

**UCHWAŁA NR XXI/155/2020
RADY GMINY PĘPOWO**

z dnia 10 listopada 2020 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czełuscin, 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, Czełuscin, 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, Czełuscin, 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 o sposobie 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. Ilekróć 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 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 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.

§ 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 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.

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 dojeżdża, dojeżdża, 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 dojazdów, 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 dojeżdżała, dojeżdżała, 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 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.

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 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.

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 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.

§ 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 symbolami: 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, 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.

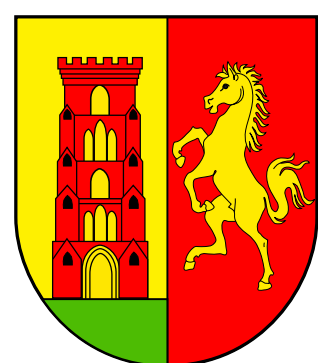
§ 18. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 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.

Przewodniczący Rady Gminy
Pępowo

Zenon Rogala

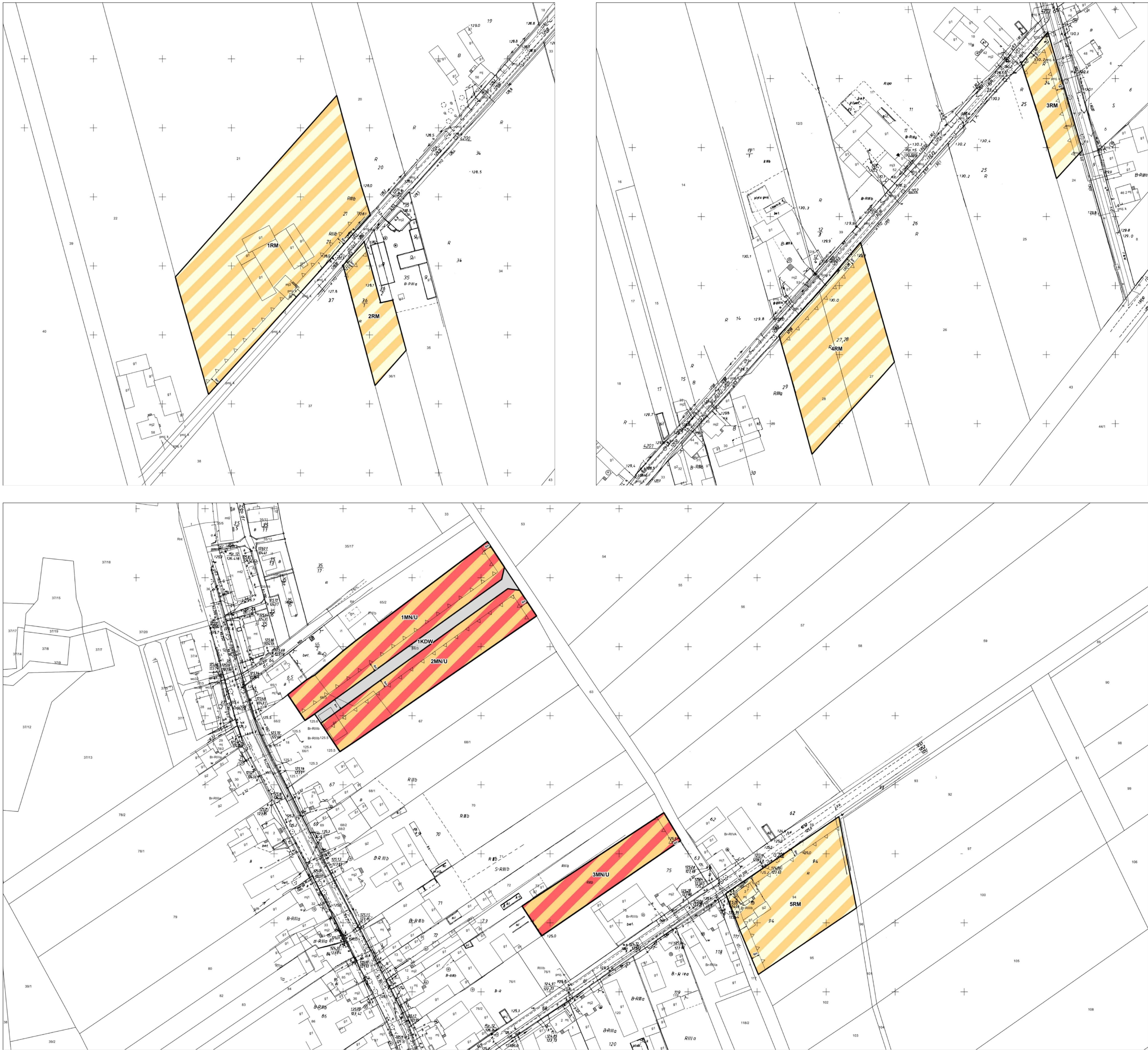


GMINA PĘPOWO

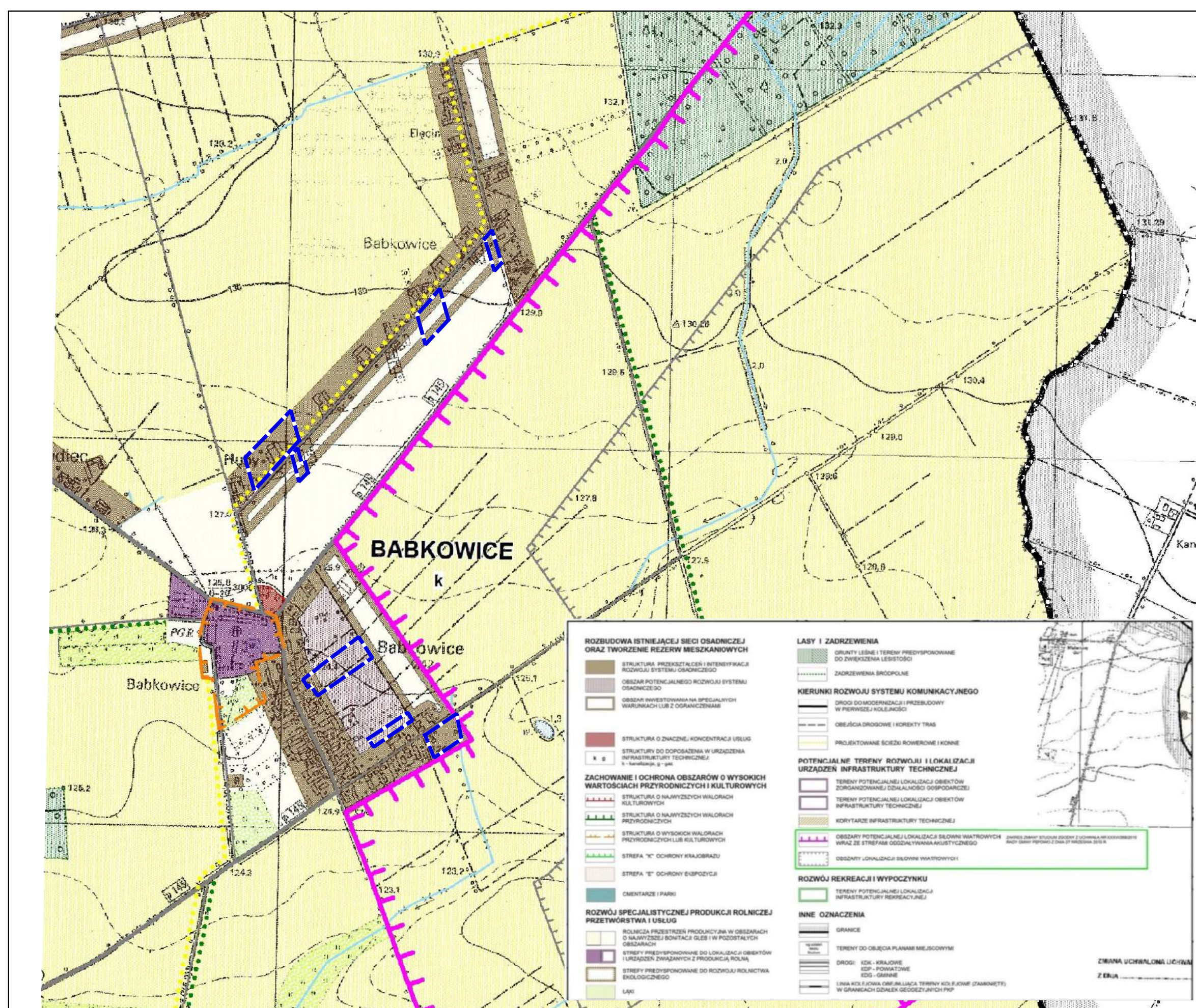
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH BABKOWICE, CZELUŚCIN, GĘBICE, KRZEKOTOWICE, KRZYŻANKI, LUDWINOWO, PĘPOWO, SIEDLEC, SKORASZEWICE, WILKONICE, GMINA PĘPOWO

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXI/155/2020
RADY GMINY PĘPOWO
z dnia 10 listopada 2020 r.

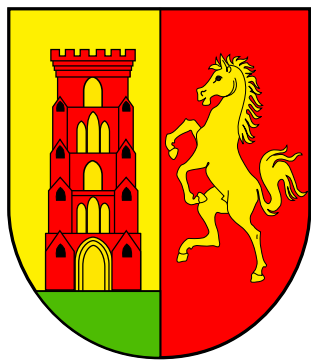
SKALA 1 : 1000



STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PĘPOWO
SKALA 1:10 000



- Oznaczenia**
- Granice obszarów objętych planem (Granice stanowią jednocześnie linie rozgraniczające)
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - △ Nieprzekraczalne linie zabudowy
 - MN/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
 - RM - Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - KDW - Teren drogi wewnętrznej



GMINA PĘPOWO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH BABKOWICE, CZELUŚCIN, GĘBICE, KRZEKOTOWICE, KRZYŻANKI, LUDWINOWO, PĘPOWO, SIEDLEC, SKORASZEWICE, WILKONICE, GMINA PĘPOWO

