

**UCHWAŁA NR XLIX/342/18  
RADY GMINY SŁUPCA  
Z DNIA 28 CZERWCA 2018R.**

**w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Słupca dla wybranych terenów w obrębach geodezyjnych Borki, Cienin Kościelny, Cienin-Perze, Cienin Zaborny, Kąty, Kochowo, Koszuty, Koszuty-Parcele, Korwin, Kowalewo-Opactwo, Kowalewo-Sołectwo, Młodojewe, Niezgoda, Piotrowice, Wilczna, Wola Koszucka-Parcele, Żelazków – część A.1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.)<sup>1</sup> oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.)<sup>2</sup> Rada Gminy Słupca uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Słupca dla wybranych terenów w obrębach geodezyjnych Borki, Cienin Kościelny, Cienin-Perze, Cienin Zaborny, Kąty, Kochowo, Koszuty, Koszuty-Parcele, Korwin, Kowalewo-Opactwo, Kowalewo-Sołectwo, Młodojewe, Niezgoda, Piotrowice, Wilczna, Wola Koszucka-Parcele, Żelazków – część A.1, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupca.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany: Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Słupca dla wybranych terenów w obrębach geodezyjnych Borki, Cienin Kościelny, Cienin-Perze, Cienin Zaborny, Kąty, Kochowo, Koszuty, Koszuty-Parcele, Korwin, Kowalewo-Opactwo, Kowalewo-Sołectwo, Młodojewe, Niezgoda, Piotrowice, Wilczna, Wola Koszucka-Parcele, Żelazków – część A.1, opracowany w skali 1 : 2 000, stanowiący załączniki nr 1-24 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Słupca w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 25 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 26 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **budynku pomocniczym** - należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych do 17°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych powyżej 17°;
- 4) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone w Dz. U. z 2018 poz. 1000

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone w Dz. U. z 2017 poz. 1566

- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu lub linię wyznaczającą na rysunku planu obszar, gdzie mogą być sytuowane budynki; dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,5 m,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,5 m,
  - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami: do 1,5 m;
- 6) **objektach kubaturowych** – należy przez to rozumieć wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 7) **powierzchni netto** – należy przez to rozumieć powierzchnię wewnętrzną budynku ograniczoną przez elementy konstrukcyjne zamykające pomieszczenia, w tym elementy nadające się do demontażu, takie jak ścianki działowe, kanały oraz elementy zewnętrzne, takie jak balkony, loggie, podcienie; do powierzchni netto nie wlicza się ścian konstrukcyjnych, strychów nieużytkowych oraz antresoli;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 9) **terenach komunikacji** - należy przez to rozumieć drogi publiczne i drogi wewnętrzne;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to usługi będące przedsięwzięciami, które nie mogą powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego w zakresie uciążliwości związanych z hałasem lub zanieczyszczeniami powietrza, niebędące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy:
  - a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN,
  - b) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U,
  - c) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/Ut, 2MN/Ut,
  - d) letniskowej lub usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ML/Ut, 2ML/Ut;
  - e) mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: MW/U,
  - f) usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U,
  - g) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: P/U,
  - h) eksploatacji kruszywa naturalnego, oznaczony na rysunku planu symbolem: PG,

- i) produkcyjnej – elektrowni fotowoltaicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **P**;
  - 2) tereny użytkowane rolniczo: rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R**;
  - 3) tereny zieleni i wód:
    - a) lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem: **ZL**,
    - b) wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **WS/ZP**;
  - 4) tereny komunikacji:
    - a) dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**,
    - b) dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW**.
- § 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) zachowanie istniejących budynków usytuowanych przed wyznaczoną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy, z prawem ich rozbudowy i przebudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
    - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
    - c) lokalizację budynków pomocniczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
    - d) na terenach MN/U, MN/Ut, ML/Ut, P/U dowolnego kształtowania proporcji przeznaczenia lub wybór tylko jednego rodzaju przeznaczenia,
    - e) lokalizację dojeżdż, dojazdów, sieci infrastruktury technicznej,
    - f) wydzielanie działek pod lokalizację infrastruktury technicznej o powierzchni nie mniejszej niż 30 m<sup>2</sup>.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
  - a) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej,
  - b) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) wykorzystywanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usuwania ich zgodnie z przepisami o odpadach,
  - d) zasady odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych oraz pobór wody do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych zgodnie z § 27,
  - e) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem energii elektrycznej lub paliw takich jak: gaz, olej opałowy lekki, biomasa lub źródeł energii odnawialnej i nieodnawialnej,

