

Wielk.05.149.4104

**UCHWAŁA Nr XXVIII/146/2005
RADY GMINY PĘPOWO**

z dnia 12 września 2005 r.

**w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
położonych w miejscowościach: Pępowo i Ludwinowo.**

(Poznań, dnia 24 października 2005 r.)

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5, Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142, poz.1591 z 2001 r. z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r.), w związku z Uchwałą Nr X/88/03 Rady Gminy Pępowo z dnia 30 września 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Pępowo i Ludwinowo Rada Gminy Pępowo uchwala co następuje

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie miejscowości: Pępowo i Ludwinowo, w granicach określonych w §2, zwany dalej planem.

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 2. Obszar i przedmiot planu:

1. Tereny użytków rolnych w obrębie działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 61/5 położone w miejscowości Pępowo, które przeznacza się pod zabudowę techniczno-produkcyjną z możliwością realizacji budynku mieszkalnego dla właściciela i oznacza w planie (na załączniku graficznym nr 1) symbolem 01 P/MN.
2. Tereny użytków rolnych w obrębie działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 13/3 położone w miejscowości Pępowo, które przeznacza się pod zabudowę techniczno-produkcyjną i oznacza w planie (na załączniku graficznym nr 2) symbolem 02 P.
3. Tereny w obrębie działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 218/16 położonych w miejscowości Pępowo, nie użytkowane rolniczo, które przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową i oznacza w planie (na załączniku graficznym nr 3) symbolem 03 U/MN.
4. Tereny użytków rolnych w obrębie działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych 47/1, 48, 49/3 położonych w miejscowości Pępowo, które przeznacza się pod wykorzystanie rekreacyjno-sportowe i oznacza w planie (na załączniku graficznym nr 4) symbolem 04 US
5. Tereny użytków rolnych w obrębie działki geodezyjnej o numerze ewidencyjnym 130/1 położone w miejscowości Ludwinowo, które przeznacza się pod funkcję rekreacyjno-sportowym i oznacza w planie (na załączniku graficznym nr 6) symbolem 01 US
6. Tereny użytków rolnych w obrębie działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych 210/19 i 210/21 położone w miejscowości Pępowo, które przeznacza się pod zabudowę techniczno-produkcyjną i mieszkaniową dla właściciela działki i oznacza w planie (na załączniku graficznym nr 7) symbolem 01 P/MN

§ 3. 1. Integralną częścią planu są rysunki planu, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały.

2. Rysunek planu obowiązuje w granicach zatwierdzenia.

3. Obowiązującymi ustaleniami planu są oznaczone na rysunku planu: linie rozgraniczające terenu, nieprzekraczalna linia zabudowy, obowiązująca linia zabudowy, funkcja terenu.

§ 4. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
2. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi,
3. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
4. obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć odległość od linii rozgraniczającej do najbliższej położonej ściany budynku o przeznaczeniu podstawowym, przy czym mogą być usytuowane poza linią zabudowy: balkony, wykusze i loggie o wysięgu nie przekraczającym 1,0 m oraz przybudówki schodów zewnętrznych,
5. nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku w linii zabudowy lub większej w rozumieniu definicji zawartej w punkcie 4,
6. usługach towarzyszących - należy przez to rozumieć usługi realizowane w budynku mieszkalnym lub w formie zabudowy wolnostojącej,
7. funkcjach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć, że ewentualna uciążliwość lub szkodliwość nie może wykraczać poza lokal usługowy w przypadku łączenia funkcji, względnie poza teren lokalizacji obiektu lub budynku powodującego tę uciążliwość lub szkodliwość,
8. obiektach gospodarczych dla chowu i hodowli - należy przez to rozumieć obiekty o powierzchni określonej w planie, służące celom drobnego chowu zwierząt i hodowli w ilościach nie powodujących uciążliwości i oddziaływania (w tym zapachowego) na tereny sąsiednie, w ilości łącznej nie przekraczającej 0,5 DJP

