. poz. 1775).

3. Strefy planistyczne

W planie ogólnym miasta Słupcy ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SP – strefy gospodarcze,
- f) SI – strefy infrastrukturalne,
- g) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- h) SC – strefy cmentarzy,
- i) SO – strefy otwarte,
- j) SK – strefy komunikacji.

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. a - h, określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. (Dz. U. poz 1775).

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a - e wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Dla poszczególnych stref planistycznych określono również profile dodatkowe.

Ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym są przede wszystkim wynikiem ustaleń w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także prowadzonej polityki przestrzennej miasta ukierunkowanej na rozwój społeczno – gospodarczy w poszanowaniu środowiska przyrodniczego.



4. Gminne standardy urbanistyczne

4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

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

Tab. 6 Profile dodatkowe stref SW oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	20
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	14	25
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	14	25
4SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	45	14	30
5SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	45	14	30
6SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	10	10
7SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	100	5,5	0
8SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	45	11	30
9SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	10	20
10SW	teren zabudowy mieszkaniowej	1,8	60	10	20



	jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
11SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,6	65	15	15
12SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	12	20
13SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3,5	70	16	20
14SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	60	16	20
15SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	80	12	10
16SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	65	11	15
17SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	80	12	10
18SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	80	12	10
19SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	60	15	20
20SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	65	12	15
21SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	65	11	15
22SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	65	12	15
23SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni	2	65	11	15



	naturalnej, teren lasu, teren wód				
24SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	80	12	10
25SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	60	15	20
26SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	60	15	20
27SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	65	12	15
28SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,6	65	14	15
29SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	60	16	20
30SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	60	16	20
31SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	60	16	20
32SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	65	11	15
33SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	14	40
34SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	60	15	20
35SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	60	6,5	20
36SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	65	12	15



37SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	65	11	15
38SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	65	11	15
39SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
40SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	10	30
41SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
42SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	30
43SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	sa2,8	70	16	30
44SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	30
45SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	12	30
46SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	16	30
47SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	16	30
48SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	11	30
49SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	40
50SW	teren zabudowy mieszkaniowej	1,2	40	11	30



	jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
51SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	40
52SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	40
53SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	11	30
54SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	40
55SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	11	30
56SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	11	30
57SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	30
58SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	16	30
59SW- 60SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	14	30
61SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	30
62SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30

źródło: opracowanie własne

4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren



komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 7 Profile dodatkowe stref SJ oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	40
2SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	40
3SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	40
4SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	40
5SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
6SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
7SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	60
8SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	60
9SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	60
10SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	60
11SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	60
12SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	60
13SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	60
14SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	60
15SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	60
16SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	35



17SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	11	30
18SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	10	30
19SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	10	30
20SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	10	30
21SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	10	30
22SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	10	30
23SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	10	30
24SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	10	30
25SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,9	45	10	25
26SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1	50	10	30
27SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1	50	10	20
28SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1	100	10	0
29SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	12	40
30SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	10	40
31SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	10	40
32SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	10	40
33SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	10	40
34SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	10	40
35SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	10	40
36SJ	teren zieleni naturalnej,teren	1,2	60	9	40



	lasu,teren wód				
37SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	9	40
38SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	9	40
39SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	9	40
40SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	9	40
41SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	9	40
42SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	9	40
43SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	50	12	30
44SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
45SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
46SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
47SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	11	30
48SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	11	30
49SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	11	30
50SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	11	30
51SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	11	30
52SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	11	30
53SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	11	30
54SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	11	30
55SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	11	30



56SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	11	30
57SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	11	30
58SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	11	30
59SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	11	30
60SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	11	30
61SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	11	30
62SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	11	30
63SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	11	30
64SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	11	30
65SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	10	30
66SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
67SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
68SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	12	30
69SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	12	30
70SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	40
71SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	40
72SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	40
73SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	40
74SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	40
75SJ	teren zieleni naturalnej,teren	1,8	60	12	40



	lasu,teren wód				
76SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	40
77SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	40
78SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	40
79SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	40
80SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	40
81SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	40
82SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	40
83SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	40
84SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	40
85SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	40
86SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	40
87SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	40
88SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	40
89SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	40
90SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	40
91SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	30
92SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
93SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
94SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20



95SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
96SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
97SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
98SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
99SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
100SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
101SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
102SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
103SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
104SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
105SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
106SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
107SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
108SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
109SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
110SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
111SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
112SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
113SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
114SJ	teren zieleni naturalnej,teren	1,8	60	11	20



	lasu,teren wód				
115SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
116SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
117SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
118SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
119SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
120SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
121SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
122SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
123SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
124SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
125SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
126SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
127SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
128SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
129SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	11	20
130SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2,1	70	12	30
131SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2,1	70	12	30
132SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2,1	70	12	30
133SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2,1	70	12	30



134SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	12	30
135SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	12	30
136SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	70	12	30
137SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	70	12	30
138SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	80	12	20
139SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
140SJ- 141SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
142SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30AS

źródło: opracowanie własne

4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

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

Tab. 8 Profile dodatkowe stref SZ oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
2SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	60
2SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	9	60
3SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni	1,2	60	10	40



	naturalnej, teren lasu, teren wód				
4SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	10	40
5SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
6SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	10	40
7SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	10	40
8SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	10	40
9SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	10	40
10SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	10	40
11SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	10	40
12SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	10	40
13SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	10	40
14SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
15SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30

źródło: opracowanie własne



4.4. Strefa usługowa

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

Tab. 9 Profile dodatkowe stref SU oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	16	10
2SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	60	16	20
3SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	20
4SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	100	6	0
5SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	16	30
6SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	12	10
7SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	14	20
8SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	14	10
9SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	14	20
10SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	10	10



11SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	12	10
12SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	75	8	5
13SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	70	10	10
14SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	14	10
15SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	12	10
16SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	10	10
17SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	14	20
18SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	10	10
19SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	12	10
20SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	14	20
21SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	100	6	0
22SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	60	16	20
23SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	100	6	0
24SU	teren składów i magazynów, teren	2,1	70	13	10



	elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
25SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	14	10
26SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	14	20
27SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	10	10
28SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	100	6	0
29SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	100	6	0
30SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	100	6	0
31SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	10	10
32SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	14	20
33SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	14	20
34SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	10
35SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	16	20
36SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	10	10
37SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni	1,4	70	10	10



	naturalnej, teren lasu, teren wód				
38SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	14	10
39SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
40SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	14	10
41SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	12	30
42SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	12	30
43SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	12	30
44SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	80	12	20
45SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	12	30
46SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	60
47SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	70	5	30
48SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	80	12	20
49SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	70	7	30
50SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	13	30



51SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
52SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	80	12	20
53SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
54SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	5	30
55SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	16	20
56SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	16	30
57SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	60
58SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	12	10

źródło: opracowanie własne

4.5. Strefa gospodarcza

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

Tab. 10 Profile dodatkowe stref SP oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	65	15	10
2SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	5



3SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2,1	70	15	5
4SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2	65	15	10
5SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2,1	70	15	5
6SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2	65	15	10
7SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2	65	15	10
8SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2	65	15	10
9SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2,8	70	15	10
10SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2,8	70	15	5
11SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2	65	14	10
12SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	10	20
13SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	80	14	20
14SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2,4	80	14	20
15SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2,1	70	12	30
15SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2,4	80	15	20
16SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	80	15	20
17SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2,4	80	15	20
18SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2,4	80	15	20
19SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2,4	80	15	20
20SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2,4	80	15	20
21SP	teren usług,teren zieleni	2,4	80	15	20



	naturalnej, teren lasu, teren wód				
22SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	80	15	20
23SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	80	15	20
24SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	80	15	20
25SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	80	15	20
26SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	80	15	20
27SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
28SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	65	30	10
29SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	80	15	20
30SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
31SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
32SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	80	15	20
33SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,6	85	12	15
34SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	80	14	20

źródło: opracowanie własne

4.6. Strefa infrastrukturalna

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

Tab. 11 Profile dodatkowe stref SI oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

Symbol	profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI	teren usług, teren produkcji, teren	20



	zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
2SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
3SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	10
4SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
5SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
6SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20

źródło: opracowanie własne

4.7. Strefa zieleni i rekreacji

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

Tab. 12 Profile dodatkowe stref SN oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

Symbol	profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
2SN-18SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, t	50

źródło: opracowanie własne



4.8. Strefa cmentarzy

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

Tab. 13 Profile dodatkowe stref SC oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

Symbol	profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC-3SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

źródło: opracowanie własne

4.9. Strefa otwarta

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

Tab. 14 Profile dodatkowe stref SO

Symbol	profil dodatkowy
1SO-6SO	teren zieleni urządzonej
7SO-14SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej

źródło: opracowanie własne

4.10. Strefa komunikacyjna

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



Tab. 15 Profile dodatkowe stref SK

Symbol	profil dodatkowy
1SK- 13SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
14SK	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód

źródło: opracowanie własne



5. Obszary uzupełnień zabudowy, w tym w ramach istniejącej zabudowy

Obszar uzupełnienia zabudowy sporządzono w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (poz. 729).