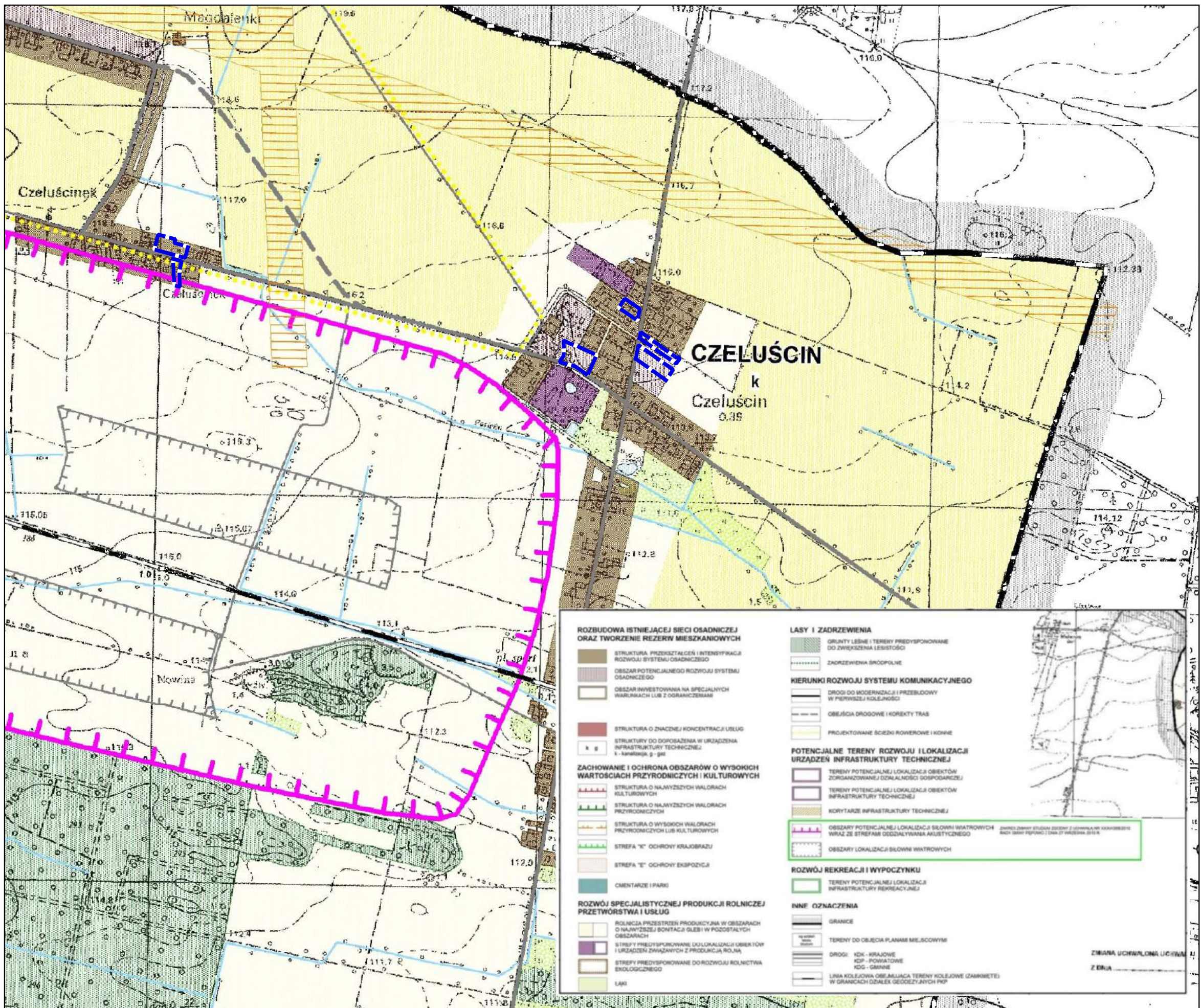
Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXII/155/2020
RADY GMINY PĘPOWO
z dnia 10 listopada 2020 r.

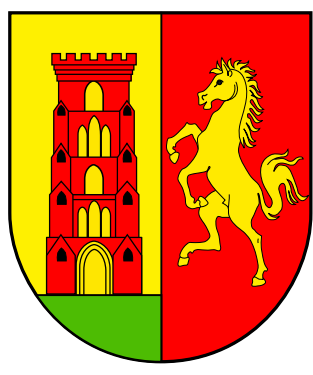
SKALA 1 : 1000



- Oznaczenia**
- Granice obszarów objętych planem
(Granice stanowią jednocześnie linie rozgraniczające)
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania
 - △ Nieprzekraczalne linie zabudowy
 - MN/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
lub usługowej
 - RM - Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,
hodowlanych i ogrodniczych

STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PĘPOWO SKALA 1:10 000

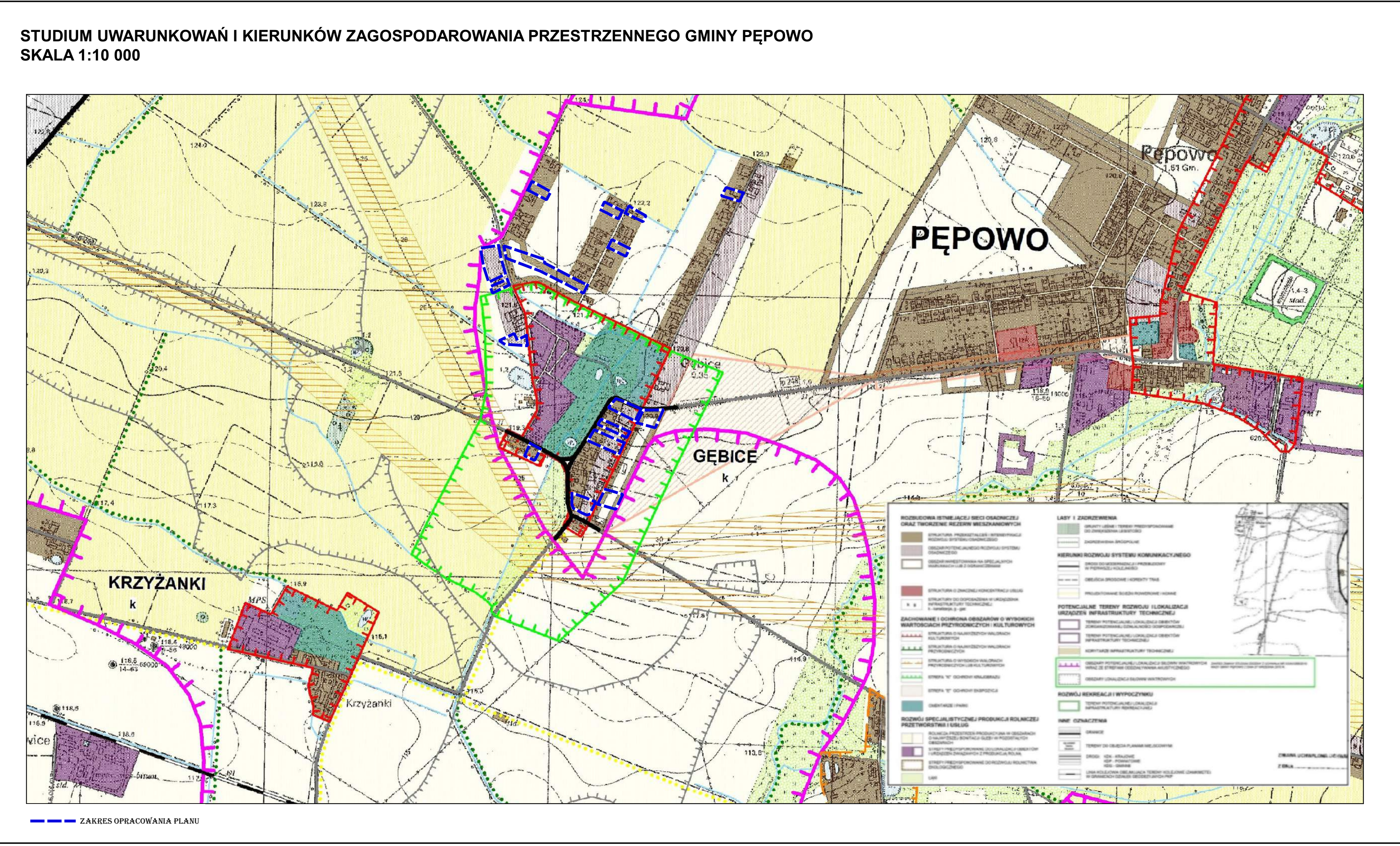
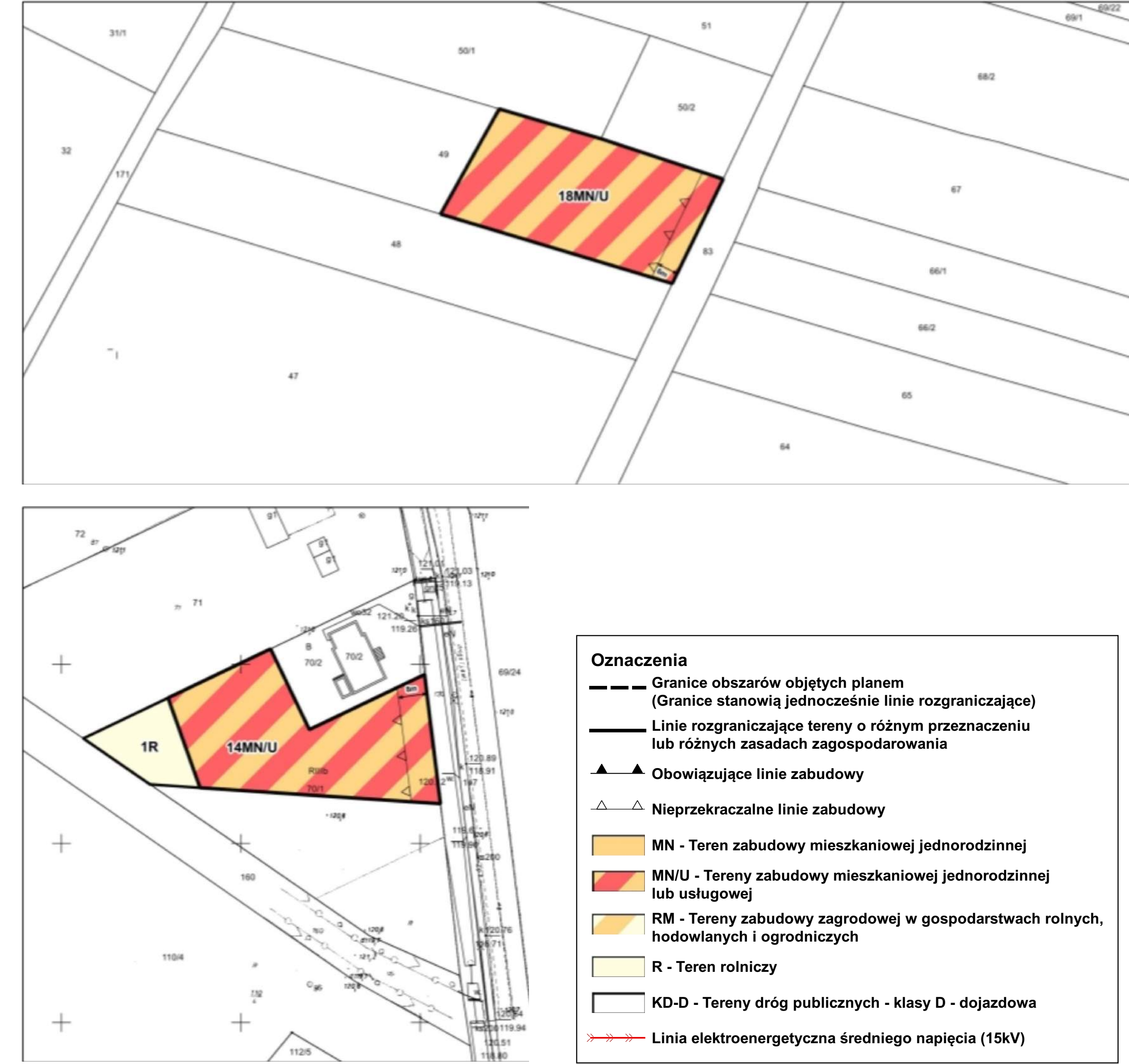


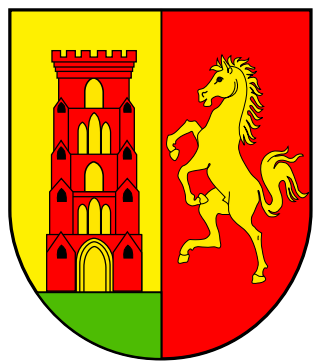


GMINA PĘPOWO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH BABKOWICE, CZELUŚCIN, GĘBICE, KRZEKOTOWICE, KRZYŻANKI, LUDWINOWO, PĘPOWO, SIEDLEC, SKORASZEWICE, WILKONICE, GMINA PĘPOWO

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXI/155/2020
RADY GMINY PĘPOWO
z dnia 10 listopada 2020 r.