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu (załącznik graficzny nr 1) symbolem 01 P/MN ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji związanych z realizacją funkcji podstawowej
- 2) realizację budynku mieszkalnego dla właściciela obiektów technicznych i produkcyjnych znajdujących w obrębie terenu objętego planem, zarówno jako obiektu wolnostojącego jak i zintegrowanego z obiektami gospodarczymi, jeśli przepisy szczególne w uściślonym przypadku nie stanowią inaczej
- 3) Dopuszcza się lokalizację budynków w granicy, pod warunkiem estetycznego wykonania i utrzymania elewacji ściany położonej w granicy

Warunki dopuszczenia nowych inwestycji:

- 1) obiekty i prowadzona działalność nie mogą pogorszyć stanu środowiska i wpływać na stan zdrowia ludzi
 - 2) lokalizacja obiektów związanych z technologiami wytwarzającymi ścieki wymagające specjalnych sposobów podczyszczania i neutralizacji, emitujących zanieczyszczenia gazowe lub pyłowe, mogącymi być źródłem hałasu, możliwa wyłącznie wtedy, gdy właściwe operaty i oceny oddziaływania inwestycji na środowisko wykluczą ich negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze i życie ludzi
 - 3) potencjalna uciążliwość nie może przekroczyć, na granicy własności działki, wielkości określonych dopuszczalnymi normami
 - 4) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów hodowlanych
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - wg rysunku planu
 - 2) dopuszczalne gabaryty wysokościowe obiektów kubaturowych - 10,50 m,
 - 3) zabudowa powinna nawiązywać do tradycji lokalnej w zakresie stosowanych materiałów zarówno w odniesieniu do ścian jak i pokrycia dachowego, z uwzględnieniem elementów kamienia i cegły klinkierowej, okna o podziałach nawiązujących do tradycyjnych
 - 4) budynek mieszkalny parterowy, z możliwością podpiwniczenia (poziom O maksymalnie 0,8 m npt), z

poddaszem użytkowym, dachem stromym symetrycznym bez przesunięć w pionie lub wielospadowy, z możliwością doświetlenia oknami połączowymi lub wystawkami, kryty dachówką

- 5) budynki gospodarcze parterowe z dachami stromymi symetrycznymi o kącie nachylenia zbliżonym do występujących w sąsiedztwie, kryte dachówką
- 6) ustala się obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc postojowych dla samochodów pracowników, dostawców towarów i odbiorców produktów granicach własności działki
- 7) dopuszczalna powierzchnia zabudowy i uszczelnienia terenu działki - 70%
- 8) minimalna powierzchnia działki zagospodarowana zielenią urządzoną - 10%
- 9) po ewentualnym podziale wtórnym - dwie działki
- 10) podłączenie komunikacyjne do drogi publicznej w maksymalnie dwóch miejscach

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg technicznych warunków przyłączenia określonych przez dostawców mediów, zgodnie z zasadami określonymi w § 12.

6. Warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego wg §13 niniejszej uchwały

7. Obszar położony w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej i strefie W ochrony archeologicznej; obowiązuje uzgodnienie projektu architektonicznego z WKZ na etapie koncepcji i uzyskanie pozwolenia na realizację; WKZ określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji i prace dokumentacyjno-zabezpieczające.

§ 7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu (załącznik graficzny nr 3) symbolem 03 U/MN ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowo-mieszkaniowa

2. Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z wykonywaniem funkcji podstawowej

3. Warunki dopuszczenia nowych inwestycji:

- 1) wykonanie dokumentacji geotechnicznej w celu określenia głębokości i sposobu fundamentowania obiektów
- 2) wykonanie sieci uzbrojenia inżynierskiego dotyczącego wody, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca linia zabudowy - wg rysunku planu
- 2) dopuszczalne gabaryty wysokościowe obiektów kubaturowych - do wysokości nowych obiektów występujących w sąsiedztwie
- 3) elewacja frontowa i kształtowanie połaci dachowych w nawiązaniu do występujących na działkach sąsiednich (218/3-218/10)
- 4) ustala się zakaz ogradzania obiektów od strony przestrzeni publicznej

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1) wg §12

2) dopuszcza się przełożenie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów szczególnych

6. Warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego wg §13 niniejszej uchwały

7. Obszar położony w strefie W ochrony archeologicznej; działalność inwestycyjna na etapie projektowania wymaga uzgodnienia z WKZ, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji i prace dokumentacyjno-zabezpieczające.

