

UCHWAŁA NR XXII/136/16
RADY MIASTA SŁUPCY
z dnia 22 grudnia 2016r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Rada Miasta Słupcy uchwała, co następuje:

§1

1. Po stwierdzeniu że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Słupcy, zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/116/16 Rady Miasta Słupcy z dnia 30 czerwca 2016 r. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy, zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załączniki nr 1 - 3 – stanowiące część graficzną zwaną „rysunkiem zmiany planu”, opracowane w skali 1:500 i 1:1000 zatytułowane: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy;
- 2) załącznik nr 4 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Słupcy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 5 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Słupcy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Granice obszaru objętego zmianą planu określa rysunek zmiany planu.

§2

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej, za wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów

dachowych, oświetlenia zewnętrznego, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 7) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów emisyjnych oraz standardów jakości środowiska przyrodniczego określonych w przepisach odrębnych;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem MW;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1U, 2U;
- 3) teren drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem KDD.

§4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, remontu i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku zmiany planu z uwzględnieniem pkt 3 -5;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki i okapy jednak nie więcej niż o 1,5m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) dla terenu 1U dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, wykusze, balkony, ganki i okapy jednak nie więcej niż o 1,5m oraz schody, tarasy, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
- 7) dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji z zakazem nadbudowy o kolejną kondygnację;
- 8) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem istniejącej geometrii dachów;

- 9) dla istniejących budynków o nachyleniu połaci dachowych innym niż ustalonym w niniejszej uchwale, dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem istniejącego nachylenia połaci dachu;
- 10) dopuszczenie lokalizacji garaży podziemnych w budynkach;
- 11) dopuszczenie lokalizacji, poza obiektami wynikających z przeznaczenia terenu, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków;
- 12) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontu budynków bezpośrednio przy granicy działek lub w odległości 1,5m od granicy działek;
- 13) dopuszczenie niwelacji terenu do nie więcej niż 1,0m oraz niwelacji drogi, zbiorników retencyjnych, stawów, rowów, cieków, ujęć wody bez naruszania istniejących stosunków wodnych i interesu osób trzecich.

§5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - c) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, dopuszczenie pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej oraz z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem pkt 3;
- 5) zakaz zrzutu ścieków bytowych, komunalnych do gruntu, wód powierzchniowych i otwartych rowów;
- 6) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, z uwzględnieniem pkt 7;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolem:
 - a) MW zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) w przypadku lokalizacji na terenie U hoteli i pensjonatów teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) w przypadku lokalizacji na terenie U przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§7

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

§8

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

§9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno” granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) zachowanie ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie działek wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zgłoszenia właściwym służbom ruchu lotniczego sił zbrojnych wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt, przed wydaniem pozwolenia na ich budowę;

§11

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów drogi KDD, dojazdów, dojazdów;
- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym drogi KDD, dojazdach, dojazdach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji znaków drogowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) na terenie MW nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki na powierzchni działki lub w garażu, w liczbie nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny z uwzględnieniem pkt 8;
- 6) na terenie 1U nie ustala się nakazu zapewnienia miejsc do parkowania z uwzględnieniem pkt 8;
- 7) na terenie 2U ustala się nakaz zapewnienia nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 60,0m² powierzchni usługowej budynku z uwzględnieniem pkt 8;
- 8) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zapewnienia dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem lit. b,
 - b) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §5 pkt 3;
- 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie przebudowy sieci elektroenergetycznej, z którą koliduje planowane zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

§13

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

§14

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem MW ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług w parterach budynków,
 - b) dopuszczenie garaży w pierwszej kondygnacji budynków lub garaży podziemnych, parkingów podziemnych, wolno stojących budynków parkingowych,
 - c) dopuszczenie dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 20% powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: do 16,0m,
 - wolno stojących budynków parkingowych: do 9,0m,
 - g) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych: 3- 5,
 - wolno stojących budynków parkingowych: do 2,
 - h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
 - j) nachylenie połaci dachowych: do 40°;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki nie mniejszej niż 1500m² za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z drogi KDD, projektowanych dojazdów oraz z przyległych dróg, położonych poza granicami obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania w uwzględnieniu §11 pkt 5, 8;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

§15

Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: dopuszcza się 0% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 6,0m,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - f) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych,

- g) geometrię dachów: dopuszcza się wszelkie rodzaje dachów,
- h) nachylenie połaci dachowych: do 45°,
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z przyległych dróg położonych poza granicami obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania w uwzględnieniu §11 pkt 6, 8;
- 4) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

§16

Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 2U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,75, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 5% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 8,0m,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - f) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - g) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe,
 - h) nachylenie połaci dachowych: do 40°,
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z przyległych dróg, położonych poza granicami obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania w uwzględnieniu §11 pkt 7, 8;
- 4) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

§17

Dla terenu drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem KDD ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

§18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Słupcy.

§19

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