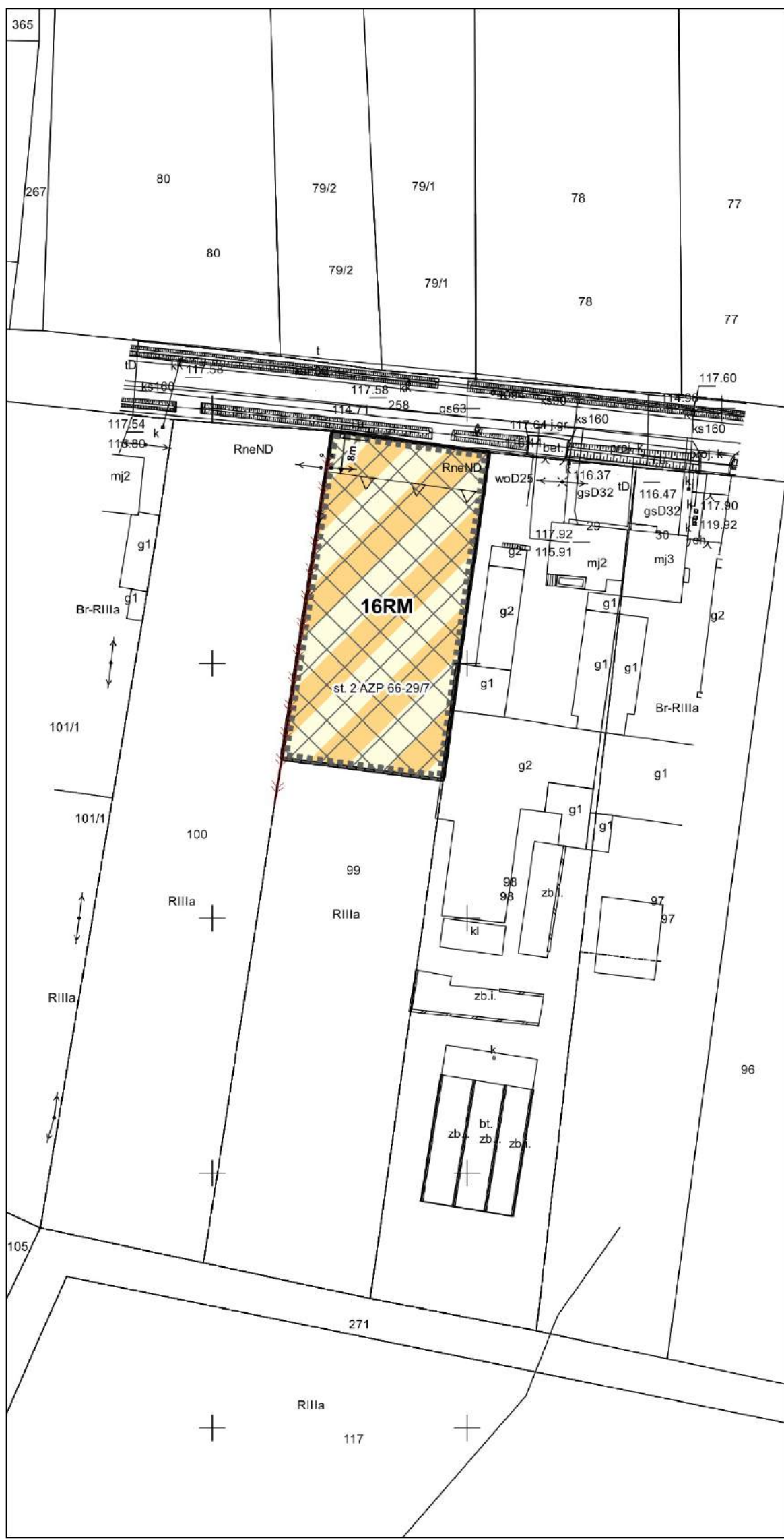
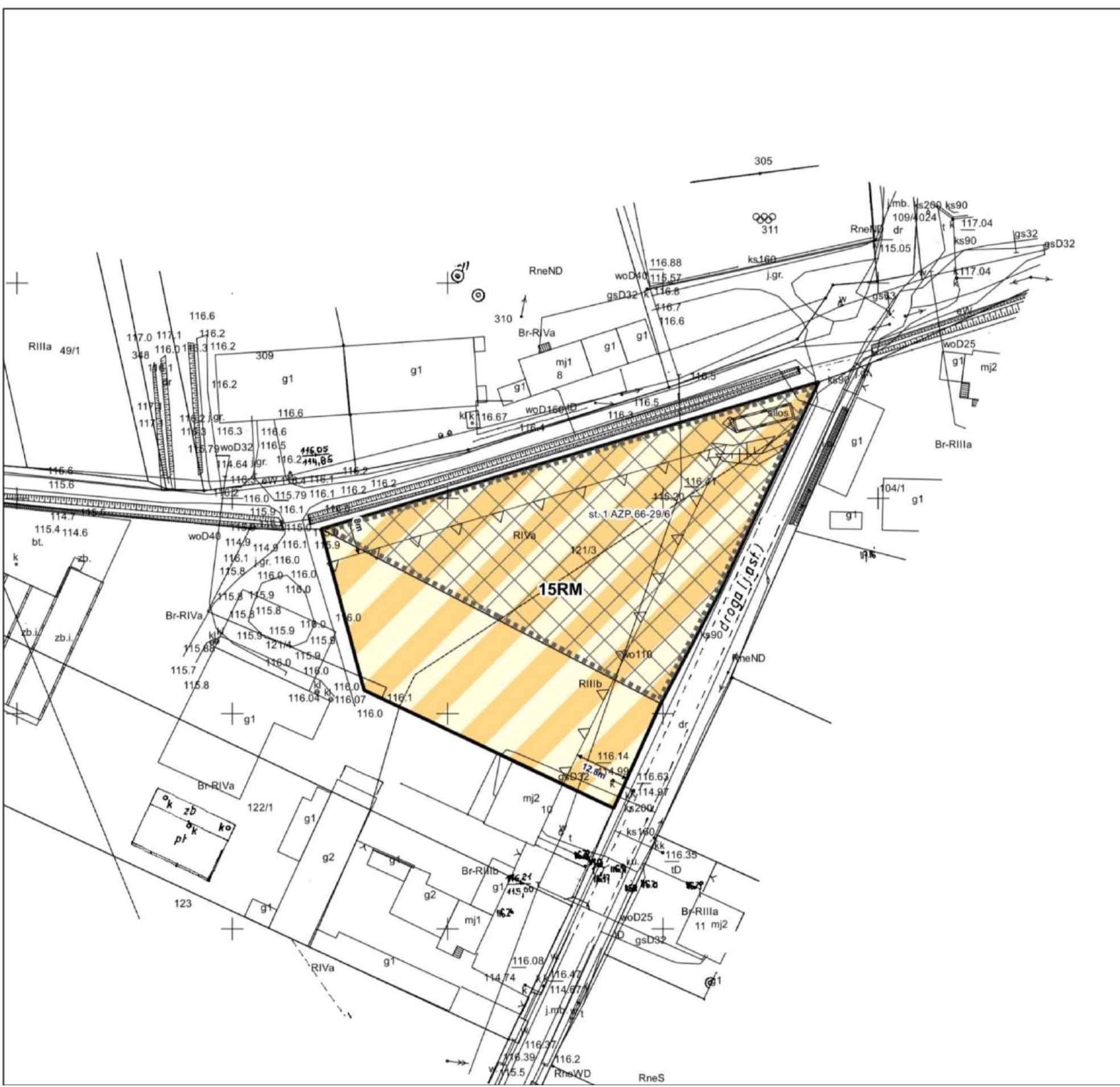


GMINA PĘPOWO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH BABKOWICE, CZELUŚCIN, GĘBICE, KRZEKOTOWICE, KRZYŻANKI, LUDWINOWO, PĘPOWO, SIEDLEC, SKORASZEWICE, WILKONICE, GMINA PĘPOWO

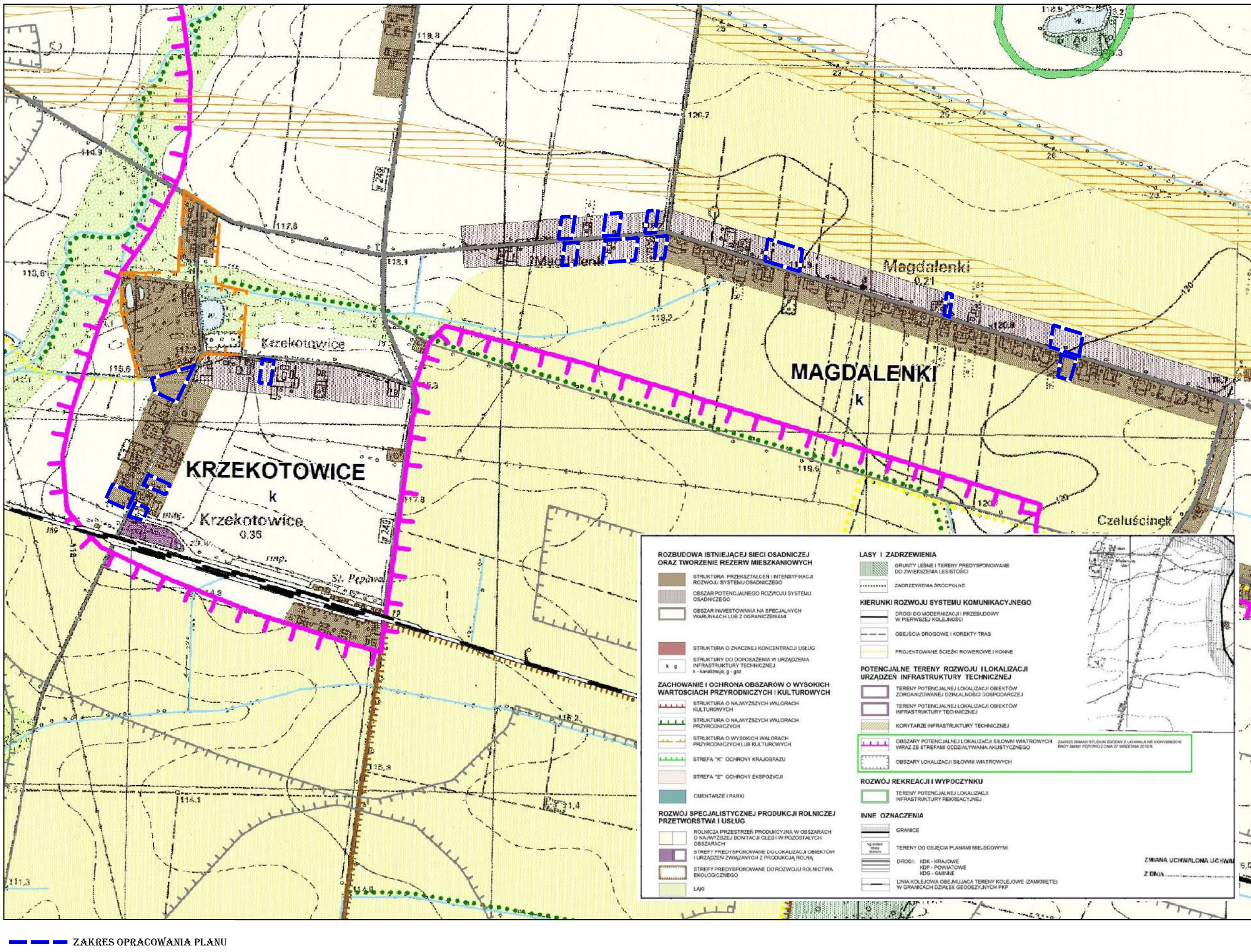
Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXI/155/2020
RADY GMINY PĘPOWO
z dnia 10 listopada 2020 r.