§ 8. Na terenach oznaczonych w planie (na załączniku graficznym nr 4) symbolem 04 US ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia rekreacyjno-sportowe

2. Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcją podstawową

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) realizacja poszczególnych obiektów po sporządzeniu koncepcji lub projektu zagospodarowania całego terenu
- 2) zagospodarowanie terenu musi uwzględniać możliwą docelową realizację zbiornika retencyjnego
- 3) realizacja zabudowy obiektami sportowymi i towarzyszącymi - do 30% powierzchni działki, ale nie więcej niż 500 m² powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi
- 4) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych dla osób korzystających z terenu w ilości minimalnej 50 m.p,

- 5) zaopatrzenie w urządzenia uzbrojenia inżynierskiego zgodnie z zapisami §12
- 6) powiązanie komunikacyjne z drogą powiatową poprzez jeden zjazd (lub dwie drogi jednokierunkowe)
- 7) obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu jako terenu leśnego
- 8) obowiązuje zachowanie drożności cieku wodnego

§ 9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu (załącznik graficzny nr 6) symbolem 01 US ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne
2. Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcją podstawowa
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) realizacja poszczególnych obiektów po sporządzeniu szczegółowego planu zagospodarowania terenu
 - 2) realizacja zabudowy obiektami sportowymi i towarzyszącymi - do 20% powierzchni działki
 - 3) zaopatrzenie w urządzenia uzbrojenia inżynierskiego zgodnie z zapisami §12.

§ 10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu (zał. graficzny nr 7) symbolem 01 P/MN ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej,
2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa towarzysząca zabudowie gospodarczej o charakterze produkcyjnym i usługowym,
3. Dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji związanych z realizacją funkcji podstawowej i uzupełniającej,
4. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych w granicy, pod warunkiem estetycznego wykonania i utrzymywania elewacji ściany położonej w granicy lub realizacji podobnych obiektów na działkach sąsiednich,
5. Warunki dopuszczenia nowych inwestycji związanych z działalnością gospodarczą:
 - 1) obiekty i prowadzona działalność nie mogą pogorszyć stanu środowiska i wpływać na stan zdrowia ludzi, ani ograniczać warunków zamieszkania na działkach sąsiednich
 - 2) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów związanych z technologiami wytwarzającymi ścieki wymagające specjalnych sposobów podczyszczania i neutralizacji, emitujących zanieczyszczenia gazowe lub pyłowe, mogącymi być źródłem hałasu lub odorów; realizacja możliwa wyłącznie wtedy, gdy właściwe operaty branżowe wykluczą ich negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze i życie ludzi
 - 3) potencjalna uciążliwość nie może przekroczyć, na granicy własności działki, wielkości określonych dopuszczalnymi normami,
 - 4) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów dla chowu użytkowego i hodowli
6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - 8 m od granicy frontowej działki,
 - 2) dopuszczalne gabaryty wysokościowe obiektów kubaturowych - 9,00 m.
 - 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki,
 - 4) dachy strome dwuspadowe symetryczne z możliwością zagospodarowania użytkowego poddasza, o kącie nachylenia nawiązującym do starej, tradycyjnej zabudowy w Pępowie lub wielospadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze naturalnym (ceglastoczerwonym),
 - 5) w strefie ochrony osi widokowej należy lokalizować wyłącznie obiekty parterowe ze stromymi dachami, w oddaleniu od granicy frontowej pozwalającej na zachowanie wytycznych konserwatorskich.
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg technicznych warunków przyłączenia określonych przez dostawców mediów, zgodnie z zasadami określonymi w §12.
8. Warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego wg §13 niniejszej uchwały
9. Obszar położony w części przyległej do drogi w strefie osi widokowej wyznaczonej na kościół parafialny od strony Gębie; w związku z tym warunki zabudowy muszą uwzględniać ograniczenia w zagospodarowaniu ww. strefy co do wysokości obiektów, nachylenia połaci dachowych, wysokości obiektów.

