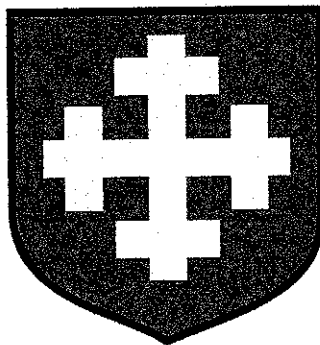


Burmistrz Miasta Słupcy



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy – część „C”

Sesja uchwalająca:

**Uchwała Nr XXV/166/2004
Rady Miasta Słupcy
z dnia 9 grudnia 2004 r.**

Publikacja:

**Dziennik Urzędowy Województwa
Wielkopolskiego
z dnia 10 stycznia 2005 r.
Nr 1, poz. 9**

Opracowanie:



**Studio Projektowe „REGION” s.c.
Ul. Budziszyńska 29/9, 54-434 Wrocław**

Zespół autorski:

mgr inż. Piotr Jędrzejkowski (nr członkowski Izby Urbanistów Z-75)	- główny projektant
mgr inż. Grzegorz Kosturek (nr członkowski Izby Urbanistów Z-96)	- projektant
mgr inż. arch. Agnieszka Leśniak-Mądry (nr członkowski Izby Urbanistów Z-97)	- projektant
mgr inż. Grzegorz Jaskóła	- projektant
mgr Joanna Skamra	- ochrona środowiska
mgr inż. Andrzej Woźniak	- infrastruktura

Słupca 2004

**Uchwała Nr XXV/166/2004
Rady Miasta Słupcy
z dnia 9 grudnia 2004r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miasta Słupcy – część C**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806 z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568 z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) art. 26 i art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 1999r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) Rada Miasta Słupcy uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy – część C, który obejmuje obszar położony w południowej części obrębu geodezyjnego miasta Słupcy.
2. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) linii rozgraniczających drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
 - 3) terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
 - 4) granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
 - 5) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - 6) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów,
 - 7) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy, wynikających z potrzeb ochrony środowiska zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody.

§ 2.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1: 2000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,

- 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe (w tym Polskie Normy) oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję wraz z urządzeniami towarzyszącymi, której ustalenia obowiązują w ramach danego terenu, z zastrzeżeniem możliwości sytuowania przeznaczenia uzupełniającego,
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie występują samodzielnie na danym terenie,
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciowymi uzbrojenia terenu,
- 8) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi: administracji, kultury, ochrony społecznej i zdrowia, łączności oraz usługi związane z wymiarem sprawiedliwości i utrzymaniem porządku publicznego
- 9) urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominującej,
- 10) drobnym rzemiośle – należy przez to rozumieć niewielkie zakłady rzemiosła nieprodukcyjnego, w tym stacje obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych o maksimum 2 stanowiskach warsztatowych,
- 11) handlu detalicznym – należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą detaliczną towarów.
- 12) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, której uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu oraz nie wymaga stałej obsługi transportowej.

§ 3.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w § 2 pkt. 2.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie tych terenów (symbol użytkowania),
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) linie elektroenergetyczne wraz ze strefą uciążliwości (postulowaną strefą ograniczonego użytkowania),
 - 5) pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

Rozdział 2.

Ogólne zasady zagospodarowania terenu.

§ 4.

1. Ustala się, dla obszaru objętego ustaleniami planu, następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach licząc od linii rozgraniczającej, o ile z treści uchwały lub rysunku planu nie wynika inaczej:
 - a) od strony dróg publicznych 10 m,
 - b) od pozostałych terenów zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie działki budowlanej inwestora, właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 dom jednorodzinny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej funkcji realizowanych na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami TAG1.
2. Na obszarze objętym ustaleniami planu ustala się zakaz lokalizacji:
 - 1) stacji paliw płynnych oraz stacji gazu płynnego
 - 2) nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m²,
 - 3) stacji bazowych telefonii komórkowej z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt. 2 lit. d. chyba, że z treści uchwały wynika inaczej,
3. Dla obiektów i konstrukcji wyższych niż 50 m nad poziomem terenu oraz dla lokalizacji urządzeń emitujących promieniowanie elektromagnetyczne ustala się obowiązek uzgodnienia ich lokalizacji z Dowództwem Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej.
4. W ramach zabudowy związanej z określoną planem funkcją terenu, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych w granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m lecz nie mniejszej niż 1,5 m, po uzyskaniu zgody właściciela nieruchomości sąsiedniej, chyba że z treści uchwały wynika inaczej.

