

UCHWAŁA
NR/...../2020
RADY GMINY PĘPOWO
z dnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach
ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki,
Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pępowo.

2. Obszary objęte planem określają załączniki numer 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 do uchwały o których mowa w ust. 3.

3. Integralnymi załącznikami do uchwały są rysunki planu zatytułowane: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo”, sporządzone na mapie w skali 1:1000 i oznaczone numerami 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

4. Załącznikiem nr 11 do uchwały są rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

5. Załącznikiem nr 12 do uchwały są rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wysunięcia takich elementów jak: niezabudowane schody i balkony oraz pochylnie i spoczniki, gzymsy, okapy, filary które mogą zostać wysunięte do 1,5 m poza linię zabudowy;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi się znajdować przynajmniej 50% długości frontowej ściany budynku mieszkalnego;

- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi łącznie wszystkich budynków na działce budowlanej na powierzchni terenu;
- 4) dachach symetrycznych – należy przez to rozumieć dachy o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci;
- 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

§ 3. W planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż na obszarze opracowania nie ma przestrzeni publicznych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, gdyż na obszarze opracowania takie tereny i obszary nie występują;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, gdyż na obszarze opracowania nie przewiduje się takiej formy użytkowania i zagospodarowania.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia na rysunku planu:

- 1) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 2) granice obszarów objętych planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy.

§ 5. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 4MN, 5MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
- 3) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych;
- 4) minimalną intensywność zabudowy 0,05;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy 0,6;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 10 m;
- 10) lokalizację budynków mieszkalnych z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 20 do 45 stopni lub budynków mieszkalnych z dachami płaskimi o kącie nachylenia do 12 stopni;
- 11) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie większą niż 2;

- 12) wysokość budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych nie większą niż 6 m;
 - 13) kąt nachylenia połaci dachowych budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych nie większy niż 45 stopni;
 - 14) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m² z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
 - 15) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych lub wewnętrznych zlokalizowanych poza zakresem planu;
 - 16) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej oraz przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej.
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 4MN, 5MN dopuszcza się:
- 1) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
 - 2) lokalizację dojeżdż, dojazdów i urządzeń budowlanych;
 - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m² z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
 - 3) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych;
 - 4) minimalną intensywność zabudowy 0,05;
 - 5) maksymalną intensywność zabudowy 0,6;
 - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 9) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 10 m;
 - 10) lokalizację budynków mieszkalnych z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 20 do 45 stopni;
 - 11) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie większą niż 2;
 - 12) wysokość budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych nie większą niż 6 m;
 - 13) kąt nachylenia połaci dachowych budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych od 20 do 45 stopni;

- 14) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m² z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
 - 15) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych lub wewnętrznych zlokalizowanych poza zakresem planu, z uwzględnieniem pkt. 16;
 - 16) zakaz obsługi komunikacyjnej z terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-D;
 - 17) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej oraz przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej.
4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN dopuszcza się:
 - 1) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
 - 2) lokalizację dojeżdż, dojazdów i urządzeń budowlanych;
 - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m² z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
 5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6MN, 7MN, 8MN, 9MN ustala się:
 - 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
 - 3) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych;
 - 4) minimalną intensywność zabudowy 0,05;
 - 5) maksymalną intensywność zabudowy 0,6;
 - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 9) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 10 m;
 - 10) lokalizację budynków mieszkalnych z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 20 do 45 stopni;
 - 11) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie większą niż 2;
 - 12) wysokość budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych nie większą niż 6 m;
 - 13) kąt nachylenia połaci dachowych budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych od 20 do 45 stopni;
 - 14) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m² z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

- 15) obsługę komunikacyjną z terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDW i 3KDW, z terenów dróg publicznych lub wewnętrznych zlokalizowanych poza zakresem planu;
 - 16) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej oraz przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej.
6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6MN, 7MN, 8MN, 9MN dopuszcza się:
- 1) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
 - 2) lokalizację dojazdów, dojazdów i urządzeń budowlanych;
 - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m² z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 6.1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków mieszkalno-usługowych wolno stojących;
- 3) lokalizację budynków usługowych, gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych;
- 4) minimalną intensywność zabudowy 0,05;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy 0,6;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych nie większą niż 10 m;
- 10) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 20 do 45 stopni lub budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych z dachami płaskimi o kącie nachylenia do 12 stopni;
- 11) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych nie większą niż 2;
- 12) wysokość budynków usługowych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych nie większą niż 8 m;
- 13) kąt nachylenia połaci dachowych budynków usługowych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych nie większy niż 45 stopni;