§ 11. W przypadku stwierdzenia, w trakcie prac ziemnych znalezisk archeologicznych, obowiązuje zabezpieczenie znaleziska i zgłoszenie powyższego faktu właściwym służbom ochrony zabytków celem podjęcia właściwych prac wykopaliskowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 12. Ustala się następujące, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenia terenu):

1. Zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej gminy lub zgodnie z zatwierdzonymi operatami wodno-prawnymi
2. Odprowadzenie wód opadowych - do wód otwartych lub do gruntu (z terenów komunikacji poprzez system osadników i separatorów),
3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
4. Składowanie odpadów zgodnie z zasadami określonymi przez Radę Gminy Pępowo w sprawie utrzymania czystości i porządku w gminie,
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz - zgodnie z warunkami technicznymi przyłączy określonymi przez dysponentów sieci.

§ 13. Ustala się następujące warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego w obrębie terenów gdzie realizowana będzie działalność gospodarcza:

1. Ustala się następujące warunki w zakresie ochrony gruntów i wód gruntowych:

- 1) składowanie materiałów, surowców i odpadów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w miejscach specjalnie wyznaczonych, zgodnie z przepisami szczególnymi; nie dopuszcza się składowania na powietrzu i bezpośrednio na powierzchni terenu produktów i materiałów pyłących, a także mogących przenikać do gruntu lub wód gruntowych
- 2) obowiązuje podczyszczanie, odtłuszczenie, neutralizowanie ścieków popłucznych i technologicznych wytwarzanych w procesie produkcyjnym lub działalności usługowej, przed odprowadzeniem tych ścieków do systemu oczyszczania (oczyszczalni ścieków), z dopuszczeniem gromadzenia ich tymczasowo w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z warunkami określonymi przez PIS; wprowadza się obowiązek uzyskania pozytywnej opinii Powiatowego Inspektora Sanitarnego, jeżeli ilość nieczystości ciekłych odprowadzanych do zbiornika przekroczy 3 m³ na dobę
- 3) odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji deszczowej lub systemu wód otwartych po ich oczyszczeniu na terenie zakładu (łapacze oleju, płaskowniki, itp.)

2. Ustala się następujące warunki dotyczące ochrony przed nadmiernym hałasem i ochrony powietrza:

- 1) zobowiązuje się inwestorów do zabezpieczenia środowiska przed źródłami hałasu lokalizowanymi na terenie zakładu, zgodnie z przepisami szczególnymi; ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A - w dzień 50 dB, w nocy 40 dB
 - 2) obowiązuje zakaz emisji pyłów i gazów technologicznych do atmosfery
 - 3) ogrzewanie pomieszczeń i wytwarzanie energii dla celów produkcyjnych na bazie ekologicznych nośników energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna) lub innych gwarantujących minimalną emisję substancji szkodliwych, zgodnie z operatem ochrony powietrza
3. Pozostałe ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- 1) dopuszcza się składowanie odpadów niebezpiecznych w ilościach i miejscach wyznaczonych zgodnie z decyzją odpowiednich organów administracji
 - 2) obowiązuje wydzielenie pasa zieleni izolacyjnej o zróżnicowanej wysokości drzewostanu, przy granicy z terenami sąsiednimi o funkcji mieszkaniowej o szerokości minimalnej 5,0 m

§ 14. Do czasu realizacji ustaleń planu obowiązują dotychczasowe wykorzystanie terenu.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia końcowe

§ 15. Ustala się zgodnie z art. 36, ust.4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednorazowe opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości:

