

**Wielk.99.44.930**

**UCHWAŁA Nr VI/40/99  
Rady Gminy Pępowo**

z dnia 5 marca 1999 r.

**w sprawie: zatwierdzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pępowo.**

(Poznań, dnia 29 czerwca 1999 r.)

Na podstawie:

- art. 26 Ustawy a dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89 poz. 415 z późniejszymi zmianami).
- art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Nr 13 z 1996 r. - tekst jednolity, z późniejszymi zmianami).

Rada Gminy Pępowo uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, zwaną dalej planem

**ROZDZIAŁ I**

**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.** Obszar opracowania:

1. Plan obejmuje obszar wsi Pępowo w obrębie działek o numerach geodezyjnych: 217/1, 217/4 - 217/6, 196, 218/1 - 218/5 w granicach oznaczonych na rysunku planu (załącznik nr 1 do Uchwały).
2. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami ustalonych Uchwałą Nr XXXV/192/98 Rady Gminy Pępowo w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pępowo.

**§ 2.** 1. Przedmiotem opracowania są:

- 1) Tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U.
  - 2) Tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.
  - 3) Tereny komunikacji i parkingów oznaczone na rysunku planu symbolami: K, KP, KD.
  - 4) Tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem M.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt. 1-4 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym w zakresie i na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

**§ 3.** 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) obowiązująca linia zabudowy,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy.

3. Na rysunku planu liczby występujące przed symbolami terenów mają znaczenie porządkowe.

**§ 4.** 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zapewnienie możliwości przekształcenia istniejącego obszaru oraz stworzenie warunków do prawidłowego funkcjonowania struktury funkcjonalno-przestrzennej.

2. Dla części obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej obowiązuje uzgadnianie projektu budynków z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**§ 5.** Ilekroć w dalszych ustaleniach uchwały jest mowa o:

1. przepisach szczegółowych lub odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
2. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, a w przypadku podziału terenu - na poszczególnych działkach,
3. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe,
4. obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć, że obowiązująca linia zabudowy to odległość od linii rozgraniczającej najbliższej położonej ściany budynku o przeznaczeniu podstawowym, przy czym mogą być usytuowane przez linią zabudowy: balkony, wykusze i przybudówki zewnętrznych schodów o wysięgu nie przekraczającym 1,5 m; za linią zabudowy: wnęki o głębokości nie przekraczającej 1,5 m,
5. nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku o przeznaczeniu podstawowym w linii określonej na rysunku planu lub większej, w rozumieniu definicji zawartej w pkt. 4.
6. obiektach lub budynkach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć takie budowle, obiekty i usługi, których uciążliwość nie przekracza granic działki ani nie wymaga ustanowienia strefy uciążliwości.

## ROZDZIAŁ II

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

**§ 6.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 U KP ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren handlu obwoźnego i targowiska oraz miejsc parkingowych.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) nawierzchnia utwardzona
  - 2) dopuszcza się wyznaczenie trwałych (np. kolorowa kostka) miejsc postojowych o minimalnych wymiarach 2,40 x 4,50 m.
3. Przeznaczenie dopuszczalne: tereny zieleni urządzonej.

**§ 7.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 2 ZP ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej i zbiornika wodnego
2. Zasady realizacji funkcji podstawowej:
  - 1) przy granicy południowej i wschodniej - zieleń osłonowa o zróżnicowanej wysokości
  - 2) zbiornik wody z utwardzonym, od strony północnej i wschodniej, brzegiem
  - 3) dopuszcza się przebudowę linii brzegowej zbiornika oraz wywyższenie lustra wody
  - 4) dopuszcza się realizację małej architektury.

**§ 8.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 3 UM ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-mieszkaniowa.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym
  - 2) linia kalenicy na poziomie 125,20 - 126,50 m n.p.m. równa dla danej grupy zabudowy
  - 3) maksymalna wysokość dominant przestrzennych na poziomie nie wyższym niż 130 m n.p.m.
  - 4) zwieńczenia budynków od strony ulicy i placu dachami krytymi dachówki o spadku równym 450
  - 5) poziom posadowienia parteru: nie wyżej niż 0,3 m ponad powierzchnię ciągu komunikacyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KD
  - 6) dopuszcza się wydzielenie podwórza wewnętrznego
  - 7) linia zabudowy w odległości 15,0 m - od wschodniej granicy działki
3. Adaptuje się w planie istniejący obiekt budowlany z prawem przebudowy, rozbudowy i modernizacji na zasadach określonych w ust. 2.

**§ 9.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 4 U ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe zabudowa usługowa.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: jak dla terenu 3 UM.
3. Dopuszcza się wykorzystanie poddasza dla realizacji funkcji mieszkaniowej.

**§ 10.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 5 U ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu jak w §8 ust. 2 pkt. 2-6.

