

Wielk.06.199.4728

**UCHWAŁA Nr XXXVIII/216/2006
RADY GMINY PĘPOWO**

z dnia 23 października 2006 r.

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

(Poznań, dnia 13 grudnia 2006 r.)

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 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. 1. Stwierdza się zgodność przyjętego w niniejszej uchwale sposobu zagospodarowania terenu z kierunkami polityki przestrzennej przyjętej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pępowo.

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

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 2. Obszar i przedmiot planu:

1. Przedmiotem planu są grunty orne, które przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową i usługową, komunikację, zieleni i urządzenia infrastruktury technicznej i oznacza w planie (na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) symbolami 01 MN/P, 02 MN, 03 MN, 04 MN, 05 MN/P, 06 ZP, 07 ZI, 08 KDW, 09 KDW, 10 KDW, 11 KDW, 12 KDW, 13 KDW, 14 KDW, 15KDX, 16 E
2. Obszar planu obejmuje działki geodezyjne o numerach ewidencyjnych 131/32 - 131/37, 131/5 położone w miejscowości Pępowo.

§ 3. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 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 hodowlanych - należy przez to rozumieć obiekty służące hodowli drobnych (np. drób) zwierząt w ilościach przekraczających potrzeby własne (tj na sprzedaż).

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 5. 1. Powiązanie komunikacyjne obszaru z istniejącym układem komunikacyjnym miejscowości Pępowo poprzez istniejącą drogę (docelowo do poszerzenia zgodnie z ustaleniami planu) w punktach oznaczonych na rysunku planu.

2. Powiązanie z istniejącymi sieciami uzbrojenia inżynierskiego (wodociąg, kolektor sanitarny) zgodnie z projektem techniczny; realizacja sieci w liniach rozgraniczających dróg.

§ 6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 01 MN/P ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza towarzysząca zabudowie mieszkaniowej na poszczególnych działkach, zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz zabudowa usługowa o charakterze podstawowym dla obsługi mieszkańców osiedla.
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 wykluczają 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,
 - 5) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w przypadku realizacji obiektów zatrudniających ludzi oraz placu manewrowego i miejsc postojowych dla samochodów dostawczych.
6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązująca linia zabudowy - 6 m od granicy frontowej działki, nieprzekraczalna linia zabudowy - wg rysunku planu
 - 2) dopuszczalne gabaryty wysokościowe obiektów kubaturowych,
 - a) mieszkaniowych - 9,00 m.
 - b) gospodarczych - 3,5 m o dachu płaskim, 5,5 - o dachu stromym,
 - c) posadowienie parteru: budynki mieszkalne - 0,4 - 0,6 m npt, budynki gospodarcze - do 0,3 m npt,
 - 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki, ale nie więcej niż 600 m²
 - 4) minimalna szerokość działki - 22 m, szerokość optymalna 25 m,
 - 5) dachy wielospadowe lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia 32 - 45°, z możliwością realizacji naczółków, lukarn,

7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg technicznych warunków przyłączenia określonych przez dostawców mediów, zgodnie z zasadami określonymi w §13.
8. Warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego wg §14 niniejszej uchwały.

§ 7. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 02 MN, 03 MN i 04 MN ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza towarzysząca zabudowie mieszkaniowej na poszczególnych działkach, zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz zabudowa usługowa o charakterze podstawowym dla obsługi mieszkańców osiedla.
3. Dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji związanych z realizacją funkcji podstawowej i uzupełniającej.
 - 1) 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,
 - 2) warunki dopuszczenia nowych inwestycji związanych z działalnością gospodarczą: objekty i prowadzona działalność nie mogą pogorszyć stanu środowiska i wpływać na stan zdrowia ludzi, ani ograniczać warunków zamieszkania na działkach sąsiednich,
 - 3) dopuszcza się na działkach o powierzchni mniejszej niż 800 m² lokalizację obiektów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą tylko jako zintegrowanych z obiektami mieszkalnymi; prowadzona działalność nie może być związana z technologiami wytwarzającymi ścieki wymagające specjalnych sposobów podczyszczania i neutralizacji, emitującymi zanieczyszczenia gazowe lub pyłowe, mogącymi być źródłem hałasu lub odorów; realizacja możliwa wyłącznie wtedy, gdy właściwe operaty branżowe wykluczają ich negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze i życie ludzi,
 - 4) potencjalna uciążliwość nie może przekroczyć, na granicy własności działki, wielkości określonych dopuszczalnymi normami,
 - 5) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów hodowlanych,
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Obowiązująca linia zabudowy - 6 m od granicy frontowej działki, nieprzekraczalna linia zabudowy - wg rysunku planu,
 - 2) dopuszczalne gabaryty wysokościowe obiektów kubaturowych:
 - a) budynków mieszkalnych i zintegrowanych z nimi obiektów gospodarczych - 9 m,
 - b) garaży wolnostojących - 3 m przy realizacji dachów płaskich, 5,5 m przy realizacji dachów stromych,
 - c) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki, ale nie więcej niż 400 m²
 - 3) minimalna szerokość działki - 20 m, szerokość optymalna 25 m,
 - 4) dachy wielospadowe lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia 32 - 45°, z. mo żliwością realizacji naczółków.
5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg technicznych warunków przyłączenia określonych przez dostawców mediów, zgodnie z zasadami określonymi w §15.
6. Warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego wg §16 niniejszej uchwały.