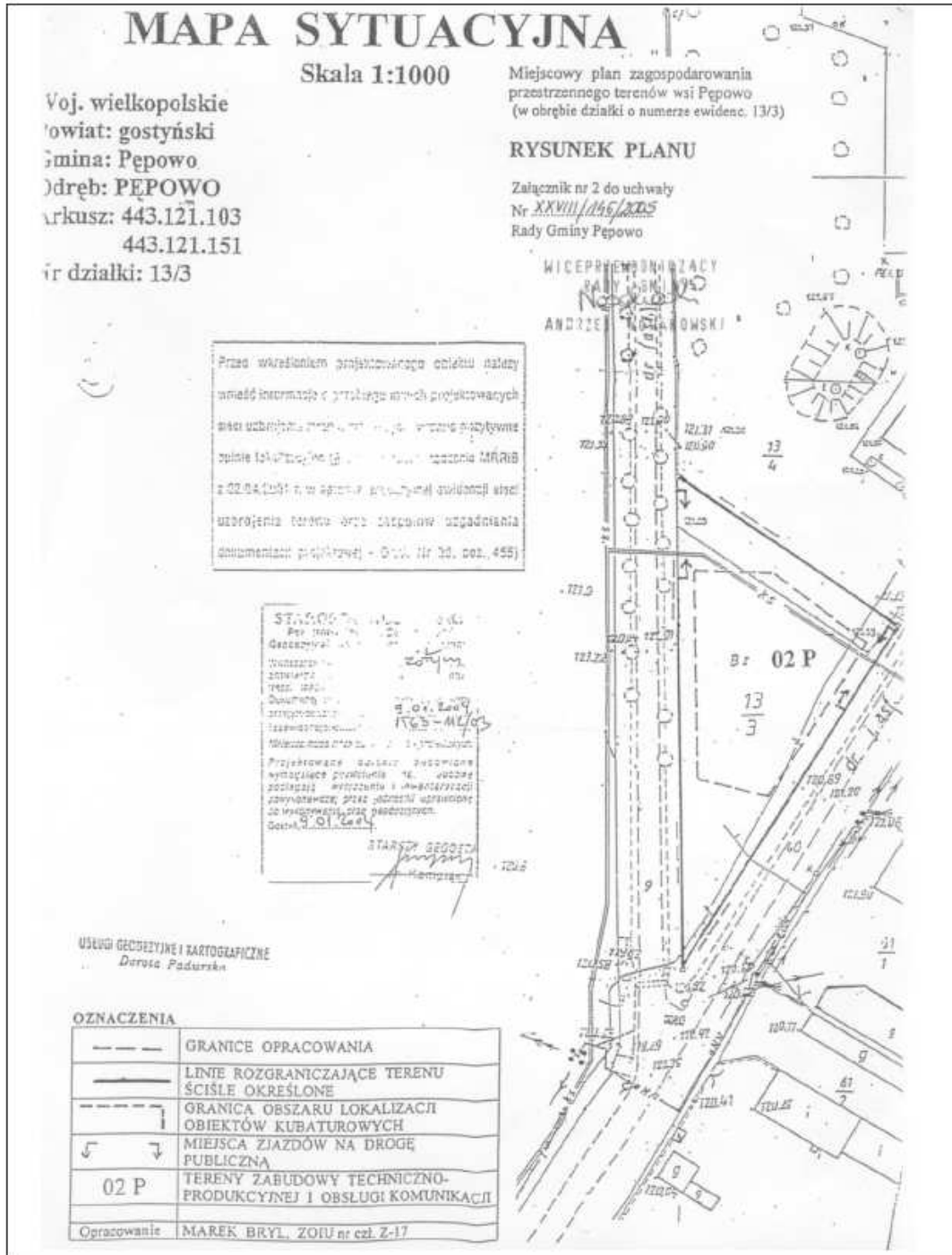
- dla terenów oznaczonych w planie symbolami: U/MN, P, P/MN - 30%
- dla terenów oznaczonych symbolami: ZP/U - 20%

