

Projekt

z dnia 17 kwietnia 2026 r.  
Zatwierdzony przez .....

WÓJT GMINY  
Bogdan Kukulski

UCHWAŁA NR .....  
**RADY GMINY SŁUPCA**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Słupca dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Wierzbocice - etap III**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)<sup>1)</sup>, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.)<sup>2)</sup> uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Słupca dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Wierzbocice - etap III, 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 XXX/194/20 z dnia 26 listopada 2020 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 1:2000 zatytułowany: „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Słupca dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Wierzbocice - etap III”, 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;
- 4) załącznik nr 4, stanowiący dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

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

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo - garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku, wiaty od linii rozgraniczającej teren;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1U-P;

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 poz. 1907, poz. 1940, z 2025 poz. 527, poz. 680, poz. 1668, poz. 1847, z 2026 poz. 24

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz. U z 2025 poz. 1436, z 2026 poz. 252

2) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1KDD.

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

- 1) nakaz lokalizacji budynków, wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku zmiany planu, z uwzględnieniem pkt 2 lit. a, b;
- 2) dopuszczenie:
  - a) 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 1,50 m,
  - b) lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) budowy budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych, wiat w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - d) 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 o ile przepisy szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej,
  - e) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zlokalizowanych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - f) na terenie 1U-P dowolnego kształtowania proporcji przeznaczenia terenu lub wybór tylko jednego rodzaju przeznaczenia terenu,
  - g) dopuszczenie niwelacji terenu względem istniejącego poziomu terenu bez naruszania interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych;
- 3) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych, reklam i szyldów skierowanych do użytkowników autostrady A2, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie zmiany planu oraz mogących rozpraszać uwagę użytkowników autostrady A2.

**§ 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) dopuszczenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem pkt 4-8, z zakazem:
  - a) instalacji do wyrobu substancji przy zastosowaniu procesów chemicznych służących do wytwarzania środków ochrony roślin oraz produktów biobójczych, materiałów wybuchowych,
  - b) elektrowni konwencjonalnych, elektrociepłowni,
  - c) instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
  - d) grzebowisk zwłok zwierzęcych,
  - e) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
  - f) instalacji do produkcji mas bitumicznych,
  - g) instalacji do zgazowywania, odgazowywania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego, instalacji do wytwarzania smarów z ropy naftowej,
  - h) instalacji do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego,
  - i) instalacji do przerobu kopalin,
  - j) wierceń wykonywanych w celu składowania odpadów promieniotwórczych,
  - k) elektrowni jądrowych i innych reaktorów jądrowych,

- l) instalacji związanych z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi,
- m) koksowni,
- n) wydobywania azbestu lub instalacji do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem pkt 4-8;
- 4) zakaz chowu i hodowli zwierząt w liczbie większej niż 210 DJP;
- 5) zakaz lokalizacji działalności gospodarczej, 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 6;
- 6) dopuszczenie gromadzenia i przetwarzania odpadów, wyłącznie, jeśli wynika to z procesu technologicznego danego wytwórcy;
- 7) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, określonych w przepisach odrębnych;
- 8) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 9) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 10) zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do gruntu;
- 11) na terenie 1U-P uwzględnienie oznaczonej na rysunku zmiany planu strefy ochronnej od elektrowni słonecznej – fotowoltaiki, związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z ustaleniami niniejszej zmiany planu oraz przepisami odrębnymi;
- 12) 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 – fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 13;
- 13) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 15;
- 15) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, z dopuszczeniem budowy ekranów akustycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej na terenie 1U-P ustala się nakaz postępowania zgodnie z przepisami ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego – stanowisko 10, obszar AZP 56-36/149 - pozostałości osadnictwa ludności kultury łużyckiej, określonego na rysunku zmiany planu.

**§ 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 ustala się:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
  - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację infrastruktury technicznej i drogowej:
    - dla terenu 1U-P: 2000,0 m<sup>2</sup>,

- dla terenu 1KDD nie ustala się,
- b) minimalną szerokość frontu działki, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację infrastruktury technicznej:
  - dla terenu 1U-P: 20,0 m,
  - dla terenu 1KDD nie ustala się,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 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.

**§ 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) zapewnienie dostępu do cieków wodnych, rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne;
- 4) przy lokalizacji wieży telefonii komórkowej nakaz zachowania przepisów odrębnych, z zachowaniem odległości równej 1,0 krotności całkowitej wysokości wieży telefonii komórkowej od zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady A2, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie zmiany planu oraz drogi dojazdowej 1KDD;
- 5) na terenach 1U-P, 1KDD wymóg obniżenia do pierwotnego poziomu zwierciadła wód gruntowych w przypadku, gdy budowa obiektów budowlanych podniesie poziom tych wód.

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

- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogi dojazdowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, chodników z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowej.

**§ 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) zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie przyzakładowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 8;
- 8) na terenach 1U-P, 1KDD zakaz kierowania wód opadowych i roztopowych w kierunku pasa drogowego drogi krajowej – autostrady A2, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie zmiany planu;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) wkomponowanie istniejących urządzeń elektroenergetycznych w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości, zgodne z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;

- 11) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszczenie robót budowlanych linii elektroenergetycznych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji linii elektroenergetycznych kablowych lub napowietrznych;
- 14) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 15) dopuszczenia zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) 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;
- 17) nakaz zachowania i utrzymania systemu melioracyjnego z dopuszczeniem jego przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) oświetlenie na terenach 1U-P, 1KDD, położonych przy autostradzie A2, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie zmiany planu, należy zrealizować w taki sposób, by nie wystąpiło zjawisko olśnienia użytkowników autostrady.

**§ 13.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów ustalenia §4 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

**§ 14.** Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1U-P ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, budynków usługowych, budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych, hal namiotowych, wiat, portierni wraz z towarzyszącymi budowlami, z uwzględnieniem lit. b – e,
  - b) dopuszczenie obiektów budowlanych związanych z elektrownią słoneczną – fotowoltaiką, w tym o mocy większej niż 100 kW wraz z obiektami towarzyszącymi,
  - c) zakaz lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, hoteli i pensjonatów, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w tym przedszkoli, placówek edukacyjnych,
  - d) dopuszczenie usług handlu wielkopowierzchniowego, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>,
  - e) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń do utylizacji zwierząt oraz odpadów zwierzęcych,
  - f) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, dojazdów, miejsc parkingowych, placów manewrowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0 do 1,2,
  - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej,
  - j) maksymalną wysokość zabudowy:
    - budynku: 25,0 m,
    - budowli, z wyjątkiem infrastruktury telekomunikacyjnej: 25,0 m,
  - k) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
  - l) geometrię dachów: dowolną geometrię połączeń dachowych, jednak w przypadku stosowania dachów stromych w budynkach halowych ustala się kąt nachylenia połączeń dachowych nie większy niż 20°;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
  - a) nie mniejszą niż 2000,0 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem lit. b,

- b) z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek budowlanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) dostęp z drogi dojazdowej 1KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w granicy działki budowlanej, na powierzchni działki budowlanej, w garażu lub budynku gospodarczo – garażowym w liczbie nie mniejszej niż: 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego, produkcyjnego, magazynowego lub składowego lub 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,
  - c) dla zabudowy wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza miejscami parkingowymi wymienionymi w lit. b,
  - d) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1KDD ustala się w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację drogi klasy dojazdowej;
- 2) dopuszczenie infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słupca.

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

RADCA PRAWNY  
*Katarzyna Grabowska*  
Katarzyna Grabowska  
Pz-KN 2909/11