**§ 11.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 6 U ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.
2. Adaptuje się istniejący obiekt handlowy z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy.
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu jak w §8 ust. 2 pkt. 2. 4.

**§ 12.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 7 U ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowaniu terenu jak w §8 ust. 2 pkt. 2, 4, 5, 6.

**§ 13.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 8 U ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej.
2. Adaptuje się istniejący obiekt handlowy z prawem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy.
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu jak w §8 ust. 2 pkt. 2-4.

**§ 14.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 12 KD i 13 KD ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy.
2. Nawierzchnia utwardzona niebitumiczna.
3. Dopuszcza się ruch kołowy w ograniczonym zakresie, wyłącznie dla zaopatrzenia obiektów usługowych.
4. Minimalna szerokość: 3,50 m dla ulicy 12 KD i 4,80 m dla ulicy 13 KD.

**§ 15.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 15 K ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: ulica wewnętrzna.
2. Nawierzchnia utwardzona z kostki brukowej betonowej lub granitowej.
3. Dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych oraz pasa zieleni niskiej oddzielającego istniejącą drogę (ul. Powstańców Wlkp.) od ulicy wewnętrznej.
4. Minimalna szerokość: 6,5 m.

**§ 16.** Na terenach wymienionych w §6 - 15 ustala się:

1. Uzbrojenie inżynieryjne terenów:
  - 1) Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej.
  - 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami określonymi przez dysponenta sieci.
  - 3) Odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej.
  - 4) Odprowadzenie wód opadowych - poprzez odstożniki do sieci kanalizacji deszczowej.
  - 5) Gromadzenie odpadków
    - a) w obrębie poszczególnych posesji - na potrzeby ich mieszkańców i użytkowników zgodnie z przepisami branżowymi
    - b) w obrębie placu targowego (jedn. 1 U KP) nie dopuszcza się trwałego usytuowania pojemnika na odpadki.
  - 6) Zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ogrzewania wody na bazie ekologicznych nośników energii (prąd, gaz, olej).
  - 7) Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących sieci uzbrojenia inżynieryjnego, z obowiązkiem lokalizacji sieci w pasach infrastruktury technicznej zlokalizowanych w ciągach komunikacyjnych.
  - 8) Oświetlenie placu targowego i ciągów pieszych lampami stylowo dopasowanymi do charakteru architektury i funkcji terenu.
2. Obowiązuje zakaz wprowadzania usług uciążliwych, związanych z wytwarzaniem ścieków technologicznych wymagających podczyszczania, emitujących odory oraz zanieczyszczenia pyłowe i gazowe.

3. Dopuszczalny poziom hałasu - wg norm przewidzianych dla terenów mieszkaniowych.

**§ 17.** Ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wprowadza się obowiązek rozdzielania terenów o funkcji targowiska, handlu obwoźnego i parkingu (jedn. 1 U KP) i ciągu pieszego (jedn. 12 KD) pasem zieleni szpalerowej.
2. Dopuszcza się wytyczenie pasa zieleni szpalerowej na granicy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: I U KP oraz I3 KD.
3. Wprowadza się obowiązek opracowania kolorystyki wszystkich obiektów.
4. Nie ogranicza się zakresu stosowanych materiałów budowlanych dla realizacji poszczególnych obiektów, z zastrzeżeniem:
  - 1) pokrycie dachów - dachówka ceramiczna, z preferowanym kolorem czerwonym, ceglastym.
  - 2) zwieńczenie kominów - cegła klinkierowa
  - 3) cokoliki przyścienne - ceramiczne
5. Wysokość posadowienia poziomego kalenicy zgodnie z ustaleniami określonymi w §8 ust. 2 pkt. 2 z zastrzeżeniem, że dla poszczególnych pierzei zabudowy obowiązuje ustalenie jednakowego poziomu kalenicy,
6. Przy realizacji form architektonicznych budynków obowiązuje nawiązanie do tradycji architektury lokalnej.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 18.** 1. Uchyla się ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pępowo dla obszaru w granicach niniejszej uchwały.

2. Uchyla się ustalenia szczegółowe dla terenów centrum wsi Pępowo objętego planem regulacyjnym w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1 U, 2 ZN, 3 W, 4 KD, 6 U, 7 U, 8 U, 9 U, 10 U, 11 U, 13 ZNK, 18 K w granicach określonych niniejszą uchwałą.

**§ 19.** Ustala się zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazowi opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

**§ 20.** Ustalenia planu miejscowego są przepisem gminnym i stanowi podstawę ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

**§ 21.** Wykonanie niniejszej uchwałą powierza się Zarządowi Gminy Pępowo.

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

**Przewodniczący  
Rady Gminy Pępowo**

**(-) mgr Stanisław Krywicki**