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pępowo

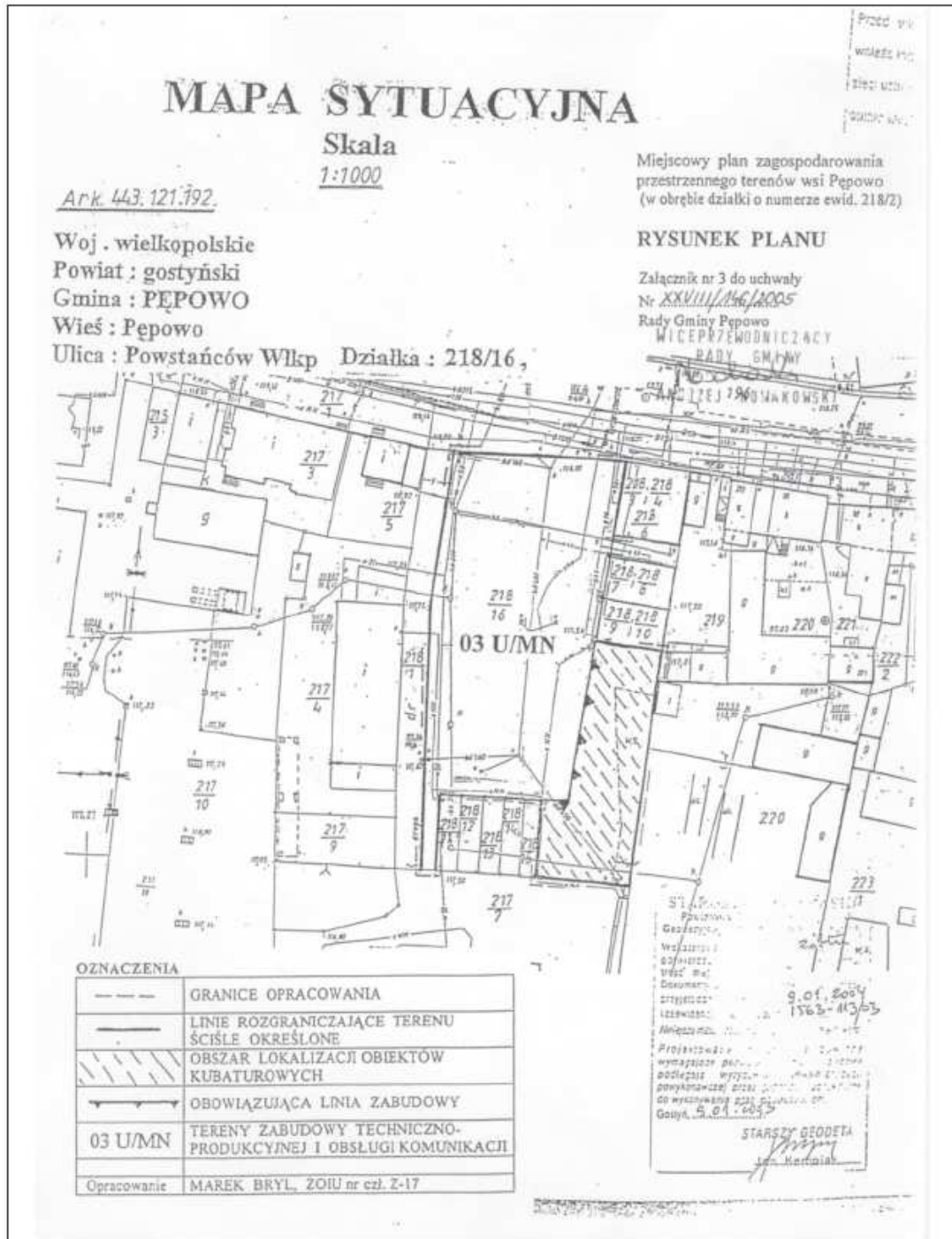
§ 17. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