- f) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej lub drogowej, z uwzględnieniem pkt. 2 lit. a i b,
  - g) zakaz lokalizowania obiektów lub urządzeń mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu, z uwzględnieniem pkt. 2 lit. a i b,
  - h) zakaz lokalizacji przedsięwzięć o negatywnym oddziaływaniu na środowisko, w szczególności zakaz prowadzenia działalności gospodarczej mogącej powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z uwzględnieniem pkt. 2 lit. a i b,
  - i) zachowanie istniejącego systemu melioracji;
- 2) dopuszcza się:
- a) na terenie oznaczonym symbolem PG, lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami U, P/U, lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku:
- 1) ustala się:
    - a) nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
      - dla terenów oznaczonych symbolami MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      - dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, MN/Ut, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
      - dla terenu oznaczonego symbolem MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
      - dla terenów oznaczonych symbolami U i P/U, w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej jak dla terenów przeznaczonych pod domy opieki społecznej,
      - dla terenów oznaczonych symbolami ML/Ut, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
    - b) uzyskanie wymaganych standardów akustycznych na granicach terenów P/U, PG, z sąsiadującymi terenami o zdefiniowanych dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się dla oznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego nr 8, AZP 56-39/89, wpisanego do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, stosowanie przepisów odrębnych.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,8,
  - e) wysokość:
    - budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, przy czym nie więcej niż 10,0 m,
    - wolnostojącego budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, przy czym nie więcej niż 6,0 m,
    - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 15,0 m,
  - f) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub regulacji granic,
  - g) geometrię połączy dachowych: dach stromy, dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie główne połączenia dachowe o jednakowym nachyleniu lub dach płaski,
  - h) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe dla każdego lokalu mieszkalnego,
  - i) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji, znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku pomocniczego,
  - b) lokalizację kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych,
  - c) lokalizację zabudowy w granicy działek sąsiednich.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,8,
  - e) wysokość:
    - budynku mieszkalnego i usługowego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, przy czym nie więcej niż 10,0 m,
    - wolnostojącego budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, przy czym nie więcej niż 6,0 m,
    - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 15,0 m,
  - f) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż, przy czym wartości te nie dotyczą działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub regulacji granic:

- 1500 m<sup>2</sup> dla terenu 11MN/U,
  - 2000 m<sup>2</sup> dla terenów 12MN/U, 16MN/U,
  - 1000 m<sup>2</sup> dla pozostałych terenów,
  - g) geometrię połaci dachowych: dach stromy, dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie główne połacie dachowe o jednakowym nachyleniu lub dach płaski,
  - h) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe dla każdego lokalu mieszkalnego,
    - dla zabudowy usługowej: 1 stanowisko postojowe na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) dla zabudowy usługowej wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi, lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju, poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w lit. h,
  - j) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji, w tym znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym obsługę komunikacyjną terenu 7MN/U, z drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu poprzez służebność przejść i przejazdów,
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku pomocniczego,
  - b) lokalizację kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych.

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/Ut, 2MN/Ut:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki,
  - b) lokalizację zabudowy wolnostojącej,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,6,
  - f) wysokość:
    - budynku mieszkalnego i usługowego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, przy czym nie więcej niż 10,0 m,
    - wolnostojącego budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, przy czym nie więcej niż 6,0 m,
    - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 15,0 m,
  - g) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub regulacji granic,
  - h) geometrię połaci dachowych budynku mieszkalnego, usługowego i pomocniczego: dach stromy, dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie główne połacie dachowe o jednakowym nachyleniu lub dach płaski,
  - i) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe dla każdego lokalu mieszkalnego,

- dla zabudowy usług turystyki: 1 stanowisko postojowe na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - j) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji, w tym znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku pomocniczego,
  - b) lokalizację kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ML/Ut**, **2ML/Ut**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację budynków rekreacji indywidualnej lub usług turystyki,
  - b) lokalizację zabudowy wolnostojącej,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 80% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,2,
  - f) wysokość budynku letniskowego i usługowego:
    - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, przy czym nie więcej niż 8,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
    - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 15,0 m,
  - g) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub regulacji granic,
  - h) geometrię połączenia dachowego budynku letniskowego: dach stromy, dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie główne połączenia dachowe o jednakowym nachyleniu lub dach płaski,
  - i) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
    - dla zabudowy letniskowej: 1 stanowisko postojowe dla każdego budynku rekreacji indywidualnej,
    - dla zabudowy usług turystyki: 1 stanowisko postojowe na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - j) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji, w tym znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) lokalizację usług nieuciążliwych wyłącznie w parterze budynków,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,2,
  - f) wysokość budynku:
    - do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12,0 m,
    - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 15,0 m,