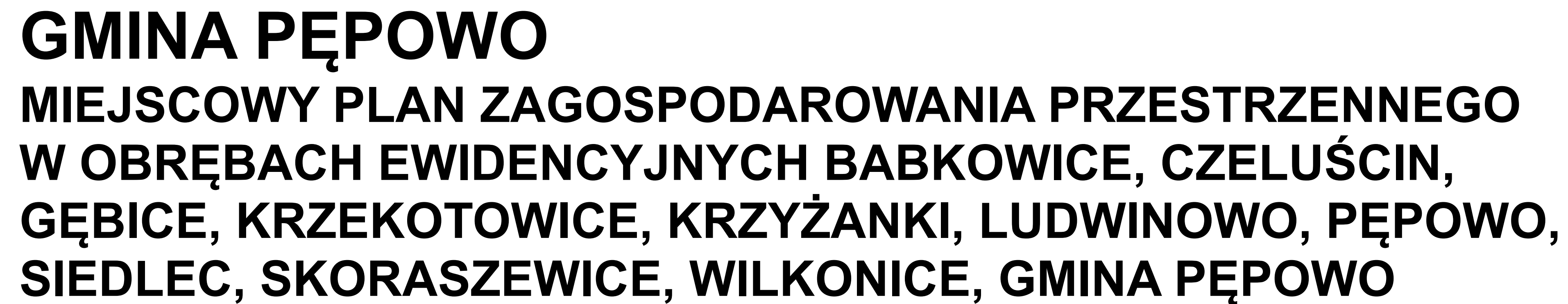
SKALA 1 : 1000



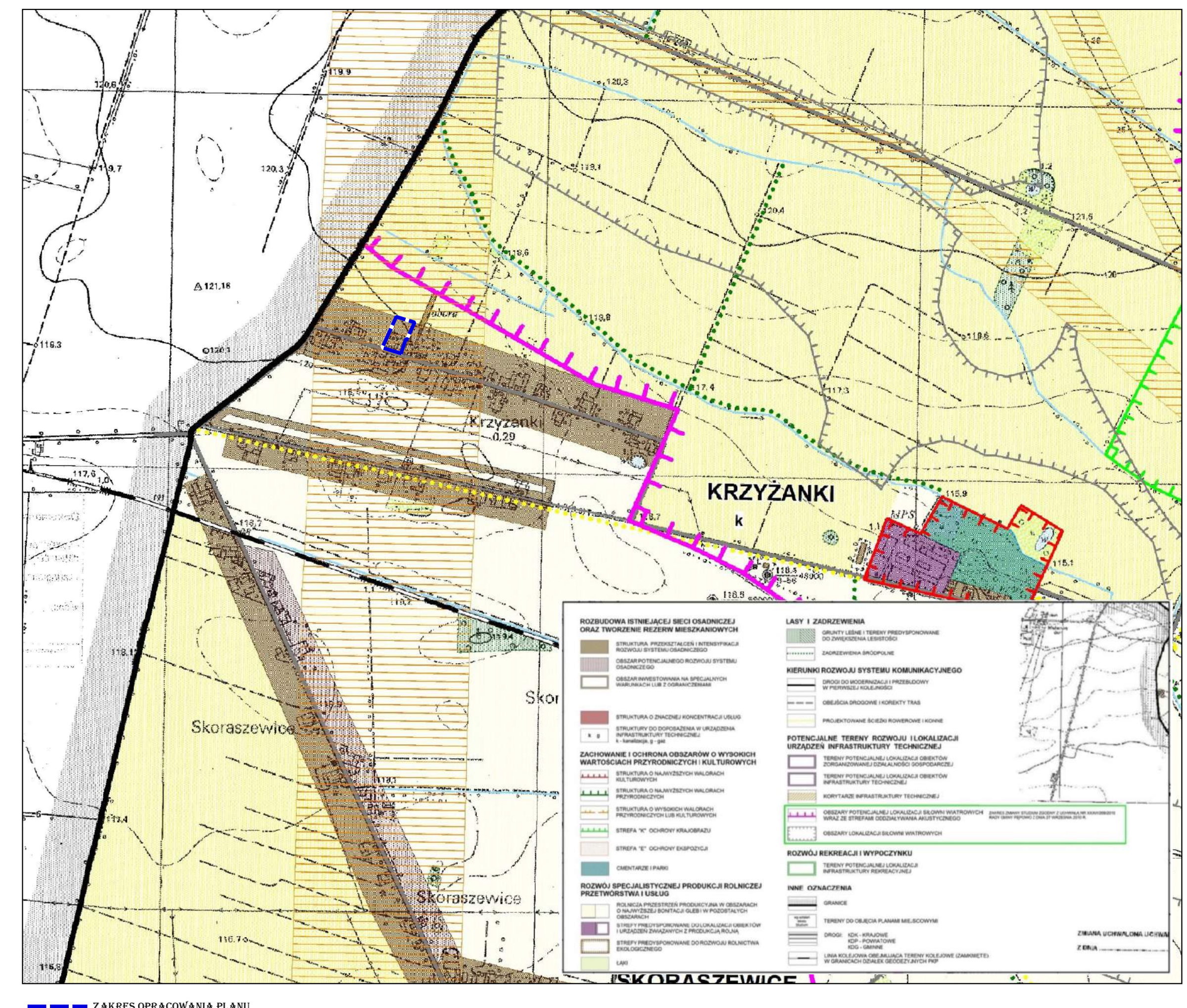
- Oznaczenia**
- Granice obszarów objętych planem
 - Granice stanowią jednocześnie linie rozgraniczające
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - △ Nieprzekraczalne linie zabudowy
 - RM - Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - Strefa ochrony archeologicznej "W"
 - Linia elektroenergetyczna średniego napięcia (15kV)

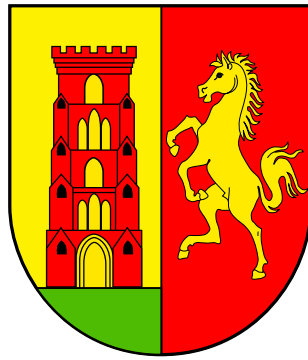
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PĘPOWO SKALA 1:10 000





SKALA 1 : 1000





GMINA PĘPOWO

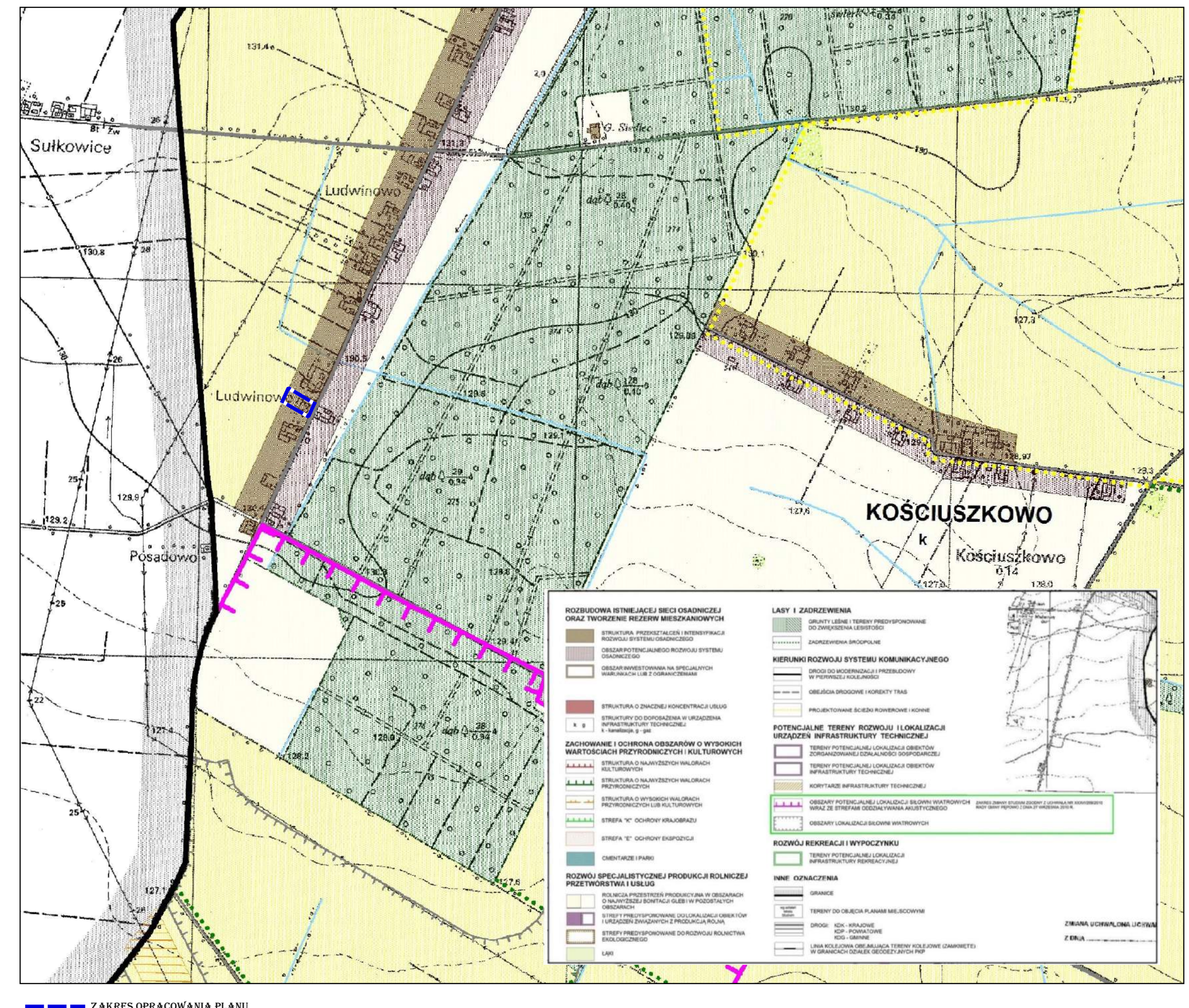
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH BABKOWICE, CZELUŚCIN, GĘBICE, KRZEKOTOWICE, KRZYŻANKI, LUDWINOWO, PĘPOWO, SIEDLEC, SKORASZEWICE, WILKONICE, GMINA PĘPOWO

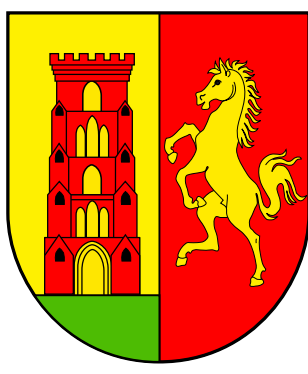
Załącznik nr 6
do Uchwały Nr XXI/155/2020
RADY GMINY PĘPOWO
z dnia 10 listopada 2020 r.

