

Wielk.01.125.2433

**UCHWAŁA Nr XXXI/169/2001
RADY GMINY PĘPOWO**

z dnia 28 sierpnia 2001 r.

**w sprawie przystąpienia do zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy
Pępowo**

(Poznań, dnia 9 października 2001 r.)

Na podstawie:

- art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami),
- art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 13 poz. 74 z 1996 r. z późniejszymi zmianami)

I w nawiązaniu do uchwały nr XIX/110/2000 Rady Gminy Pępowo w sprawie przystąpienia do zmiany Planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pępowo Rada Gminy Pępowo uchwala następującą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pępowo, zwaną dalej, planem:

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje 2 obszary położone w miejscowości Pępowo

- 1) w obrębie terenów oznaczonych w dotychczas obowiązującym planie symbolem 1.47 R/PB i przyległych doń użytków rolnych, w granicach określonych na rysunku planu (na załączniku graficznym nr 1)
- 2) w obrębie terenów oznaczonych w dotychczas obowiązującym planie symbolami 1.10 RP, 1.11 M-R, 1.12 M, 1.13 M, 1.14 M, 1.20 U, 1.27 MU w granicach określonych na rysunku planu (załącznik graficzny nr 2)

2. Przedmiotem planu są:

- 1) w odniesieniu do terenów wymienionych w ust. 1 pkt. 1 - użytki rolne, które przeznacza się pod zorganizowaną działalność gospodarczą
- 2) w odniesieniu do terenów wymienionych w ust. 1 pkt. 1 - użytki rolne, które przeznacza się pod lokalizację obiektów oświaty i zabudowy mieszkaniowej oraz zieleni urządzonej i rekreacja, a także tereny zabudowy mieszkaniowej, dla których ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania.

§ 2. Rysunek planu

- 1) Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 i nr 2 do planu.
- 2) Obowiązującymi ustaleniami planu są:
 - a) linie rozgraniczające terenu
 - b) osie ulic wewnętrznych
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy
- 3) Symbole literowe oznaczają funkcję terenu, a oznaczenia cyfrowe mają jedynie charakter porządkowy.

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w tekście uchwały:

Ilekrót w ustaleniach uchwały jest mowa o:

- a) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie i funkcję które przeważają na danym terenie,
- b) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

- c) liniach rozgraniczających terenu - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające obszar o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- d) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość usytuowania obiektu budowlanego w określonej linii lub dalszej, mierząc od obiektów lub granic określonych w tekście najbliższej granicy działki,
- e) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany mogące wpływać negatywnie na środowisko przyrodnicze, a także utrudniające życie albo dokuczliwie dla otaczającego środowiska i ludzi, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wody oraz zanieczyszczenie odpadami.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 4. Na terenach objętych opracowaniem, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.47 PSB ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny i obiekty związane ze zorganizowaną działalnością gospodarczą
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne, traktowane wyłącznie jako uzupełniające funkcję podstawową: tereny i obiekty usługowe, socjalne i gastronomiczne, komunikacyjne
- 3) Zasady, standardy i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) określa się cały obszar objęty planem jako obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - b) ewentualne podziały wewnętrzne terenu muszą zapewnić bezpośrednie połączenie komunikacyjne z drogą publiczną, wielkości działek nie mogą być mniejsze niż 2500 m², dopuszcza się zmniejszenie powierzchni dla działek skrajnych,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości minimum 8,0 m od krawędzi drogi, od najbliższych zabudowań gospodarczych, 20 m od budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi
 - d) obowiązuje wyznaczenie i zagospodarowanie minimum 20% powierzchni jako zieleni izolacyjnej (od strony zabudowań mieszkalnych i ciągów komunikacyjnych),
 - e) uzbrojenie inżynieryjne terenu w powiązaniu z systemami infrastruktury technicznej gminy i wsi Pępowo, zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych sieci (wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej),
 - f) ewentualna uciążliwość obiektów i prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach terenów do których prowadzący działalność ma tytuł prawny
- 4) Ustala się następujące warunki w zakresie ochrony gruntów i wód gruntowych:
 - a) nie dopuszcza się składowania na powietrzu produktów i materiałów mogących przenikać do gruntu lub wód gruntowych,
 - b) obowiązuje podczyszczanie, odtłuszczanie, neutralizowanie ścieków popłucznych i technologicznych wytwarzanych w procesie produkcyjnym przed odprowadzeniem tych ścieków do systemu oczyszczania oczyszczalni ścieków, z dopuszczeniem gromadzenia ich tymczasowo w szczelnych zbiornikach bezodpływowych; wprowadza się obowiązek uzyskania pozytywnej opinii Powiatowego Inspektora Sanitarnego jeżeli ilość nieczystości ciekłych odprowadzanych do zbiornika przekroczy 3 m³ na dobę,
 - c) składowanie odpadów tylko w miejscach do tego wyznaczonych, zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, z zapewnieniem wywozu na komunalne wysypisko śmieci.
- 5) Ustala się, że wytwarzanie energii dla celów związanych z procesami technologicznymi i dla celów grzewczych pomieszczeń produkcyjnych lub usługowych wyłącznie na bazie ekologicznych źródeł zasilania (gaz, prąd, olej opałowy)
- 6) Uznaje się za zgodne z planem lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli ich przeznaczenie ma związek z obiektami i działalnością realizowaną na obszarze objętym planem.

