

**UCHWAŁA NR XVII/134/19
RADY GMINY SŁUPCA**

z dnia 19 grudnia 2019 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupca dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym Młodojewo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018r. poz. 1945 ze zmianami)¹⁾ oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami)²⁾ uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupca dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym Młodojewo, zwaną dalej „zmianą planu”, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupca, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Słupca Nr XXVIII/192/16 z dnia 24 listopada 2016 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupca.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1, stanowiący część graficzną zmiany planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupca dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym Młodojewo”, zwany dalej „rysunkiem zmiany planu”;
- 2) załącznik nr 2, stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Słupca o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3, stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Słupca o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie planu, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

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

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu usługowego o powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) **budynku gospodarczo - garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 3) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej teren;
- 7) **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 działki oraz powierzchni elementów drugorzędnych w tym schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, w tym szklarnie, altany, szopy przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na powierzchni działki budowlanej;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019, poz.60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1716, poz. 1696, poz. 1815

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019, poz.1309, poz. 1696, poz. 1815

- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 10) **terenach komunikacji** – należy przez to rozumieć drogi publiczne, drogi wewnętrzne;
- 11) **zieleni krajobrazowej** – należy przez to rozumieć zieleń w tym drzewa, krzewy, byliny, rośliny okrywowe, trawy, ogrody.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem MN/U.

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

1) nakaz:

- a) lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku zmiany planu, z uwzględnieniem pkt 2 lit. e, f, g,
- b) pokrycia dachów za wyjątkiem dachu płaskiego: blachą miedzianą, tytanowo-cynkową, dachówką albo materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;

2) dopuszczenie:

- a) lokalizowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, o powierzchni jednostkowej nie większej niż 3,0m², przy czym przy lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych należy uwzględniać odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej - drogi wojewódzkiej nr 263, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 3,
- b) lokalizowania tablic informacyjnych, z uwzględnieniem lit. d,
- c) umieszczania szyldów o powierzchni łącznej do 3,0m², wolno stojących, na ogrodzeniu działek od strony terenów komunikacji lub na elewacji budynku wyłącznie na wysokości pierwszej kondygnacji, z uwzględnieniem lit. d,
- d) lokalizacja szyldów i tablic informacyjnych wymaga zachowania właściwych odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej - drogi wojewódzkiej nr 263, znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, określonych w przepisach odrębnych,
- e) przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50m,
- f) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku zmiany planu nieprzekraczalną linią zabudowy bez prawa rozbudowy w kierunku linii rozgraniczającej,
- g) lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) dla istniejących budynków dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejących parametrów i gabarytów budynku oraz istniejących wskaźników zagospodarowania terenu,
- i) lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo - garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
- j) rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zlokalizowanych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy,
- k) dowolnego kształtowania proporcji przeznaczenia lub wybór tylko jednego rodzaju przeznaczenia,
- l) niwelacji terenu względem istniejącego poziomu terenu bez naruszania interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych;
- 3) zakaz ustawiania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, szyldów, tablic informacyjnych w miejscach i w sposób powodujący uciążliwości w tym utrudnienie czytelności informacji drogowskiej,

ograniczenie widoczności, olśnienie dla użytkownika, przylegającej do terenu drogi publicznej - drogi wojewódzkiej nr 263, znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą planu.

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

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń, których funkcjonowanie mogłoby spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem pkt 4, 5;
- 4) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej, w tym usługowej, magazynowej, składowej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, zbieraniu, przetwarzaniu, obróbce, termicznemu przekształcaniu, w tym spalaniu oraz krakingu odpadów, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszczenie gromadzenia i przetwarzania odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesu technologicznego danego wytwórcy;
- 6) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 7) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 8) zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do gruntu;
- 9) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie sieci ciepłowniczej oraz stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, z uwzględnieniem pkt 6;
- 10) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 11;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem MN/U dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) 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 z uwagi na brak występowania.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek, za wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej: 800 m²;
- 3) minimalny front działki budowlanej, za wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej: 20,0m;
- 4) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego, od 70° do 110°.

§ 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 nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania.

§ 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;
- 2) zachowanie ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4kV, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) zakaz nasadzeń pod linią elektroenergetyczną 0,4kV drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 2,0m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu oraz roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zgłoszenie właściwym służbom ruchu lotniczego sił zbrojnych wszelkich projektowanych stałych i tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji nie podejmuje się ustaleń.

§ 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) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów linii elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 7;
- 7) dopuszczenie odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 10) wkomponowanie istniejących urządzeń elektroenergetycznych w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;
- 11) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego;
- 13) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów ustalenia §4 pkt 2, lit. a, b, c, d oraz pkt 3 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem MN/U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej przy czym na jednej działce dopuszcza się usytuowanie jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno – usługowego oraz jednego budynku usługowego,
 - b) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo - garażowego,
 - c) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, rozbiórki, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków w zabudowie zagrodowej,
 - d) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków oraz dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) intensywność zabudowy od 0 do 0,4, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - f) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki,
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego, inwentarskiego: do 9,5m,
 - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo - garażowego: do 6,0m,
 - h) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego, inwentarskiego: do 2,
 - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo - garażowego: 1,
 - i) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - j) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
 - k) nachylenie połaci dachowych:
 - dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe: 25-45,
 - dachy płaskie: do 12,
 - l) nakaz realizacji zieleni krajobrazowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki nie mniejszej niż 800,0m² 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) dostęp poprzez istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 263 zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w granicy działki, na powierzchni działki lub w garażu, budynku gospodarczo - garażowym dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - dla funkcji mieszkaniowej: 2 miejsca do parkowania dla każdego lokalu mieszkalnego,
 - dla funkcji usługowej: 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku lub 3 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) dla zabudowy usługowej wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi lokalizację w granicy działki co najmniej 1 miejsca do parkowania dla samochodów ciężarowych, poza miejscami do parkowania wymienionymi w lit. b,

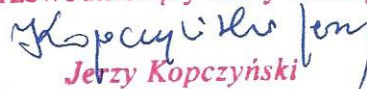
d) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem zmiany planu w wysokości 20%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słupca.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Jerzy Kopczyński