SKALA 1 : 1000



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PĘPOWO SKALA 1:10 000



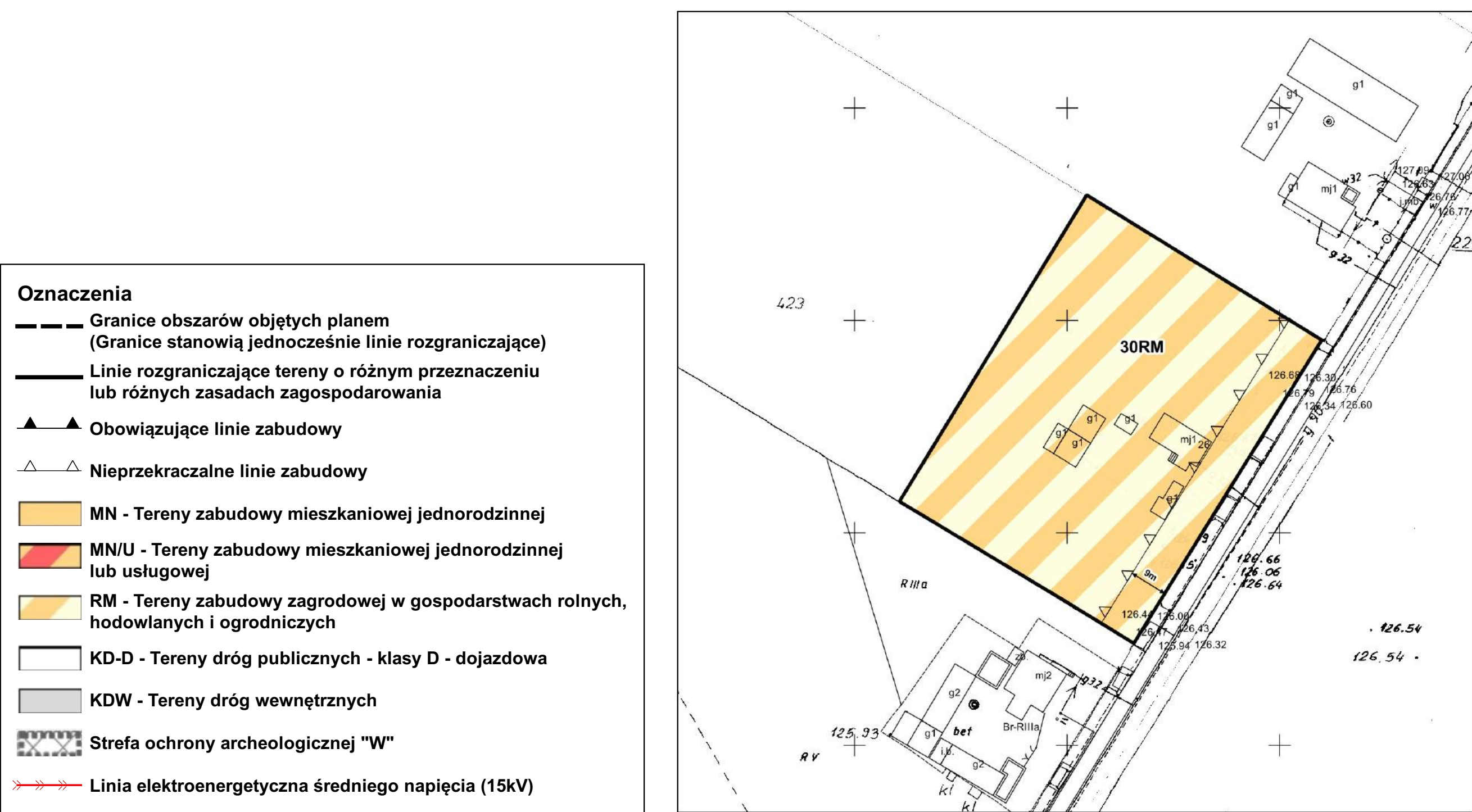
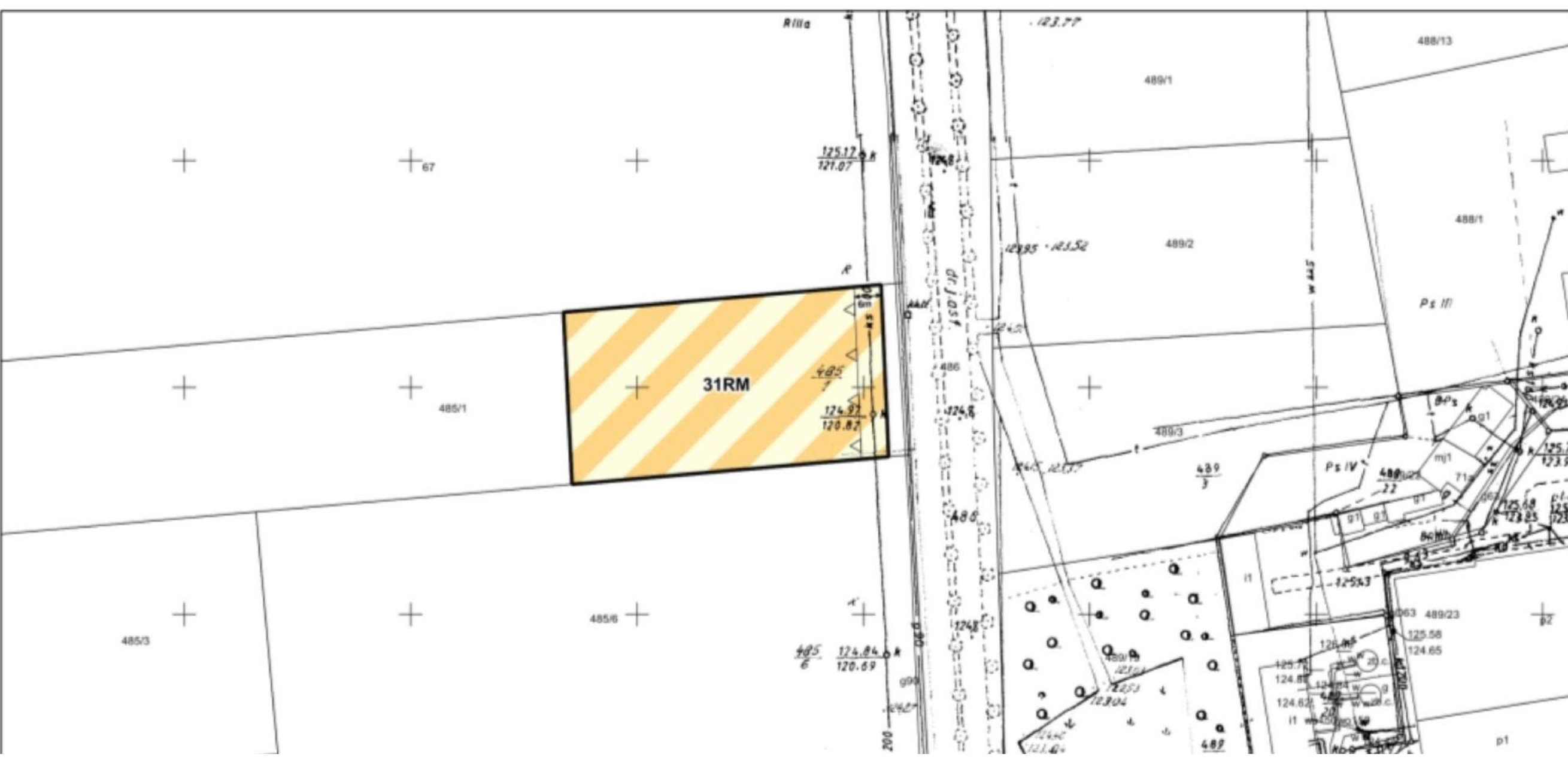
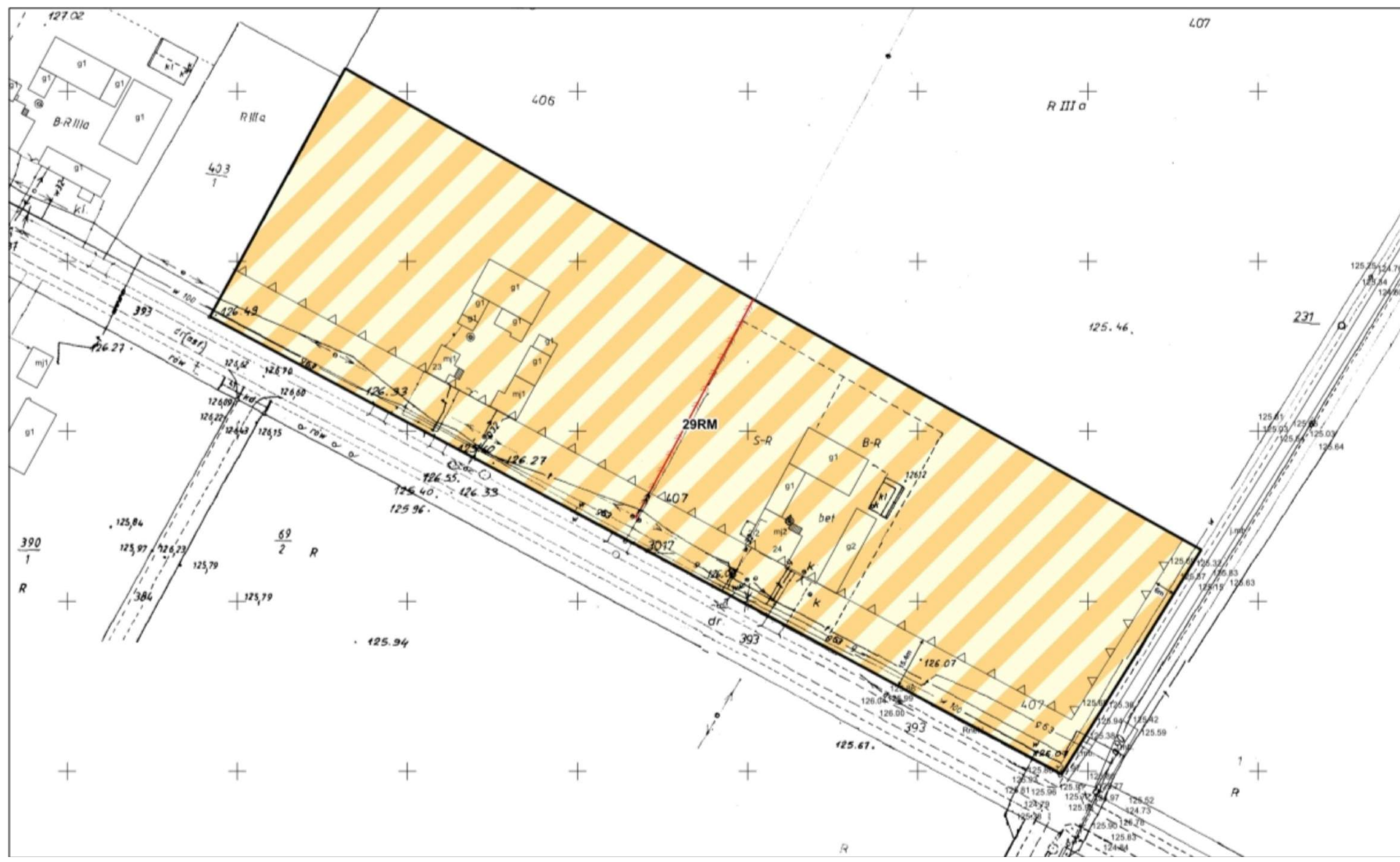
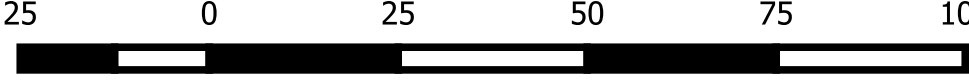


GMINA PĘPOWO

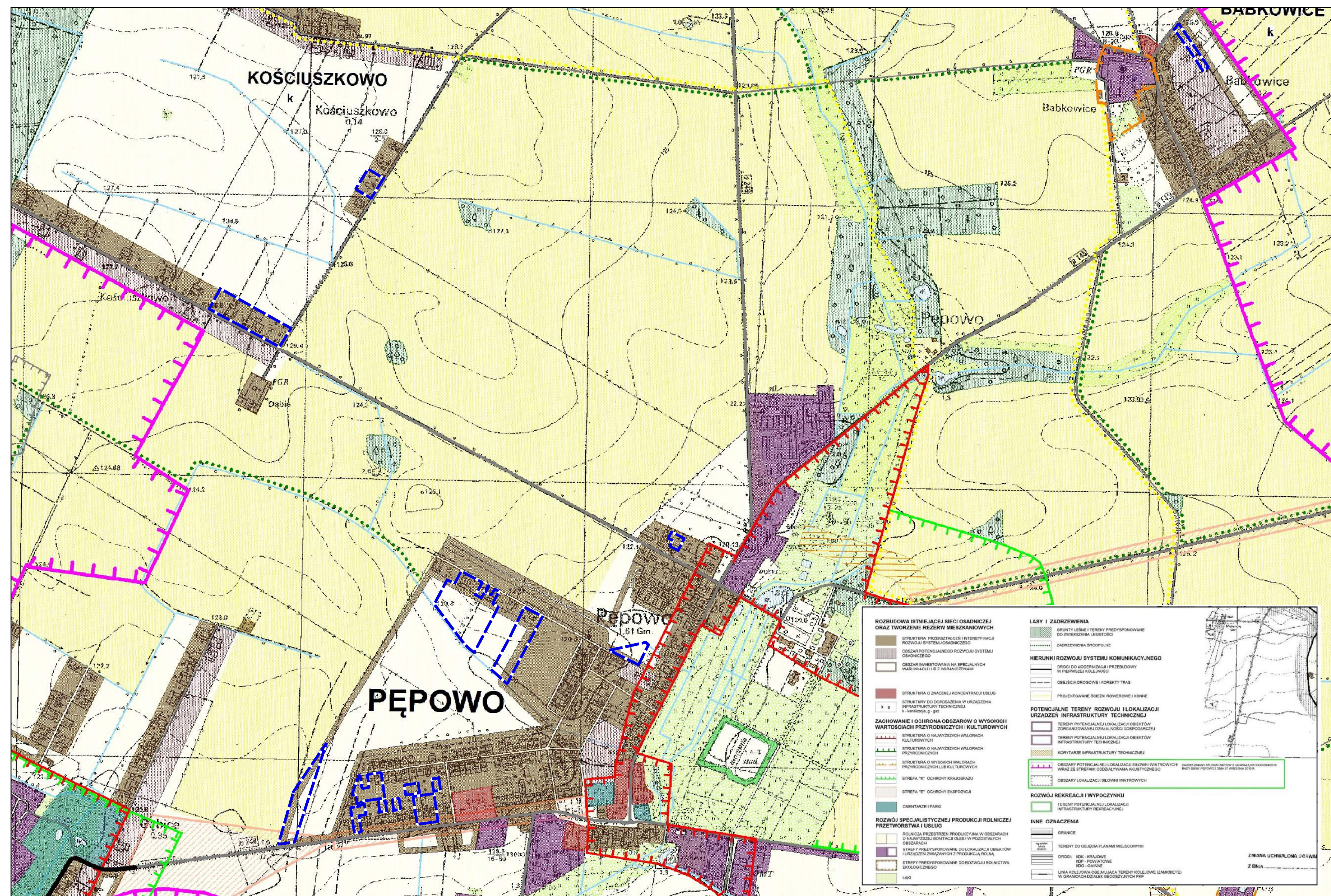
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH BABKOWICE, CZELUŚCIN, GĘBICE, KRZEKOTOWICE, KRZYŻANKI, LUDWINOWO, PĘPOWO, SIEDLEC, SKORASZEWICE, WILKONICE, GMINA PĘPOWO