§ 8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 05 MN/P ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza towarzysząca zabudowie mieszkaniowej na poszczególnych działkach, zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz zabudowa usługowa o charakterze podstawowym dla obsługi mieszkańców osiedla.
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) objekty 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 hodowlanych,
 - 5) nie dopuszcza się realizacji zabudowy gospodarczej związanej z działalnością gospodarczą bez wcześniejszej realizacji zabudowy mieszkalnej.
6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) Obowiązująca linia zabudowy - 6 m od granicy frontowej działki, nieprzekraczalna linia zabudowy - wg rysunku planu,
 - 2) dopuszczalne gabaryty wysokościowe obiektów kubaturowych,
 - 3) mieszkaniowych - 9,00 m.,
 - 4) gospodarczych - 3,5 m o dachu płaskim, 5,5 - o dachu stromym,
 - 5) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki, ale nie więcej niż 500 m²,
 - 6) minimalna szerokość działki - 24 m, szerokość optymalna 25 m.
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg technicznych warunków przyłączenia określonych przez dostawców mediów, zgodnie z zasadami określonymi w §15.
8. Warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego wg §16 niniejszej uchwały

§ 9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 06 ZP/U ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń niska z grupami zieleni wysokiej i średniej, obiekty i urządzenia sportowo - rekreacyjne
2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi ogólnodostępne o charakterze podstawowym (handel, i usługi rzemieślnicze, kwiaciarnie, itp.), urządzenia infrastruktury technicznej
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji funkcji dodatkowej:
 - 1) budynki parterowe z dachem stromym symetrycznym lub wielospadowym; posadowienie parteru do 0,5 m npt; maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni całkowitej
 - 2) obowiązuje uzgodnienie lokalizacji obiektów z właściwym zakładem energetycznym z uwagi na przebieg napowietrznej linii energetycznej,
 - 3) obowiązuje wykonanie miejsc postojowych dla obiektów usługowych,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - 6 m od granic działki,
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg technicznych warunków przyłączenia określonych przez dostawców mediów,
 - 6) warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego w przypadku realizacji funkcji zapisanych w ust. 2 zgodnie z §16 niniejszej uchwały.

§ 10. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 07 ZI ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń niska z grupami zieleni średniej i pojedynczymi drzewami.
2. Nie dopuszcza się realizacji obiektów kubaturowych.
3. Ustala się możliwość przeznaczenia części terenu na potrzeby komunikacji (przejście drogowe, parkingi) i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 08 KD, 09 KD, 10 KD, 11 KD, 12 KD, 13 KD, 14 KD ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: komunikacja - ulica osiedlowa.
2. Wymagania techniczne: nawierzchnia utwardzona, szerokość minimalna w liniach rozgraniczających 12 m (dla jednostki 13 KD - 10 m), szerokość jezdni minimum 5 m, (dla odcinka jedni oznaczonego symbolem 14 KD - min. 6 m), chodniki po obu stronach drogi, pasy zieleni oddzielające jezdnię od chodników (opcja do wyboru).
3. Odprowadzanie wody deszczowej poprzez sieć kanalizacji deszczowej, dopuszcza się w drogach oznaczonych symbolami 08 KD, dopuszcza się spływ powierzchniowy.
4. Dopuszcza się poszerzenie terenów komunikacji przy obiektach usługowych w celu realizacji miejsc postojowych dla samochodów.

§ 12. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 15 Kx ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: komunikacja - przejście dla pieszych i droga dla rowerzystów.
2. Parametry techniczne: szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 5 m, nawierzchnia utwardzona o szerokości min. 2 m,.
3. Dopuszcza się nasadzenia zieleni średniej i wysokiej, nie dopuszcza się realizacji obiektów kubaturowych.

§ 13. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 16 EE ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Warunki realizacji i zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 14. 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.

§ 15. 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 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

§ 16. 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, piaskowniki, 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.

§ 17. Do czasu realizacji ustaleń planu obowiązuje dotychczasowe wykorzystanie terenu.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia końcowe

§ 18. 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 symbolami: MN, ZP/U - 20%,
- dla terenów oznaczonych symbolami: KDW, KDX, E - 10%.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pępowo.

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

Przewodniczący Rady
(-) *mgr Kazimierz Zaremba*

ZAŁĄCZNIK Nr 1