§ 5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.01 UO ustala się:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: tereny i obiekty oświaty i wychowania wraz z urządzeniami towarzyszącymi, w tym obiektami sportowymi.
- 2. Minimalna powierzchnia działki - 2,5 ha.
- 3. Uzbrojenie inżynieryjne terenu w powiązaniu z systemami infrastruktury technicznej wsi Pępowo, zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych sieci (wodociągowej,

kanalizacyjnej, energetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej.

§ 6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.02 ZP/M ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne, traktowane wyłącznie jako uzupełniające funkcję podstawową: zabudowa mieszkaniowa.
3. Kształtowanie zabudowy:
 - a) jednorodzinnej: budynki do 2 kondygnacji naziemnych i poddaszem użytkowym, z dachami stromymi bez przesunięć w pionie, z preferencją dla nachylenia połaci pod kątem 45°;
 - b) wielorodzinnej: do trzech kondygnacji naziemnych.
4. Zasady zagospodarowania:
 - a) wielkość działek jednorodzinnych nie mniej niż 600 m²,
 - b) obowiązująca linia zabudowy - w odległości minimum 5,0 m od frontowej granicy działki.

§ 7. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.03 M i 1.04 M ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne, traktowane wyłącznie jako uzupełniające funkcję podstawową: obiekty gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i obiekty budowlane związane z nieuciążliwą działalnością gospodarczą.
3. Zasady, standardy i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) podziały wewnętrzne terenu muszą zapewnić bezpośrednie połączenie komunikacyjne z drogą publiczną,
 - 2) wielkości działek nie mogą być mniejsze niż 600 m²,
 - 3) obowiązująca linia zabudowy - w odległości minimum 5,0 m od frontowej granicy działki,
 - 4) kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do form lokalnej architektury,
 - 5) ewentualna uciążliwość obiektów usługowych, produkcyjnych i wykonywanej działalności musi zamykać się w granicach terenów do których prowadzący działalność ma tytuł prawny,
 - 6) ustala się, że wytwarzanie energii dla celów związanych z procesami technologicznymi i dla celów grzewczych pomieszczeń produkcyjnych lub usługowych wyłącznie na bazie ekologicznych źródeł zasilania (gaz, prąd, olej opałowy),
 - 7) uznaje się za zgodne z planem lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli ich przeznaczenie ma związek z obiektami i działalnością realizowaną na obszarze objętym planem.

§ 8. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.05 U/M ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny usług ogólnodostępnych.
2. Przeznaczenie dopuszczalne, traktowane wyłącznie jako uzupełniające funkcję podstawową: zabudowa mieszkaniowa.
3. Kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do skali obiektów sąsiednich, w nawiązaniu do tradycji architektury lokalnej.

§ 9. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.06 ZP ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.
2. Dopuszcza się lokalizację potencjalnych obiektów handlu i małej gastronomii o powierzchni zabudowy do 50 m², związanych bezpośrednio z funkcją podstawową terenu
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy poprzedzić opracowaniem projektu zagospodarowania i urządzenia terenu,
 - 2) kształtowanie form architektonicznych w nawiązaniu do tradycji architektury lokalnej,
 - 3) uznaje się zgodnie z planem lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli ich przeznaczenie ma związek z obiektami i działalnością realizowaną na obszarze objętym planem.

§ 10. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.07 Kx ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: ciąg o charakterze pieszo-jezdnym.
2. Zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość minimalna 5,5 m,
 - b) nawierzchnia utwardzona.

§ 11. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.08 K ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji wewnętrznej
2. Zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - minimum 12,0 m,
 - b) nawierzchnia utwardzona,
 - c) chodniki zlokalizowane dwustronnie o szerokości min. 2,0 m, w tym powierzchnia utwardzona min. 1,4 m.

§ 12. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.09 K ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji wewnętrznej
2. Zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - minimum 10,0 m,
 - b) nawierzchnia utwardzona,
 - c) chodniki zlokalizowane dwustronnie o szerokości min. 2,0 m, w tym powierzchnia utwardzona min. 1,2 m.

§ 13. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.10 K ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji wewnętrznej.
2. Zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - minimum 6,0 m dla ciągu pieszo-jezdnego lub 10,0 m przy realizacji ulicy łączącej ulicę Mycielskiego i Polną,
 - b) nawierzchnia utwardzona.

§ 14. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.011 M obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem 1.11 M zatwierdzonego uchwałą XXVII/150/97 z dnia 19.06.1997 r.

§ 15. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.012 K ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji wewnętrznej.
2. Zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - docelowo 12,0 m,
 - b) nawierzchnia utwardzona,
 - c) chodniki zlokalizowane dwustronnie o szerokości nie mniejszej niż 1,2 m.