Rozdział 3.

Przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu.

§ 5.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU 1** wobec, którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne z usługami (drobne rzemiosło, handel detaliczny, usługi nieuciążliwe),
 - 2) dopuszcza się realizację zabudowy w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3, w tym poddasze użytkowe i z dopuszczeniem dodatkowej kondygnacji w suterenie,
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
 - 5) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze należy realizować jako parterowe o wysokości zabudowy maksymalnie 5 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
 - 6) dachy strome o kącie nachylenia min. 27° w układzie symetrycznym.
 - 7) powierzchnia zabudowy, w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy, nie może przekroczyć 60 % powierzchni działki budowlanej, pozostałe 40 % ma stanowić powierzchnia terenu biologicznie czynnego,
 - 8) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m,
 - b) ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.
2. Ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych = 1000 m².
3. Obsługę komunikacyjną, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, należy zapewnić z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 6.

1. Wyznacza się tereny aktywności gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **TAG 1** wobec których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – usługi komercyjne i produkcyjne we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej oraz transport, spedycja, składy i magazyny, wraz z urządzeniami towarzyszącymi
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi publiczne,
 - b) stacje paliw płynnych oraz stacje gazu płynnego
 - c) ciągi piesze i/lub pieszko-rowerowe,
 - d) lokalizacja obiektów telekomunikacyjnych i nadawczo-odbiorczych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej i konstrukcji wieżowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 3) wysokość zabudowy (budynków) nie może przekroczyć 15 m od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
 - 4) powierzchnia zabudowy, w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy, nie może przekroczyć 80 % powierzchni działki budowlanej, pozostałe 20 % ma stanowić powierzchnia terenu biologicznie czynnego,
2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych = 2500 m².
3. Obsługę komunikacyjną, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, należy zapewnić z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 4.

Zasady rozwoju komunikacji

§ 7.

Ustalenia ogólne dotyczące ulic:

- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji zatok autobusowych komunikacji zbiorowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,
- 2) w liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 3) ulice bez przejazdu (sięgacze) należy zakończyć placami manewrowymi o wymiarach zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8.

Ustala następującą klasyfikację ulic:

- 1) 11.kL – ulica klasy „L” – lokalna: szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – 20 m,
- 2) kD – ulice klasy „D” – dojazdowe o szerokościach w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – 15 m.
- 3) W przypadku podziału terenu TAG1 na mniejsze działki, do nowowydzielanych działek należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej, lub dostęp poprzez drogi wewnętrzne o parametrach: minimum drogi klasy „D” dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m.

Rozdział 5. Zasady rozwoju infrastruktury technicznej.

§ 9.

1. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic i terenów wyznaczonych w planie pod lokalizację elementów infrastruktury technicznej,
 - 2) dopuszcza się odstępstwo od pkt. 1 w uzgodnieniu z właścicielem terenu i przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych,
 - 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi, a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z ich zarządcą, na koszt inwestora,
 - 5) wszelkie inwestycje infrastrukturalne należy projektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami i polskimi normami.
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z lokalnej sieci elektroenergetycznej na warunkach zgodnie z przepisami szczególnymi,,
 - 2) przez teren objęty ustaleniami niniejszego planu przebiegają istniejące sieci elektroenergetyczne średniego napięcia SN, dla których obowiązują strefy ochronne zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 3) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych oraz trwałego zagospodarowywania terenu zielenią średnią i wysoką w obszarze strefy ochronnej sieci elektroenergetycznej napowietrznej,
 - 4) w rejonie projektowanego zainwestowania ustala się obowiązek przełożenia istniejących odcinków sieci napowietrznych, kolidujących z tym zainwestowaniem, w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
 - 5) ustala się obowiązek rozbudowy sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń.
3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się obowiązek rozbudowy sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym,
 - 2) zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z istniejącego zespołu ujęć wodnych.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych:
 - 1) w celu zapewnienia odbioru ścieków ustala się obowiązek rozbudowy kanalizacji w systemie rozdzielczym i odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków,
 - 2) dla terenów nie posiadających możliwości podłączenia do kanalizacji dopuszcza się do czasu jej wykonania odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe z późniejszym wykorzystaniem jako studzienkę przepływową.
5. Ścieki przemysłowe:
 - 1) przed odprowadzeniem ścieków do naturalnych cieków wodnych należy je zneutralizować na terenie własnym inwestora,
 - 2) przed odprowadzeniem ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych należy je podczyścić na terenie własnym inwestora, do parametrów określonych w przepisach szczególnych,
 - 3) warunki odprowadzenia ścieków przemysłowych należy uzgodnić z zarządcą urządzeń i cieków odbierających te ścieki oraz uzyskać stosowne pozwolenia, o ile wynikają one z przepisów szczególnych.
6. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:
 - 1) ustala się obowiązek rozbudowy systemu kanalizacji deszczowej,