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym miasta Słupcy określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględniono następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- a. budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b. budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c. budynki biurowe o symbolu 105,
- d. budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e. budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f. pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g. budynki mieszkalne o symbolu 110.

Informacje o budynkach, o których mowa powyżej, pozyskano na podstawie danych pochodzących z baz danych:

- 1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne,
- 2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
- 3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Wyznaczenie obszaru uzupełnień zabudowy dokonano za pomocą wtyczki APP2. Podane wartości Pu, Pb, Pp zostały obliczone na elipsoidzie WGS84.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy wyznaczona w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym



miasta wynosi 3576887,3 m².

$$\mathbf{Pu = 3576887,3\ m^2}$$

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 w/w rozporządzenia wynosi 12508133,32 m².

$$\mathbf{Pb = 5150813,89\ m^2}$$

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1 ww. rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami Pb i Pu, tj.:

$$\mathbf{Pp = 25\% \times (Pb - Pu)}$$

$$\begin{aligned}\mathbf{Pp} &= 25\% \times (5150813,89\ m^2 - 3576887,3\ m^2) = \\ &= 25\% \times 1573927\ m^2 = \mathbf{393481,65\ m^2}\end{aligned}$$

Dopuszczalna łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wraz z rozszerzeniem wynosi:

$$\mathbf{(Pu)\ 3576887,3\ m^2 + (Pp)\ 393481,65\ m^2 = 3970368,95\ m^2}$$

W planie ogólnym dokonano rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną miasta.

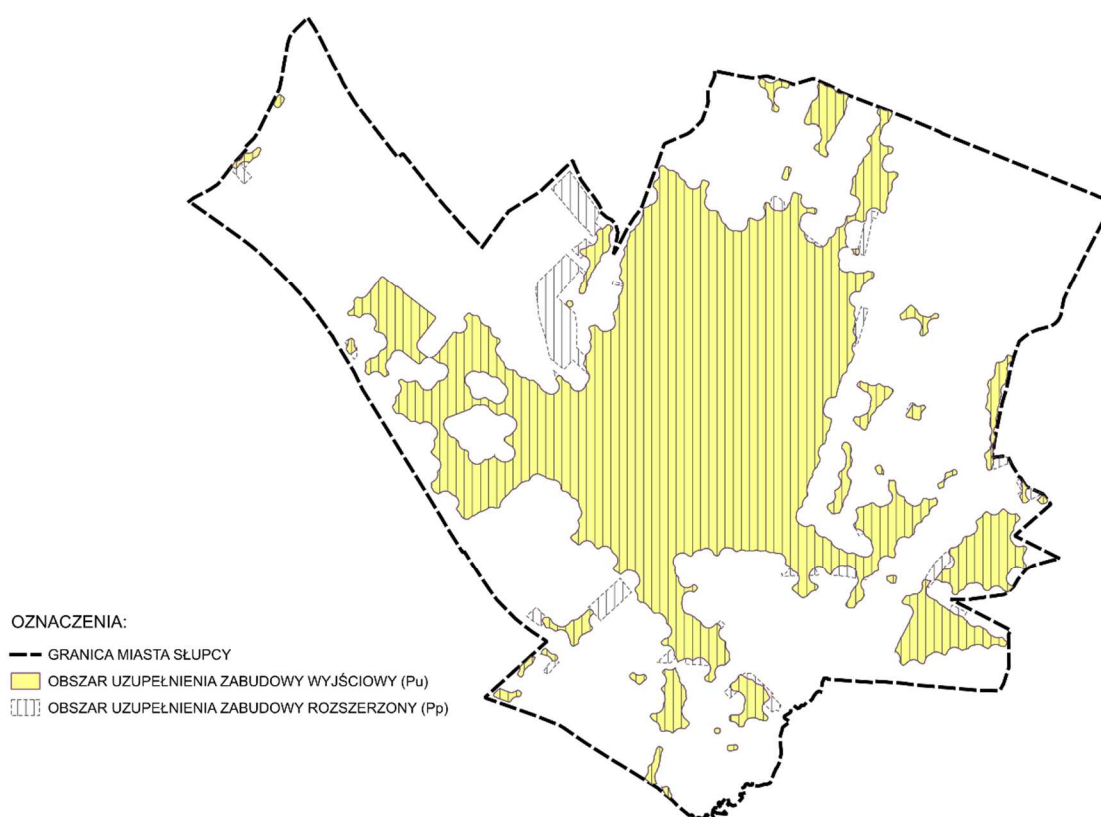
Łączna powierzchnia wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy wraz z rozszerzeniem w planie ogólnym miasta Słupcy obszaru wynosi **3812387,77 m²** i tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej.