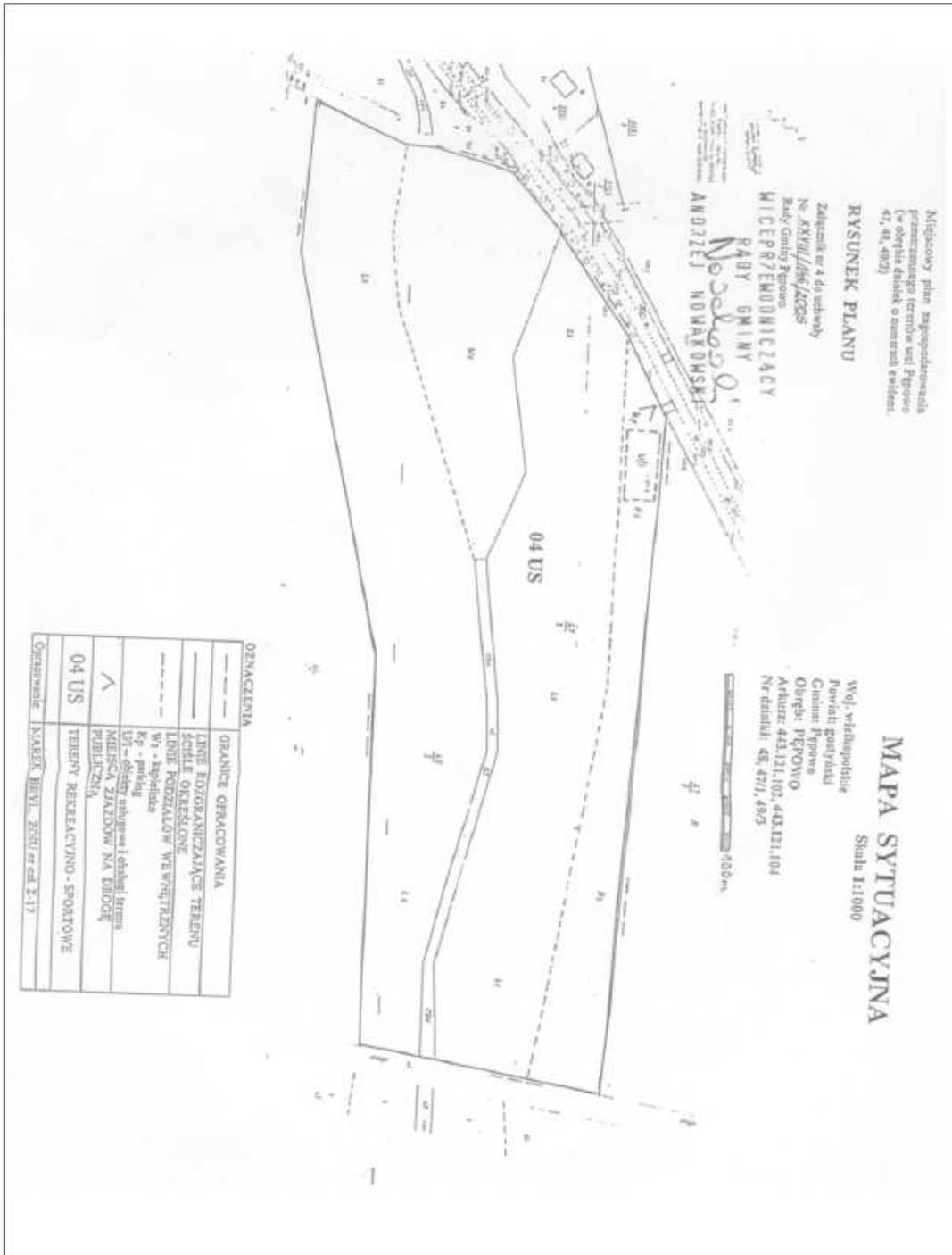
**Wiceprzewodniczący
Rady Gminy Pępowo
(-) Andrzej Nowakowski**

ZALĄCZNIK Nr 2



ZALĄCZNIK Nr 3





ZAŁĄCZNIK Nr 7