- 2) odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do cieków podstawowych: Mieszny, Kanału Sierakowskiego, i Kanału do Jeziora (kanału odpływowego zbiornika słupeckiego),
 - 3) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie własnym inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji.
 - 4) grunty orne drenowane, wyznaczone w planie pod funkcję aktywności gospodarczej i zabudowy mieszkaniowej wymagają kompleksowej przebudowy urządzeń melioracyjnych w uzgodnieniu z ich właścicielem, na koszt inwestora.
7. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:
 - 1) stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić do szczelnych pojemników-kontenerów zlokalizowanych przy posesjach,
 - 2) ustala się obowiązek zapewnienia ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.
 8. Ustala się następujące zasady ogrzewania:
 - 1) zaopatrzenie w ciepło należy prowadzić w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć ciepłowniczą zdalczą,
 - 2) jako alternatywne rozwiązania dopuszcza się stosowanie indywidualnych i grupowych systemów zaopatrzenia w ciepło pracujących w oparciu o ekologiczne technologie spalania i paliwa,
 9. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz - docelowo zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej średniego ciśnienia wraz z indywidualnymi reduktorami gazu, po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków realizacji sieci gazowej.
 10. Ustala się rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub realizację nowej, na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnej.
 - 1) Dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji oraz stacji bazowych telefonii komórkowej, w tym konstrukcji wieżowych jedynie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami TAG 1 .
 - 2) Przy lokalizowaniu obiektów, o których mowa w pkt 1 należy uwzględnić wymagania określone w § 4 ust. 3.

Rozdział 6.

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 10.

Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych, na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania.
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków bezpośrednio do wód gruntowych, powierzchniowych oraz gruntów.

§ 11.

Na terenie objętym ustaleniami niniejszego planu, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami TAG 1, ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z handlem, przetwarzaniem i składowaniem odpadów: przemysłowych, motoryzacyjnych oraz składowisk złomu.

Rozdział 7.
Przepisy końcowe.

§ 12.

Ustala się wartość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości - 30 %.

§ 13.

Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenia niż funkcjonujące przed dniem wejścia w życie tego planu mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Słupcy.

§ 15.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady


Tomasz Garszka

Uzasadnienie
do uchwały Nr XXV/166/2004
Rady Miasta Słupcy
z dnia 9 grudnia 2004r.

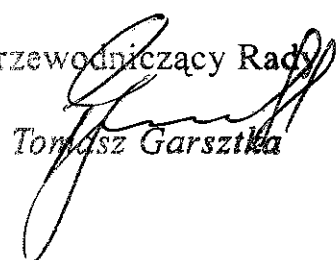
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy – część C

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy – część C obejmuje grunty położone za torami PKP w kierunku południowym do granic miasta Słupcy, a pomiędzy ulicą Sienkiewicza i ulicą Pyzderską .

Część C została wyłączona z planu dla miasta Słupcy ze względu na zarzut złożony przez właściciela dwóch nieruchomości położonych w tym rejonie i odrzuceniu go przez Radę . Zaistniała wówczas możliwość wniesienia skargi przez zainteresowanego do Naczelnego Sądu Administracyjnego, co też pismem z dnia 9 grudnia 2003r. uczynił. Ponieważ do czasu rozpatrzenia skargi przez sąd nie byłoby możliwości uchwalenia planu w całości zdecydowano o wyłączeniu części C z planu ogólnego.

W dniu 7 lipca 2004r . skarga została przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu oddalona.

Przedłożony projekt planu jest zgodny z polityką przestrzenną miasta zawartą w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania uchwalonym przez Radę Miasta Słupcy w dniu 27 czerwca 2002r. uchwałą Nr XXXVIII/339/2002. Procedura uchwalania planu zawarta w art. 18 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) została zachowana .

Przewodniczący Rady

Tomasz Garszka