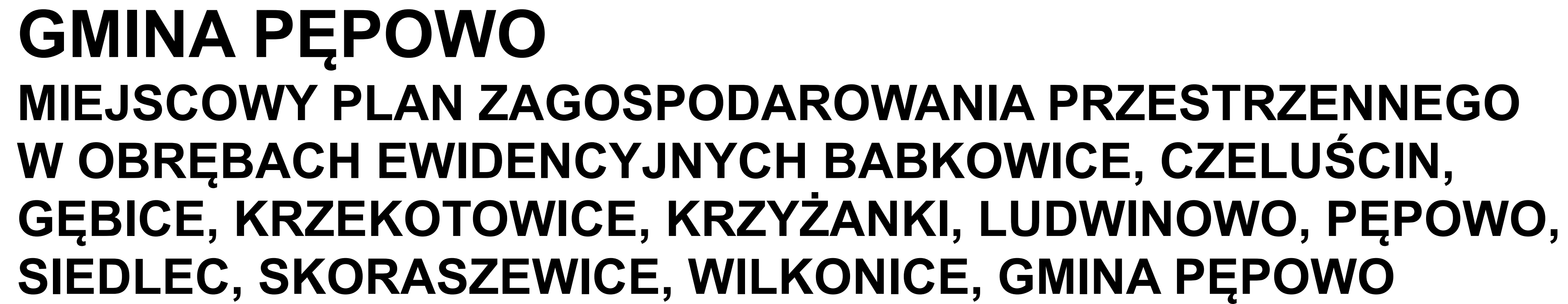
Załącznik nr 7
do Uchwały Nr XXI/155/2020
RADY GMINY PĘPOWO
z dnia 10 listopada 2020 r.

SKALA 1 : 1000



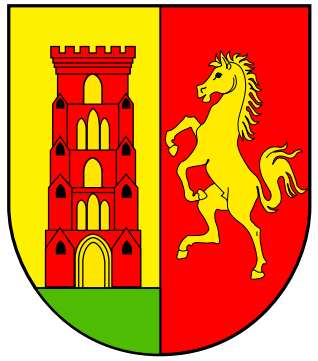
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PĘPOWO SKALA 1:10 000





SKALA 1 : 1000

[illegible]

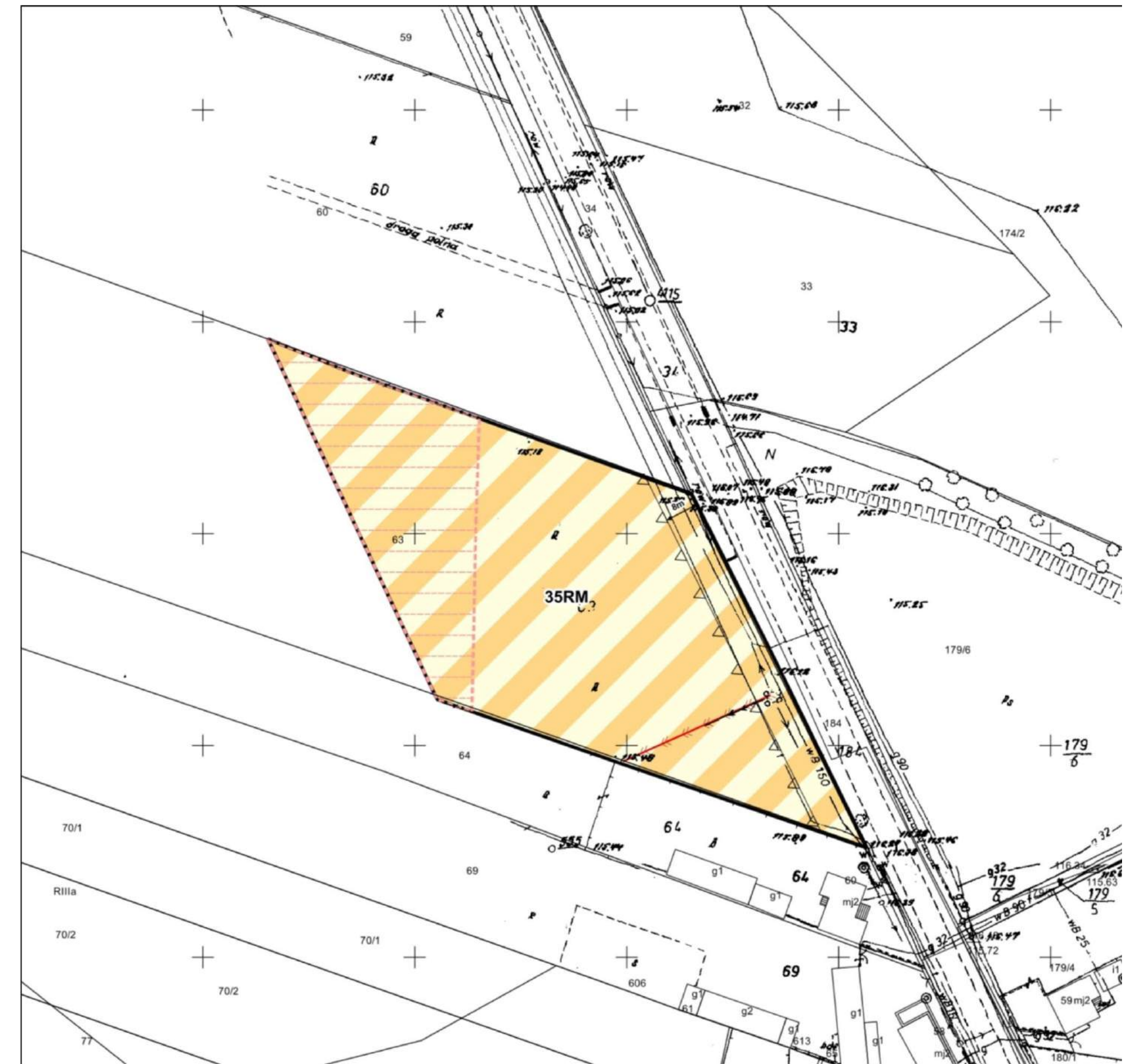


GMINA PĘPOWO

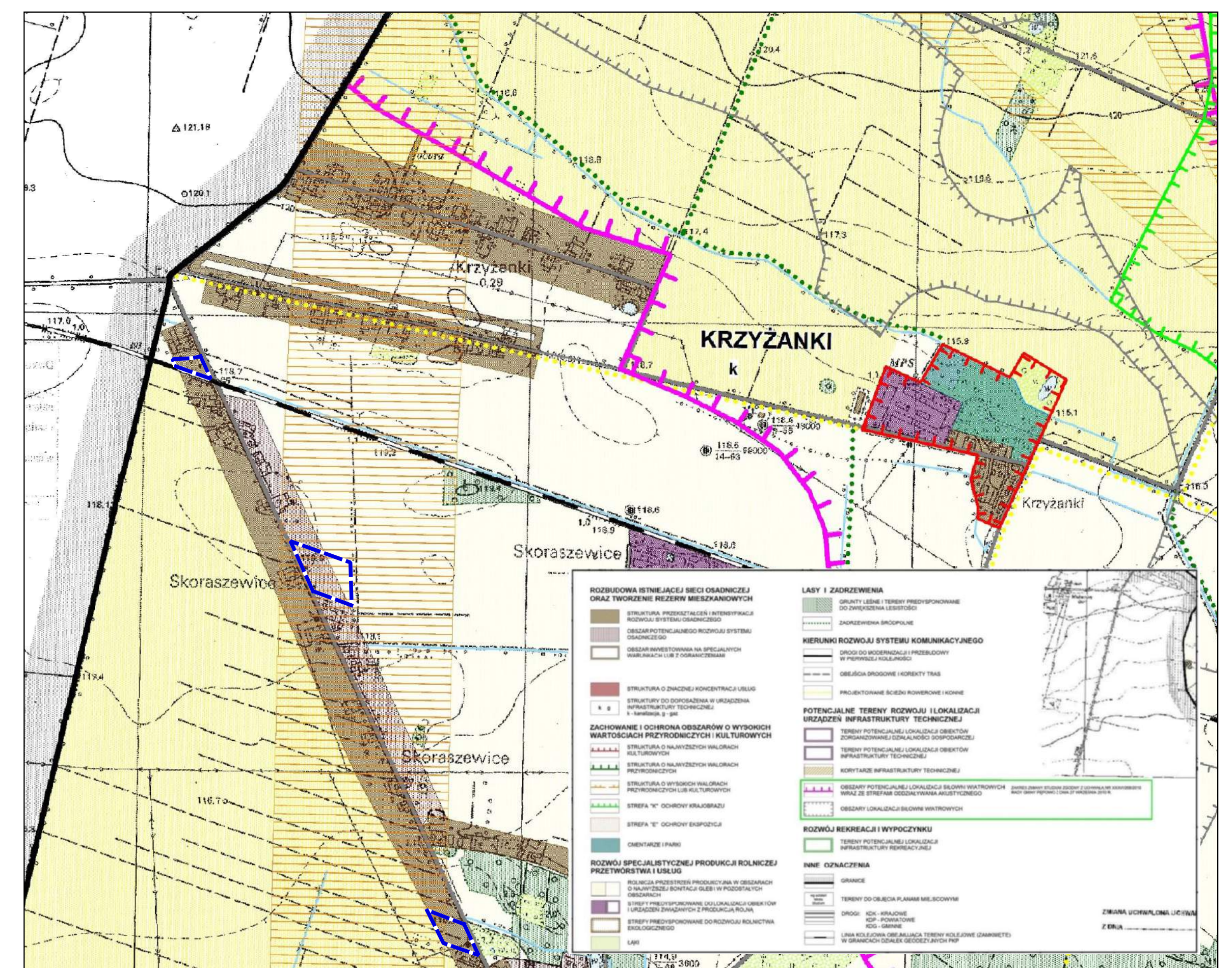
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH BABKOWICE, CZELUŚCIN, GĘBICE, KRZEKOTOWICE, KRZYŻANKI, LUDWINOWO, PĘPOWO, SIEDLEC, SKORASZEWICE, WILKONICE, GMINA PĘPOWO

Załącznik nr 9
do Uchwały Nr XXI/155/2020
RADY GMINY PĘPOWO
z dnia 10 listopada 2020 r.