- g) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub regulacji granic,
  - h) geometrię połaci dachowych budynku mieszkalnego: dach stromy, dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie główne połacie dachowe o jednakowym nachyleniu lub dach płaski,
  - i) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,5 stanowiska postojowego dla każdego lokalu mieszkalnego,
    - dla zabudowy usługowej: 1 stanowisko postojowe na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - j) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji, w tym znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację parkingów naziemnych i podziemnych,
  - b) lokalizację placów zabaw, boisk sportowych itp. obiektów towarzyszących rekreacji i wypoczynkowi przy zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację wolnostojącej zabudowy usługowej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,8,
  - e) wysokość:
    - budynku usługowego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, przy czym nie więcej niż 10,0 m,
    - wolnostojącego budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, przy czym nie więcej niż 6,0 m,
    - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 15,0 m,
  - f) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub regulacji granic,
  - g) geometrię połaci dachowych dach stromy, dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie główne połacie dachowe o jednakowym nachyleniu lub płaski,
  - h) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) dla zabudowy usługowej wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w lit. h,
  - j) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji, w tym znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku pomocniczego,



- b) lokalizację kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych.

§ 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U:

1) ustala się:

- a) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej,
- b) lokalizację zabudowy wolnostojącej,
- c) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,8,
- g) wysokość:
  - budynku: do 20,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych do wysokości nieprzekraczającej 25,0 m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
  - pozostałych obiektów budowlanych – do 30,0 m,
- h) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub regulacji granic,
- i) dowolną geometrię połaci dachowych, jednak w przypadku stosowania dachów stromych w budynkach halowych ustala się kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 20°,
- j) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- k) dla zabudowy usługowej wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w lit. i,
- l) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji, w tym znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym włączenie terenu P/U do zewnętrznego układu komunikacyjnego poprzez jeden zjazd;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację urządzeń technologicznych, budowli i instalacji przemysłowych o wysokości do 30 m,
- b) lokalizację kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych.

§ 16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PG:

1) ustala się:

- a) lokalizację powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 500,0 m<sup>2</sup> łącznie dla wszystkich budynków,
- c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 10% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy: od 0,001 do 0,02,
- e) wysokość budynku: do dwóch kondygnacji naziemnych, przy czym nie więcej niż 9,0 m,

- f) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub regulacji granic,
  - g) geometrię połaci dachowych: dach płaski,
  - h) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji, w tym znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) po zakończeniu eksploatacji złoza należy zapewnić nie mniej niż 70% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku socjalnego, administracyjnego i sanitarnego.

**§ 17.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację elektrowni fotowoltaicznej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,7,
  - e) wysokość:
    - dla instalacji fotowoltaicznej: nie więcej niż 4,0 m,
    - dla budynku pomocniczego: nie więcej niż 6,0 m,
  - f) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub regulacji granic,
  - g) dowolną geometrię połaci dachowych,
  - h) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe,
  - i) obsługę komunikacyjną terenu z drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu poprzez służebność przejść i przejazdów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budowli i urządzeń służących obsłudze elektrowni fotowoltaicznej,
  - b) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej.

**§ 18.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R**:

- 1) ustala się:
- a) zachowanie rolniczego sposobu zagospodarowania, istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz systemu melioracji,
  - b) zakaz lokalizacji budynków, obiektów budowlanych, budowli rolniczych na terenach 2R, 4R, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,4,
  - f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 15,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

- g) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub regulacji granic,
- h) dowolną geometrię połączeń dachowych,
- i) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji, w tym znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
  - obsługę komunikacyjną terenu 2R przez teren 1MN/Ut poprzez służebność przejść i przejazdów,
  - obsługę komunikacyjną terenu 3R przez teren 1U poprzez służebność przejść i przejazdów,
  - obsługę komunikacyjną terenu 4R przez teren 7MN/U poprzez służebność przejść i przejazdów;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków, urządzeń i budowli rolniczych służących do produkcji rolnej na terenach 1R, 3R,
- b) lokalizację obiektów służących gospodarce wodnej i rybackiej na terenie 2R,
- c) zagospodarowanie terenu 3R zielenią urządzoną.

**§ 19.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL**:

1) ustala się:

- a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 95% powierzchni terenu,
- c) obsługę komunikacyjną terenu przez tereny 2R i 1MN/Ut poprzez służebność przejść i przejazdów;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń służących prowadzeniu gospodarki leśnej,
- b) ogrodzeń wynikających z prowadzonej gospodarki leśnej.

**§ 20.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS/ZP**:

1) ustala się:

- a) zachowanie istniejących wód powierzchniowych,
- b) zakaz lokalizacji zabudowy,
- c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 85% powierzchni terenu,
- d) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji, w tym znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

- a) wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i krzewów,
- b) lokalizację obiektów małej architektury.