§ 16. Dla wszystkich terenów objętych opracowaniem obowiązują:

1. Zasada że wszelkie przedsięwzięcia dotyczące ochrony środowiska są spójne z Programem zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska Gminy Pępowo. Do czasu opracowania programu obowiązują zasady określone w planie.

2. W gospodarce odpadami obowiązuje uchwała Rady Gminy określająca szczegółowe zasady utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

3. Z uwagi na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej "W" obowiązuje na każdym etapie realizacji inwestycji, uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków warunków i zasad prowadzenia prac, w zakresie obowiązujących przepisów szczególnych dotyczących ochrony konserwatorskiej w strefach archeologicznych, w tym nadzoru archeologicznego i ewentualnych prac ratowniczych.

4. Uzbrojenie inżynieryjne terenu w powiązaniu z systemami infrastruktury technicznej wsi Pępowo, zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych sieci (wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej)

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 17. 1. Ustalenia planu są przepisem gminnym i stanowią podstawę wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

2. Tracą moc ustalenia dotychczas obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego gminy

Pępowo w granicach obszarów objętego niniejszą uchwałą tj. w obrębie terenów wymienionych w §1, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §14.

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

4. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Pępowo.

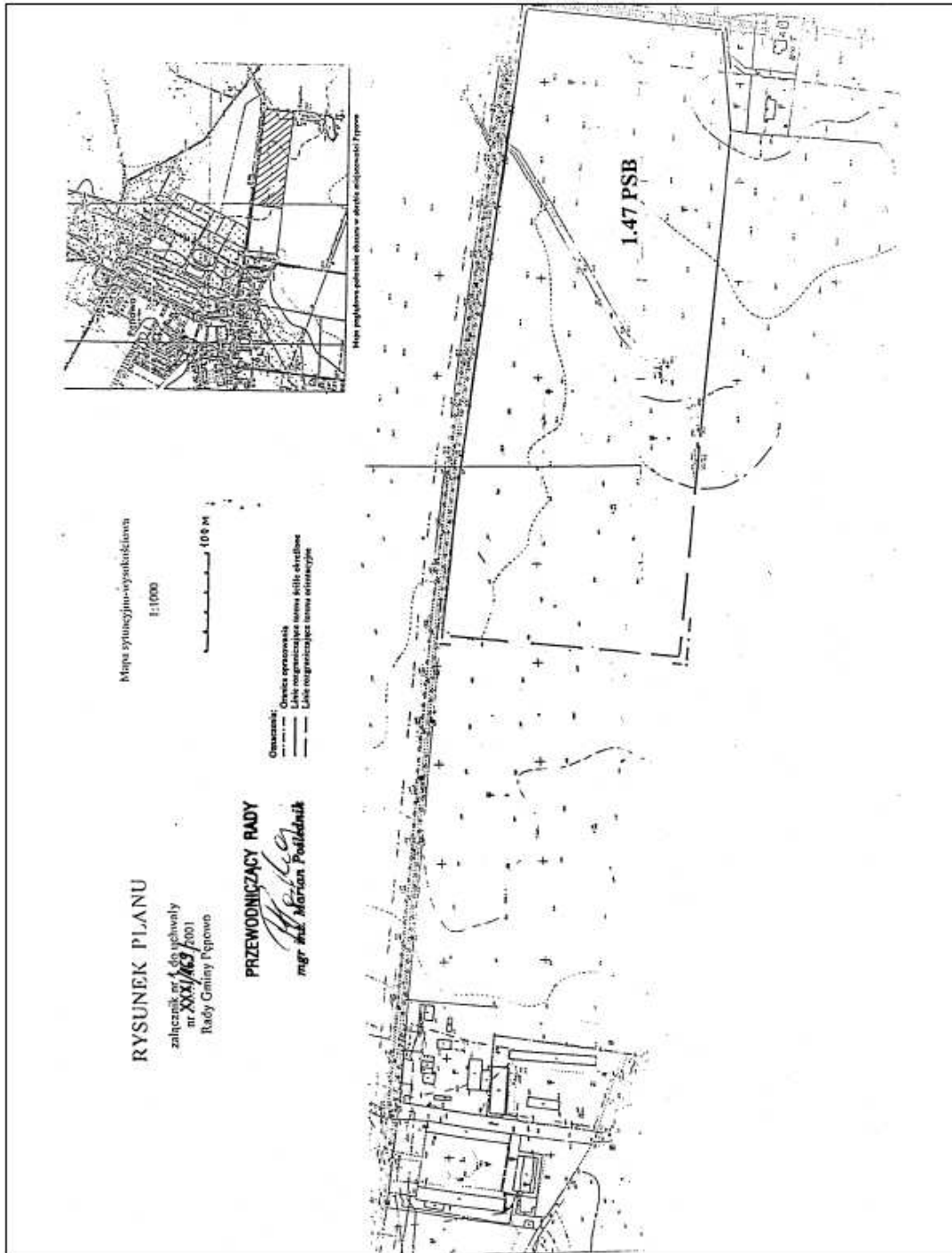
5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

(-) *mgr inż. Marian Poślednik*

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1



ZALĄCZNIK Nr 2