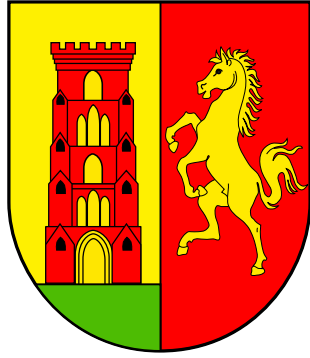
SKALA 1 : 1000



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PĘPOWO SKALA 1:10 000



- Oznaczenia**
- Granice obszarów objętych planem (Granice stanowią jednocześnie linie rozgraniczające)
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - △ Nieprzekraczalne linie zabudowy
 - RM - Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - R - Teren rolniczy
 - Strefa linii teleradiowej Trzebnica - Domachowo
 - Napowietrzna linia średniego napięcia SN

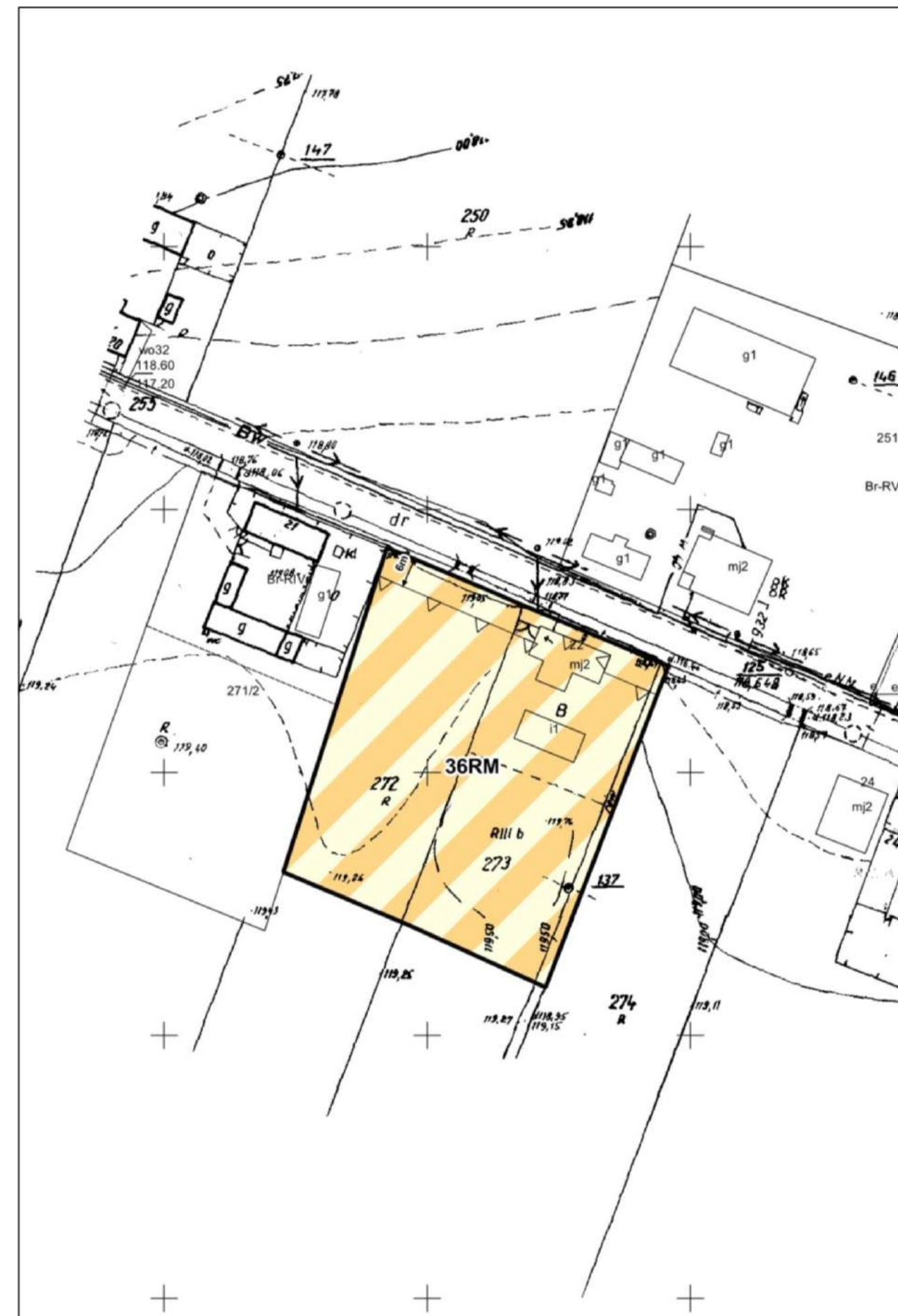


GMINA PĘPOWO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH BABKOWICE, CZELUŚCIN, GĘBICE, KRZEKOTOWICE, KRZYŻANKI, LUDWINOWO, PĘPOWO, SIEDLEC, SKORASZEWICE, WILKONICE, GMINA PĘPOWO

Załącznik nr 10
do Uchwały Nr XXI/155/2020
RADY GMINY PĘPOWO
z dnia 10 listopada 2020 r.

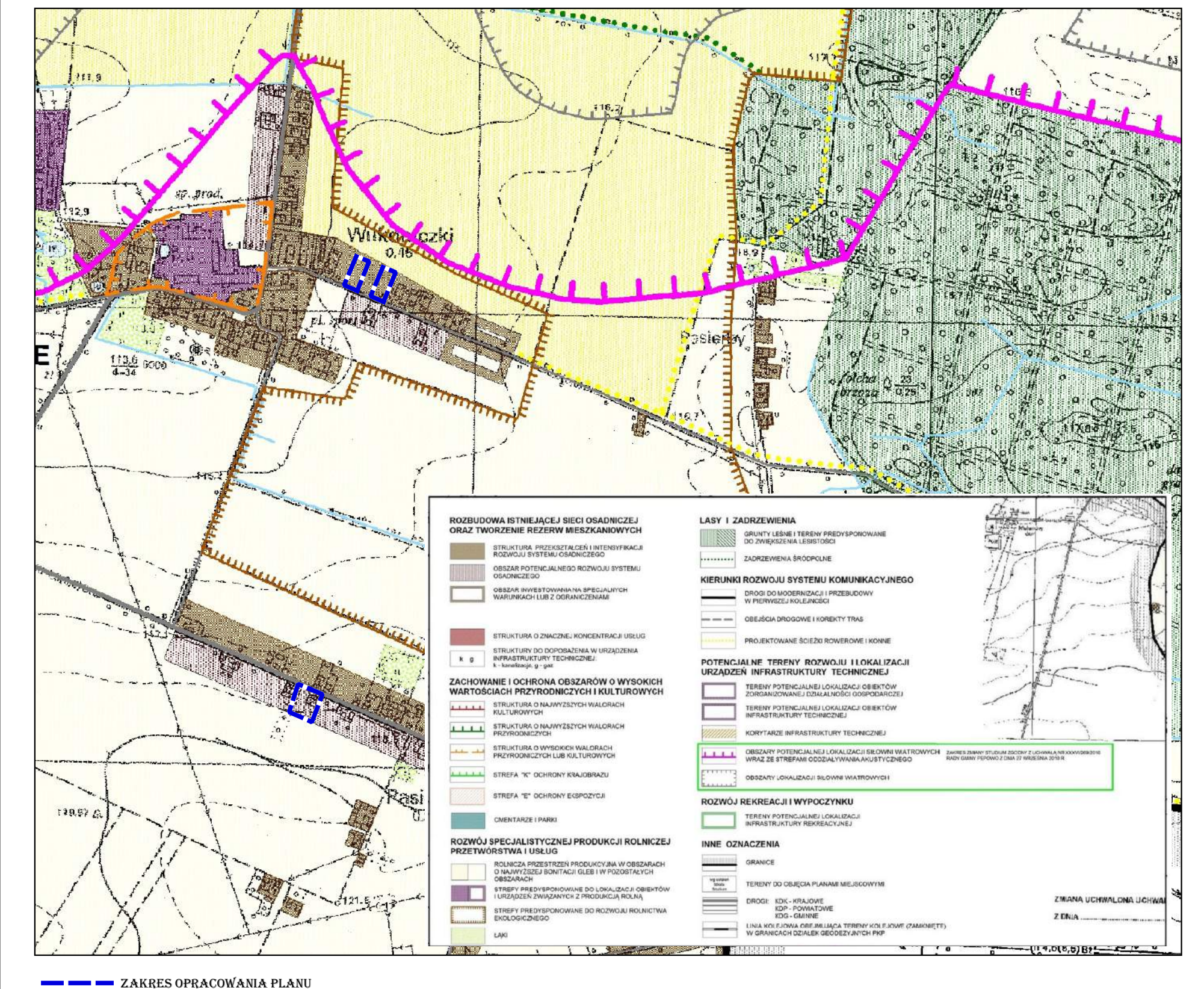
SKALA 1 : 1000



Oznaczenia

- Granice obszarów objętych planem
(Granice stanowią jednocześnie linie rozgraniczające)
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ Obowiązujące linie zabudowy
- △ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
lub usługowej
- RM - Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,
hodowlanych i ogrodniczych

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PĘPOWO SKALA 1:10 000



Rozstrzygnięcia
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach
ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo,
Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo

Na podstawie 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.) Rada Gminy Pępowo rozstrzyga co następuje:

1. Uwagi nieuwzględnione po wyłożeniu do publicznego wglądu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19 lutego 2020 r. do 19 marca 2020 r., w terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu, tj. 3 czerwca 2020 r. (termin składania uwag wydłużony z 9 kwietnia 2020 r. – termin wynikający z uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących epidemii COVID-19)

Lp.	Osoba zgłaszająca uwagę oraz treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Pępowo	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pępowo (uzasadnienie)
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Osoba fizyczna Ustalenie linii zabudowy od strony ulicy Polnej na 5 metrów.	Działka ewidencyjna numer 81/17 obręb Pępowo	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 22MN/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;	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona Pozostawienie linii zabudowy w odległości 6 metrów od terenu drogi publicznej (od ulicy Polnej) pozwala lokalizować nową zabudowę zgodnie z zasadami ładu przestrzennego. Jednocześnie wyznaczona linia zabudowy (wyznaczona w odległości 6 metrów od ulicy Polnej) bardziej nawiązuje do istniejącej linii zabudowy wyznaczonej po północnej stronie ulicy Polnej, gdzie budynki zlokalizowane są w odległości 10 metrów od ulicy Polnej.

			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, dojazdu, 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. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 22MN/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.		
2.	Osoba fizyczna Ustalenie linii zabudowy od strony drogi o której mowa w punkcie 3 na 5 metrów.	Działka ewidencyjna numer 81/17 obręb Pępowo	Jak wyżej	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona Wyznaczenie linii zabudowy w odległości 6 metrów od terenu drogi pozwala lokalizować nową zabudowę z zachowaniem zasad ładu przestrzennego oraz przyjętymi w opracowywanym planie zasadami wyznaczania linii zabudowy.