**§ 21.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, ustala się:

- 1) lokalizację dróg publicznych – klasy dojazdowej,
- 2) lokalizację fragmentów dróg położonych poza granicami planu,

- 3) szerokość poszerzenia istniejącej drogi gminnej, zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejszą niż:
  - a) 2,0 m dla terenów 2KDD, 3KDD,
  - b) 4,0 m dla terenu 4KDD,
  - c) 6,0 m dla terenu 1KDD,
- 4) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW ustala się:

- 1) lokalizację dróg wewnętrznych,
- 2) dla terenów 2KDW, 4KDW, 11KDW, lokalizację fragmentu drogi położonej poza granicami planu,
- 3) dla terenów 1KDW, 5KDW, 10KDW, 13KDW, 14KDW, 17KDW, lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejszą niż
  - a) 4,0 m dla terenów 2KDW, 11KDW,
  - b) 5,0 m dla terenów 4KDW,
  - c) 10,0 m dla terenu 16KDW,
  - d) 8,0 m dla pozostałych terenów.

§ 23. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, 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:

- 1) dla obszarów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla obszarów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 3) dla obszarów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu – Obszar Powidzko-Bieniszewski, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) dla obszarów położonych w granicach Obszaru Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 5) dla terenu 4R i 6MN/U, ochronę torfowisk, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 6) eksploatację złoża na podstawie projektu zagospodarowania złoża i rekultywację wyrobiska na podstawie projektu rekultywacji, sporządzonych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 7) prowadzenie eksploatacji przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa, szczególnie w odniesieniu do zboczy wyrobiska, które należy formować przy uwzględnianiu kąta stoku naturalnego;
- 8) sukcesywne zdejmowanie nadkładu, podczas eksploatacji złoża, który należy gromadzić na tymczasowych zwałowiskach zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem PG;

- 9) prowadzenie systematycznej rekultywacji z wykorzystaniem do celów rekultywacji, w pierwszej kolejności, zwałowisk nadkładu zgromadzonego na obszarze górniczym, przy czym należy zachować bezpieczeństwo zboczy oraz uwzględnić kąt stoku naturalnego;
- 10) nakaz uwzględniania zapisów wynikających z koncesji obejmującej część obszaru planu na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego koncesja „Pyzdry” nr 18/99/p z dnia 07.07.1999 r. – ważnej do dnia 07.07.2022 r., ustalonej na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 24.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 25.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie strefy ochronnej od elektrowni fotowoltaicznej;
- 3) uwzględnienie strefy zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska Powidz;
- 4) uwzględnienie strefy zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej i stożkowej lotniska Powidz;
- 5) uwzględnienie strefy wewnętrznej ograniczonego użytkowania lotniska Powidz;
- 6) uwzględnienie strefy zewnętrznej ograniczonego użytkowania lotniska Powidz;
- 7) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110 kV o szerokości po 15,0 m od skrajnych przewodów linii napowietrznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia NN 220 kV o szerokości po 25,0 m od skrajnych przewodów linii napowietrznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV o szerokości po 5,0 m od skrajnych przewodów linii napowietrznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) strefę ochronną od rurociągu naftowego o szerokości po 20,0 m od osi rurociągu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych, zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz lokalizowania zieleni wysokiej w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia NN 220 kV, wysokiego napięcia WN 110 kV i średniego napięcia SN 15 kV, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 26.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi publiczne: KDD – klasy dojazdowej;
- 2) drogi wewnętrzne: KDW;
- 3) zakaz lokalizacji bezpośrednich zjazdów i skrzyżowań z drogi krajowej i drogi wojewódzkiej, znajdujących się poza granicami planu;
- 4) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;

- 5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 27.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zaopatrzenie w wodę:
  - do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej lub pobór z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej, ziemi lub rowów, z uwzględnieniem przepisów dotyczących warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego,
- e) w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym ścieki można gromadzić w opróżnianych okresowo przez transport asenizacyjny zbiornikach bezodpływowych lub oczyszczać w przydomowych oczyszczalniach ścieków, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej,
  - nakaz odprowadzania ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do sieci kanalizacji sanitarnej,
- f) w przypadku zrealizowania płyt do remontu sprzętu i składowania olejów należy zbudować lokalną sieć odbioru wód opadowych z odstojnikami szlamowymi i separatorami z odprowadzeniem do zbiorników bezodpływowych,

2) dopuszcza się:

- a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę lub wolnostojących.
- b) przebudowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, zaznaczonych na rysunku planu, na linie kablowe.

**§ 28.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§29.** Dla terenu objętego planem ustala się 20% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§30.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słupca.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
*Jerzy Kopczyński*  
Jerzy Kopczyński