

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr.....  
Rady Gminy Pępowo  
z dnia.....

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pępowo**

-

## **Synteza**

**SYNTEZA USTALEŃ** - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pępowo przyjętego uchwałą nr XVII/101/2012 Rady Gminy Pępowo z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pępowo

Przedmiotem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pępowo jest dostosowanie ustaleń studium w zakresie wyznaczenia obszarów potencjalnej lokalizacji siłowni wiatrowych, będących urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, poprzez wprowadzenie nowych zapisów określających kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy.

Zmiana obejmuje rozszerzenie ustaleń studium w związku z uwzględnieniem wpływu siłowni wiatrowych na tereny otaczające. Wpływ siłowni wiatrowych obejmuje przewidywane oddziaływanie akustyczne oraz ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Ustalenia zmiany studium dotyczą ograniczania wpływu siłowni wiatrowych na tereny otaczające poprzez zachowanie właściwej odległości siłowni wiatrowych od pozostałych terenów i obiektów.

Wybór szczegółowej lokalizacji siłowni wiatrowych wraz z określeniem zasięgu ich oddziaływania na zagospodarowanie i użytkowanie terenu oraz przy zachowaniu akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie, nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zmiany zawarte w załączniku graficznym do zmiany studium obejmują wprowadzenie oznaczenia dla obszarów potencjalnej lokalizacji siłowni wiatrowych.

**Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy Pępowo w zakresie określonym  
uchwałą Rady Gminy Pępowo nr L/370/2023 z dnia 17 maja 2023 r.  
w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pępowo**

Pępowo, 2024

## 1) Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Ustala się przeznaczenie i generalne zasady zagospodarowania jednostek terenowych wydzielonych za pomocą linii rozgraniczających na rysunku i oznaczonych symbolami:

**P/U/E** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów usługowych oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym również o mocy przekraczającej 500 kW, na których:

- a) dopuszcza się zielenią urządzoną i izolacyjną,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z podstawowym zagospodarowaniem terenu,
- c) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu (rolniczy, leśny).

Zakłada się następujące preferowane wskaźniki zagospodarowania dla terenu:

- zabudowa działki obiektami realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych również dla interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
- oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością musi ograniczać się do granic własności inwestora lub granic terenu przeznaczonego na ten cel,
- powierzchnia zabudowy nie więcej niż 60 % powierzchni działki,
- minimum 10% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,0,
- wysokość budynków do 40 m,
- dachy o nachyleniu połaci do 45°,
- powierzchnia działki budowlanej powinna być dostosowana do rodzaju prowadzonej działalności i wynosić nie mniej niż: 2000 m<sup>2</sup> dla terenów lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym również o mocy przekraczającej 500 kW i 1000 m<sup>2</sup> dla terenów lokalizacji obiektów usługowych,
- działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem:
  - zachowania frontu działki o szerokości minimum 22 m,
  - zapewnienia działce budowlanej dostępu do drogi publicznej,
- w bilansie miejsc postojowych, odpowiednio do przepisów odrębnych, należy uwzględniać miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, o której mowa w ustawie Prawo o ruchu drogowym, w liczbie nie mniejszej niż określona przepisami o drogach publicznych,
- miejsca do parkowania w postaci stanowisk postojowych, liczonych łącznie z miejscami garażowymi, należy zapewnić w ilości odpowiedniej do potrzeb i przeznaczenia terenu przy zachowaniu następujących minimalnych wskaźników i warunków ich realizacji:
  - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów należy zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych na jednej zmianie lub 1 miejsce na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej składów i magazynów,

- dla zabudowy usługowej należy zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego,
  - dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - zakaz realizacji elektrowni wiatrowych, za wyjątkiem małych instalacji oraz mikroinstalacji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1436), pod warunkiem, że strefa oddziaływania nie przekracza z zasięgu terenu P/U/E oraz że ich lokalizacja będzie uwzględniała przepisy odrębne,
  - dopuszcza się budowę zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej z uwzględnieniem wymogów art.73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 ze zmianami).
2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:
- uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej celem polepszenia jakości zasobów wód,
  - stosowane do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalane w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, w tym odnawialnych źródeł energii,
  - prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującym Regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie Gminy Pępowo oraz przepisami odrębnymi,
  - kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do miejscowych tradycji budowlanych.
3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- Przedmiotem ochrony są zewidencjonowane stanowiska oraz znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka. Zasady ochrony określają przepisy odrębne.
4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- W zakresie infrastruktury technicznej należy (w zależności od posiadanych możliwości):
- zapewnić zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - odprowadzać ścieki bytowe, komunalne lub przemysłowe do sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych,
  - zagospodarować wody opadowe lub roztopowe na terenie działki budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzenia do kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - stosowane do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalane w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, w tym odnawialnych źródeł energii.

Dla gazociągu DN 500 Krobia - Odolanów, rok budowy 1979, obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 65,0 m (32,5 m na stronę gazociągu),

Dla gazociągu odgałęzienie Pępowo DN 100, rok budowy 1992, obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0 m (15,0 m na stronę gazociągu).

Wyznacza się pasy terenu ochronnego dla:

- dla linii napowietrznych WN-110 kV- 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii lub od osi każdego toru linii);
- dla linii napowietrznych SN - 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii).

Ponadto kierunki rozwoju infrastruktury technicznej powinny być zgodne z Kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej opisanymi w rozdziale „7. Infrastruktura techniczna”.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji powinny być zgodne z Kierunkami rozwoju komunikacji opisanymi w rozdziale „4. Komunikacja”.

5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Dopuszcza się realizację celów publicznych o charakterze lokalnym.

Linie rozgraniczające obszarów, na których będą realizowane inwestycje celów publicznych zostaną wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

6. Na terenie opracowania nie występują obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Na obszarze zmiany studium wyznacza się tereny przeznaczone pod realizację celów publicznych o charakterze ponadlokalnym:

- linie gazociągów wysokiego ciśnienia,
- napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia.

7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

Na terenie opracowania nie wyznacza się obszarów:

- a) dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych,
- b) wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- c) przestrzeni publicznej.

8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Obszarami wymagającymi zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne są wszystkie tereny inwestycyjne oznaczone symbolami P/U/E.

Granice opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny nawiązywać do granic wyznaczonych jednostek

terenowych. Dopuszcza się wyznaczanie zakresów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego inne niż granice jednostek terenowych z uwagi na konieczność kompleksowego rozwiązywania problemów infrastrukturalnych, komunikacyjnych oraz wynikających z innych uwarunkowań.

9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Nie dotyczy.

10. Na terenie opracowania nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

11. Na terenie opracowania nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

12. Na terenie opracowania nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

13. Na terenie opracowania nie występują obszary wymagający przekształceń i rehabilitacji oraz obszary wymagające rekultywacji lub remediacji.

14. Na terenie opracowania nie występują obszary zdegradowane.

15. Na terenie opracowania nie występują tereny zamknięte oraz ich strefy ochronne, w tym strefy ochronne wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.