$$\mathbf{OUZ\ dopuszczalny\ 3970368,95\ m^2 > OUZ\ wyznaczony\ 3812387,77\ m^2}$$

Obszary uzupełnienia zabudowy Pu oraz obszary uzupełnienia zabudowy – rozszerzony Pb na terenie miasta Słupcy przedstawiono na rysunku poniżej.



Ryc. 11 Obszary uzupełnienia zabudowy Pu oraz obszary uzupełnienia zabudowy – rozszerzony Pb.



źródło: opracowanie własne

Przyczyną ustalenia obszaru uzupełnienia zabudowy jest umożliwienie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym również na terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dla którego plan miejscowy utraciłby swoją moc.

6. Obszar zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) poprzez obszar zabudowy śródmiejskiej należy rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Ustawodawca dopuścił możliwość określenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym gminy. Wyznaczenie tego obszaru ma znaczenie z punktu widzenia zgodności planu miejscowego z planem ogólnym. Przez zgodność planu miejscowego z planem ogólnym rozumie się ustalenie w planie miejscowym sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów



w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, a w przypadku terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej – nie mniejszego niż $\frac{2}{3}$ minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren.

Zatem wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej umożliwi przyjęcie w jego granicy niższego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej na etapie opracowania planu miejscowego.

W planie ogólnym miasta Słupcy obszar zabudowy śródmiejskiej znajduje się w granicach miasta Słupcy i obejmuje granice zwartej zabudowy śródmiejskiej o intensywniej zabudowie mieszkaniowej i usługowej.

Obszar zabudowy śródmiejskiej przedstawiono na rysunku poniżej.

Ryc. 12 Obszar zabudowy śródmiejskiej



źródło: opracowanie własne



SPIS TABEL

Tab. 1 Wykaz terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu, przez które przebiegają linie kolejowe	23
Tab. 2 Prognozowana liczba ludności w gminie miejskiej Słupca obejmująca najbliższe 20 lat	40
Tab. 3 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie miejskiej Słupcy	42
Tab. 4 Powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji oraz nadziemna powierzchnia zabudowy przyjęta do obliczenia chłonność terenów zabudowanych.	44
Tab. 5 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej	48
Tab. 6 Profile dodatkowe stref SW oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu ...	54
Tab. 7 Profile dodatkowe stref SJ oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu	59
Tab. 8 Profile dodatkowe stref SZ oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu	66
Tab. 9 Profile dodatkowe stref SU oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu	68
Tab. 10 Profile dodatkowe stref SP oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu ..	72
Tab. 11 Profile dodatkowe stref SI oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	74
Tab. 12 Profile dodatkowe stref SN oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	75
Tab. 13 Profile dodatkowe stref SC oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	76
Tab. 14 Profile dodatkowe stref SO	76
Tab. 15 Profile dodatkowe stref SK	77

**SPIS RYCIN**

Ryc. 1 Lokalizacja miasta na tle powiatu	6
Ryc. 2 Obszary gruntów zdrenowanych	10
Ryc. 3 Ujęcia wody na terenie miasta Słupcy	11
Ryc. 4 Główny Zbiornik Wód Podziemnych na terenie miasta Słupcy.....	12
Ryc. 5 Obiekty zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne na terenie miasta Słupcy.....	19
Ryc. 6 Obszary zagrożone powodzią na terenie miasta Słupcy	25
Ryc. 7 Obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji w mieście Słupca	28
Ryc. 8 Występowanie gruntów rolnych oraz gruntów leśnych na terenie miasta Słupcy	29
Ryc. 9 Infrastruktura techniczna i transportowa na terenie miasta Słupcy.....	36
Ryc. 10 Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.	47
Ryc. 11 Obszary uzupełnienia zabudowy Pu oraz obszary uzupełnienia zabudowy – rozszerzony Pb.....	80
Ryc. 12 Obszar zabudowy śródmiejskiej	81