- 14) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m² z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 15) obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW, z terenów dróg publicznych lub wewnętrznych zlokalizowanych poza zakresem planu;
- 16) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej oraz przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
- 2) lokalizację dojeżdż, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m² z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 25MN/U, 27MN/U, 29MN/U, 30MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków mieszkalno-usługowych wolno stojących;
- 3) lokalizację budynków usługowych, gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych;
- 4) minimalną intensywność zabudowy 0,05;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy 0,6;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych nie większą niż 10 m;
- 10) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 20 do 45 stopni lub budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych z dachami płaskimi o kącie nachylenia do 12 stopni;
- 11) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych nie większą niż 2;

- 12) wysokość budynków usługowych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych nie większą niż 8 m;
- 13) kąt nachylenia połaci dachowych budynków usługowych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych nie większy niż 45 stopni;
- 14) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m² z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 15) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych lub wewnętrznych zlokalizowanych poza zakresem planu;
- 16) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej oraz przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 25MN/U, 27MN/U, 29MN/U, 30MN/U dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
- 2) lokalizację dojsć, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m².

5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 11MN/U, 17MN/U, 28MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków mieszkalno-usługowych wolno stojących;
- 3) lokalizację budynków usługowych, gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych;
- 4) minimalną intensywność zabudowy 0,05;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy 0,6;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych nie większą niż 10 m;
- 10) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 20 do 45 stopni lub budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych z dachami płaskimi o kącie nachylenia do 12 stopni;

- 11) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych nie większą niż 2;
- 12) wysokość budynków usługowych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych nie większą niż 8 m;
- 13) kąt nachylenia połaci dachowych budynków usługowych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych nie większy niż 45 stopni;
- 14) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m² z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 15) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych lub wewnętrznych zlokalizowanych poza zakresem planu, z uwzględnieniem pkt. 16;
- 16) zakaz obsługi komunikacyjnej z terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 5KD-D, z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDW;
- 17) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej oraz przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej.

6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 11MN/U, 17MN/U, 28MN/U dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
- 2) lokalizację dojsć, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m² z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 23MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków mieszkalno-usługowych wolno stojących;
- 3) lokalizację budynków usługowych, gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych;
- 4) minimalną intensywność zabudowy 0,05;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy 0,6;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych nie większą niż 10 m;
- 10) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub

materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 20 do 45 stopni lub budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych z dachami płaskimi o kącie nachylenia do 12 stopni;

- 11) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych nie większą niż 2;
- 12) wysokość budynków usługowych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych nie większą niż 8 m;
- 13) kąt nachylenia połaci dachowych budynków usługowych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych nie większy niż 45 stopni;
- 14) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m² z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 15) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD-D, z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW, z terenów dróg publicznych lub wewnętrznych zlokalizowanych poza zakresem planu;
- 16) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej oraz przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej.

8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 23MN/U dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
- 2) lokalizację dojazdów, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m² z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

9. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 24MN/U, 26MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków mieszkalno-usługowych wolno stojących;
- 3) lokalizację budynków usługowych, gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych;
- 4) minimalną intensywność zabudowy 0,05;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy 0,6;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych nie większą niż 10 m;

- 10) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 20 do 45 stopni lub budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych z dachami płaskimi o kącie nachylenia do 12 stopni;
- 11) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych nie większą niż 2;
- 12) wysokość budynków usługowych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych nie większą niż 8 m;
- 13) kąt nachylenia połaci dachowych budynków usługowych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych nie większy niż 45 stopni;
- 14) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m² z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 15) obsługę komunikacyjną z terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDW i 3KDW, z terenów dróg publicznych lub wewnętrznych zlokalizowanych poza zakresem planu;
- 16) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej oraz przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej.

10. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 24MN/U, 26MN/U dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
- 2) lokalizację dojść, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m² z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 7. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM, 26RM, 27RM, 28RM, 29RM, 30RM, 31RM, 32RM, 33RM, 34RM, 35RM, 36RM ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) lokalizację budynków mieszkaniowych oraz budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych i inwentarskich;
- 3) minimalną intensywność zabudowy 0,01;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy 0,6;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

- 7) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych nie większą niż 10 m;
- 9) wysokość budynków inwentarskich nie większą niż 12 m;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych budynków nie większy niż 45 stopni;
- 11) wysokość całkowitą budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych nie większą niż 15 m;
- 12) zakaz lokalizacji komór fermentacyjnych i zbiorników biogazu rolniczego;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych lub wewnętrznych zlokalizowanych poza zakresem planu;
- 14) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej oraz przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM, 26RM, 27RM, 28RM, 29RM, 30RM, 31RM, 32RM, 33RM, 34RM, 35RM, 36RM dopuszcza się:

- 1) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) lokalizację dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację urządzeń melioracji wodnych;
- 5) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m²;
- 6) adaptację, przebudowę oraz rozbudowę istniejących obiektów budowlanych zgodnie z parametrami określonymi w ust. 1.

§ 8. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R, 2R ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zakaz lokalizacji komór fermentacyjnych i zbiorników biogazu rolniczego.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R, 2R dopuszcza się:

- 1) lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, których wysokość nie może przekraczać 10 metrów;
- 2) lokalizację urządzeń wodnych;
- 3) lokalizację urządzeń melioracji wodnych;
- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) możliwość przebudowy istniejących urządzeń wodnych.

§ 9. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D ustala się przeznaczenie – tereny dróg publicznych – klasy D – dojazdowej.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D dopuszcza się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z funkcjonowaniem terenów oznaczonych symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) lokalizację urządzeń wodnych;
- 5) lokalizację urządzeń melioracji wodnych;
- 6) lokalizację ścieżek rowerowych;
- 7) lokalizację obiektów małej architektury.

§ 10. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW dopuszcza się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z funkcjonowaniem terenów oznaczonych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) lokalizację urządzeń wodnych;
- 5) lokalizację urządzeń melioracji wodnych;
- 6) lokalizację ścieżek rowerowych;
- 7) lokalizację obiektów małej architektury.

§ 11. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U, 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM, 26RM, 27RM, 28RM, 29RM, 30RM, 31RM, 32RM, 33RM, 34RM, 35RM, 36RM dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oraz zastosowanie dotychczasowej geometrii dachu istniejących budynków z uwzględnieniem parametrów określonych w §6, §7, §8.

§ 12. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80 do 100 stopni lub równoległe do granic działek sąsiednich;
- 2) powierzchnie działek budowlanych, nie mniejsze niż:
 - a) 800 m² – na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U,
 - b) 6m² – na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U,

15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż:

a) 18 m – na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U,

b) 2 m – na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 29MN/U, 30MN/U dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) ustala się lokalizację miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie – dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM, 26RM, 27RM, 28RM, 29RM, 30RM, 31RM, 32RM, 33RM, 34RM, 35RM, 36RM;
- 2) ustala się lokalizację miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie i trzy miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej – dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 29MN/U, 30MN/U;
- 2) ustala się lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych poza powierzchnią biologicznie czynną z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) miejsca postojowe realizowane w budynkach garażowych i gospodarczo-garażowych wliczane są do miejsc postojowych o których mowa w pkt 1 i 2.

§ 14. W zakresie infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt. 4;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć wody jeżeli warunki techniczne lub ekonomiczne nie pozwalają na zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt. 6;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych jeżeli warunki techniczne lub ekonomiczne nie pozwalają na odprowadzenie ich do kanalizacji sanitarnej;
- 7) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt. 8;
- 8) w przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 9) ustala się zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej nośników niepowodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń, takich jak: olej opałowy, gaz, energia elektryczna oraz paliwa stałe, w przypadku których wskazane jest stosowanie wysokosprawnych kotłów;
- 10) ustala się sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Pępowo oraz przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM, 26RM, 27RM, 28RM, 29RM, 30RM, 31RM, 32RM, 33RM, 34RM, 35RM, 36RM ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 16. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę ochrony archeologicznej „W” obejmującą zewidencjonowane stanowiska archeologiczne: Krzekotowice st. 1 AZP 66-29/6, Krzekotowice st. 2 AZP 67-29/26, Krzekotowice st. 2 AZP 67-29/10, Pępowo st. 9 AZP 66-29/26, Pępowo st. 10 AZP 66-29/26, w której ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi znajdujących się w niej stanowisk archeologicznych stanowiących świadectwo życia i działalności człowieka.

§ 17. Ustala się obowiązek zgłoszenia właściwemu organowi nadzoru nad lotnictwem wojskowym lokalizacji wszystkich stałych i tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości nad poziomem terenu wynoszącej 50 metrów i więcej.

§ 18. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pępowo.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.