3.	Osoba fizyczna Zmiana układu działek - nowe działki mają zostać wytyczone po prawej i lewej stronie, natomiast droga wewnętrzna ma być na środku działki (dotyczy działki 66/3)	Działka ewidencyjna numer 66/3 obręb Babkowice	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem IMN/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, dojazdu, 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. Na terenie oznaczonym na rysunku planu	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona Zaproponowany układ komunikacyjny nie zapewnia możliwości powiązania proponowanej drogi wewnętrznej z systemem dróg publicznych. Przy obecnie określonym zakresie opracowania planu proponowany układ komunikacyjny nie może zostać powiązany z systemem dróg publicznych – na działkach numer ewidencyjny 66/1 i 66/2 obręb Babkowice (znajdujących się poza zakresem opracowania) nie ma wyznaczonej drogi która gwarantowałaby powiązanie zaproponowanego terenu komunikacji z drogą publiczną. Ponadto zaproponowana szerokości drogi tj. 6 m nie gwarantuje właściwej obsługi komunikacyjnej dla zaproponowanej ilości nowo wyznaczonej liczby działek. Ta sama osoba fizyczna ponownie złożyła uwagę do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 17 czerwca 2020 r. do 16 lipca 2020 r., w zakresie korekty układu komunikacyjnego na działce ewidencyjnej numer 66/3 obręb Babkowice i uwaga ta została uwzględniona przez Wójta Gminy Pępowo w rozstrzygnięciu z dnia 12 sierpnia 2020 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo.
----	---	---	--	-------------------------------------	--

			symbolem 1MN/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. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDW dopuszcza się: 1) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z funkcjonowaniem terenów oznaczonych symbolem KDW; 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.		
4.	Osoba fizyczna Zmiana szerokości planowanej drogi wewnętrznej z 10 na 6 metrów	Działka ewidencyjna numer 66/3 obręb Babkowice	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDW dopuszcza się: 1) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z funkcjonowaniem terenów oznaczonych symbolem KDW; 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; lokalizację obiektów małej architektury.	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona Wyznaczenie drogi wewnętrznej o szerokości 6 m nie gwarantuje właściwej obsługi komunikacyjnej terenu zabudowy mieszkaniowej na którym mogłoby powstać od 8 do 10 nowo wydzielonych działek budowlanych

W wyznaczonym terminie wpłynęły jeszcze dwie uwagi, które Wójt Gminy Pępowo w swym rozstrzygnięciu postanowił uwzględnić w całości, w związku, z czym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

2. Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czełuscin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17 czerwca 2020 r. do 16 lipca 2020 r., w terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu, tj. 6 sierpnia 2020 r., wpłynęła jedna uwaga. W związku z uwzględnieniem złożonej uwagi przez Wójta Gminy Pępowo, nie rozstrzyga się o sposobie jej rozpatrzenia.
3. Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czełuscin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo,

Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26 sierpnia 2020 r. do 28 września 2020 r., w terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do 16 października 2020 r., nie wpłynęły żadne uwagi w związku, z czym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań
własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami
o finansach publicznych

Na podstawie 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.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713) i art. 216 ust. 2 pkt 1 Ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.) Rady Gminy Pępowo stwierdza co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje;
 - 3) dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXI/155/2020
RADY GMINY PĘPOWO
z dnia 10 listopada 2020 r.

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

Opracowanie Miejscowego planu zagospodarowania w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo nastąpiło na podstawie uchwały Rady Gminy Pępowo Nr XXXII/194/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo. Na obszarze objętym opracowaniem nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Opracowany projekt Miejscowego planu zagospodarowania w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pępowo” - zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/86/99 Rady Gminy Pępowo z dnia 30 grudnia 1999 r, a następnie zmienionego uchwałą Nr XVII/101/2012 Rady Gminy Pępowo z dnia 28 czerwca 2012 r. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pępowo – tereny objęte opracowaniem planu należą do obszaru „rozbudowy istniejącej sieci osadniczej oraz tworzenia rezerw mieszkaniowych” – „struktura przekształceń i intensyfikacji rozwoju systemu osadniczego” oraz do „obszaru potencjalnego rozwoju systemu osadniczego” oraz „obszaru inwestowania na specjalnych warunkach lub z ograniczeniami”.

Miejscowy plan zagospodarowania w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo opracowano zgodnie z procedurą określoną w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Do projektu miejscowego planu zagospodarowania w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.).

Stosownie do art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w dniu 13 lutego 2018 r. obwieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Pępowo, ul. St. Nadstawek 6, 63-830 Pępowo i ogłoszono w prasie oraz na stronie internetowej urzędu o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków (do 16 marca 2018 r.). O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także, na piśmie, instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektów miejscowych planów. Jednocześnie, zgodnie z art. 53 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) Wójt Gminy Pępowo wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gostyniu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu.

W wyniku zawiadomienia o możliwości składania wniosków, w wyznaczonym terminie, wpłynęło 12 pism, z czego 9 zawierało wnioski. Wójt Gminy Pępowo rozstrzygając o sposobie rozpatrzenia wniosków postanowił uwzględnić 4 wniosków w całości. Cztery pozostałe wnioski nie zostały uwzględnione, ponieważ na etapie rozpatrywania wniosków (m. in. ze względu na przedmiot opracowania) nie można było przesądzić w jakim stopniu wnioskowane zapisy zostaną uwzględnione, gdyż część wniosków odnosiła się do kwestii regulowanych przepisami odrębnymi. Jeden wniosek, złożony przez osobę fizyczną nie został uwzględniony, gdyż dotyczył terenu znajdującego się poza zakresem opracowania planu.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gostyniu (w piśmie ON.NS.71/13-6/18 z dnia 06.03.2018 r.) oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu (w piśmie WOO-III.411.79.2018.JM.1 z dnia 15.03.2018 r.) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu.

Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe ustalono zasady inwestowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, terenach rolniczych oraz terenach komunikacji. Określone w projekcie planu wskaźniki kształtowania zabudowy chronią walory ekonomiczne terenu objętego planem. Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami m. in. poprzez ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, a także utrzymanie powierzchni terenu biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu (nie mniej niż: 30% powierzchni działki budowlanej na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, 40% powierzchni działki budowlanej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej i 50% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), przy jednoczesnym określeniu maksymalnej powierzchni zabudowy (nie więcej niż: 30% powierzchni działki budowlanej na terenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, 40% powierzchni działki budowlanej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

lub usługowej i 30% powierzchni działki budowlanej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Na obszarze planu nie występują grunty leśne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Z produkcji rolniczej wyłączone zostaną grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych (III klasy bonitacyjnej). Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi w decyzji nr GZ.tr.602.104.2019 z dnia 19 grudnia 2019 r. wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 12,8279 ha gruntów rolnych klasy III. Jednocześnie w decyzji tej, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 11,3248 ha gruntów rolnych klasy III. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały określone poprzez wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej „W”, w której ustalono ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi znajdujących się w niej stanowisk archeologicznych stanowiących świadectwo życia i działalności człowieka. Przedstawione w projekcie planu założenia funkcjonalno-przestrzenne nie wpłyną na przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz dostęp do publicznego transportu zbiorowego. Rozwiązania przyjęte w projekcie nie wpływają na transportochłonność układu przestrzennego. Jednocześnie też nie wpływają na kształtowanie układu komunikacyjnego dostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych. Projekt planu określił też pewne standardy funkcjonowania terenu m. in. poprzez określenie normatywów parkingowych oraz zasad wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną. Określenie parametrów kształtowania zabudowy, jak również minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy oraz minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnego procentu powierzchni zabudowy będzie skutkowało długotrwałym pozytywnym oddziaływaniem na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały zagwarantowane poprzez wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zapisów ułatwiających realizację pochylni i spoczników. Projekt planu uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody - do celów zaopatrzenia w wodę ustalono zaopatrzenie wodę z sieci wodociągowej oraz dopuszczono zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć wody jeżeli warunki techniczne lub ekonomiczne nie pozwalają na zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Część terenów posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowniczej. Ustalenia planu nie zakazują lokalizacji i rozwoju sieci szerokopasmowych.

Projektując przeznaczenie terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych.

W procedurze sporządzenia planu miejscowego uwzględniono także aspekty uniwersalnego projektowania w celu spełnienia minimalnych wymagań służących dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Na obszarze objętym planem nie występują szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie zbierania wniosków do projektu planu oraz na etapie dokonanych uzgodnień.

Sporządzając miejscowy plan z zagospodarowania przestrzennego w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo uwzględniono także aspekty uniwersalnego projektowania w celu spełnienia minimalnych wymagań służących dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo zapewniono udział społeczeństwa zgodnie z przepisami Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) m. in. poprzez możliwość składania wniosków i uwag. Na każdym etapie procedury zapewniona była możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją związaną z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. O możliwości składania wniosków i uwag oraz zapoznania się ze zebranymi materiałami informowano w ogłoszeniach w prasie i na stronie internetowej Urzędu Gminy Pępowo oraz w obwieszczeniach na tablicy ogłoszeń w siedzibach urzędu, co zapewniało zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do projektu planu można było składać wnioski i uwagi, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Wójt Gminy Pępowo dnia 11 lutego 2020 r. obwieścił (na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej) i ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu, w dniach od 19 lutego 2020 r. do 19 marca 2020 r., do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Poinformował też o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (w dniu 27 lutego 2020 r.), o możliwości wnoszenia uwag (do 9 kwietnia 2020 r.) oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi materiałami. Ze względu na uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących epidemii COVID-19W uległ wydłużeniu i w terminie tym tj. do 3 czerwca 2020 r., wpłynęło 6 uwag (w dwóch pismach). Wójt Gminy Pępowo, w swym rozstrzygnięciu z dnia 5 czerwca 2020 r., postanowił uwzględnić dwie uwagi. Pozostałe cztery uwagi zostały nieuwzględnione. Po wprowadzeniu poprawek wynikających z rozpatrzenia uwag projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Wójt Gminy Pępowo dnia 9 czerwca 2020 r. obwieścił (na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej) i ogłosił o wyłożeniu, w dniach od 17 czerwca 2020 r. do 16 lipca 2020 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Poinformował też o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (w dniu 25 czerwca 2020 r.), o możliwości wnoszenia uwag (do 6 sierpnia 2020 r.) oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi materiałami. W wyznaczonym terminie (do 6 sierpnia 2020 r.) wpłynęła

jedna uwaga. Wójt Gminy Pępowo, w swym rozstrzygnięciu z dnia 12 sierpnia 2020 r., postanowił uwzględnić złożoną uwagę. Po wprowadzeniu poprawek wynikających z rozpatrzenia uwagi projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Wójt Gminy Pępowo dnia 18 sierpnia 2020 r. obwieścił (na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej) i ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu, w dniach od 26 sierpnia 2020 r. do 28 września 2020 r., do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Poinformował też o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (w dniu 23 września 2020 r.), o możliwości wnoszenia uwag (do 16 października 2020 r.) oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi materiałami. Projekt planu udostępniony został ponadto na stronie internetowej <http://bip.pepowo.pl/dokumenty/5> oraz <http://www.pepowo.pl/>. W wyznaczonym terminie w którym można było składać uwagi tj. do 16 października 2020 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Powyższe działania zapewniały zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu.

Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo nie są sprzeczne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Pępowo oraz uchwały Nr XVIII/106/2016 Rady Gminy Pępowo z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie: aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pępowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ramach procedury planistycznej sporządzona została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu. Z opracowanej Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo wynika, że zaistnieją okoliczności pozwalające na naliczenie opłaty planistycznej jak i opłat adiacenckich będących skutkiem nowej regulacji prawnej. Realizacja ustaleń planu spowoduje w perspektywie dziesięcioletniej prognozy przychody do budżetu gminy.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania w obrębach ewidencyjnych Babkowice, Czeluścin, Gębice, Krzekotowice, Krzyżanki, Ludwinowo, Pępowo, Siedlec, Skoraszewice, Wilkonice, gmina Pępowo jest wyznaczenie nowych terenów rozwojowych umożliwiających lokalizowanie głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy zagrodowej. Większość działek objętych opracowaniem miejscowego planu znajduje się w odległości mniejszej niż dziesięciokrotna wysokość istniejących lub projektowanych elektrowni wiatrowych. W związku z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 891) na terenach tych nie mogłaby powstać budynki mieszkalne albo budynki o funkcji mieszanej w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Tym samym możliwości

rozwojowe gminy zostałyby mocno ograniczone. Zgodnie z art. 15 ust. 8 ww. ustawy można w przeciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych.

Przyjęte rozwiązania przestrzenne są zgodne z oczekiwaniami społeczności lokalnej i umożliwiają rozwój osadnictwa na terenie gminy Pępowo.

Ze względu na powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.