

WÓJT GMINY ORCHOWO
PP.6727.126.2021

WYPIS

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r., poz. 741), art. 217 § 1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r., poz. 735) oraz Uchwały Nr X/80/11 Rady Gminy Orchowo z dnia 11 sierpnia 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Osówiec w gminie Orchowo (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2011r., Nr 283, poz. 4537)

ZAŚWIADCZAM

iż zgodnie z ww. uchwałą Rady Gminy Orchowo, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dla części działek położonych w obrębie ewidencyjnym 0008 Osówiec, obowiązują następujące zapisy:

- dz. nr 13/2 o pow. 6,9200 ha –
„1KD-L – Tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej”
„3KD-D – Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej”
„ZP/ZK – Tereny zieleni urządzonej i obiektów kultu religijnego”
- dz. nr 28 o pow. 2,9600 ha –
„3KD-D – Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej”

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Osówiec w gminie Orchowo, zwany dalej planem, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orchowo, przyjęte uchwałą nr XXXV/218/06 Rady Gminy Orchowo z dnia 27.02.2006r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 23,75 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu. (...)

§ 4.

Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów: (...)

12) teren zieleni urządzonej i obiektu kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/ZK; (...)

17) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-L, 2KD-L- droga klasy lokalnej, 1KD-D, 2KD-D, 3KDD,-droga klasy dojazdowej; 1KDW, 2KDW, 3KDW - droga wewnętrzna.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
 - a) wolnostojących reklam;
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy;
 - c) ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych od strony dróg publicznych;

d) nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii elektroenergetycznych, dla których stosuje się zapis § 30 ust. 7;

e) ramp, schodów i pochylni obsługujących obiekty położone poza terenami dróg publicznych;

2) nakaz:

a) zachowania zharmonizowanego wyglądu elementów wyposażenia dróg, takich jak: nawierzchnie, latarnie, tworzących spójne rozwiązanie architektoniczne;

b) zachowania ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg, takich jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe tworzących spójne rozwiązanie architektoniczne,

3) dopuszczenie:

a) lokalizacji reklam na elewacjach budynków usługowych, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 20% powierzchni elewacji budynku;

b) dopuszczenie szyldów, tablic informacyjnych i reklam na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji budynku;

c) lokalizacji obiektów małej architektury jednorodnych stylistycznie;

d) lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi

§ 6.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;

2) dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z zapisem § 30 pkt 2;

3) dla terenu RU nakaz stosowania urządzeń ograniczających wpływ hodowli na jakość wód i gleb - szczelne zbiorniki na gnojówkę, płyty uszczelniające miejsca gromadzenia obornika czy kiszzonek paszowych zdrenowane do zbiornika na gnojówkę;

4) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wszelkie oddziaływania na środowisko wynikające z realizacji ustaleń planu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

6) w przypadku możliwości wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej należy stosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

7) zastosowanie zabezpieczeń dla nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego;

8) magazynowanie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i w sposób

zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych usuwanych lub przemieszczanych w związku z realizacją obiektów na terenie działki pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych lub zgodnie z Planem gospodarki odpadami dla Gminy Orchowo i przepisami odrębnymi;

10) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia dla terenów publicznych, przy uwzględnieniu wymaganych planem elementów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej;

11) zachowanie istniejących drzew i krzewów, które nie kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu;

12) wskazuje się, że tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) wskazuje się, że tereny 1MW, 2MW, 3MW, 1MWn, 2MWn, należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

14) wskazuje się, że tereny 1MW/U, 2MW/U, MWn/U, 2U należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

15) wskazuje się, że tereny 1ZP/US, 2ZP/US, 3ZP/US należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

16) realizacja inwestycji wymaga szczegółowego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia fundamentów obiektów budowlanych.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla zespołu dworsko - folwarcznego w centrum wsi Osówiec w granicach przedstawionych na rysunku planu w obrębie której nakazuje się:

- a) zachowanie historycznego rozplanowania,
- b) zachowanie historycznej parcelacji, zgodnie z zasadą niepodzielności zespołów,
- c) zachowanie zabytkowej zabudowy,
- d) zachowanie zabytkowej zieleni,
- e) zharmonizowanie nowych obiektów z zabytkowym otoczeniem w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej,
- f) zharmonizowanie nawierzchni alejek z zabytkowym sąsiedztwem.

2) na obszarze objętym opracowaniem usytuowane są obiekty o walorach zabytkowych, podlegające ochronie konserwatorskiej. Część z nich wpisana jest do rejestru zabytków: (...)

- b) na terenie ZP/ZK - KAPLICZKA, murowana z 1 ćw. XX w. (...)

3) obowiązuje nakaz uzyskania pozwolenia od właściwego miejscowo konserwatora zabytków na wykonanie wszelkich prac planowanych na obszarze lub w obiektach wpisanych do rejestru zabytków.

4) pozostałe inwestycje planowane na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz dotyczące obiektów objętych ochroną konserwatorską, ale położonych poza wyznaczoną strefą, a dotyczące

- a) rozbiórki obiektu,
- b) przebudowy i remontu obiektu,
- c) zmiany sposobu użytkowania,
- d) budowy nowych obiektów, w tym ogrodzeń,
- e) budowy i modernizacji sieci infrastruktury technicznej z przyłączami,
- f) wycinki i nasadzenia, projektowania zieleni,
- g) prac ziemnych wymagają uzyskania pozytywnej opinii konserwatorskiej,

5) cały teren opracowania znajduje się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w strefie ochrony stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek uzgadniania z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków, wszelkich inwestycji związanych z zabudowaniem lub zagospodarowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych,

6) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się w obrębie szerokokopłaszczyznowego zadania inwestycyjnego, obowiązek przeprowadzenia:

- a) rozpoznawczych badań powierzchniowo - sondażowych,
- b) ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycję na wytypowanych stanowiskach archeologicznych,
- c) badań archeologicznych na nowych obiektach archeologicznych,
- d) stałego nadzoru archeologicznego podczas odhumusowania terenu,

7) wszystkie prace archeologiczne muszą być uzgodnione pozwoleniem właściwego miejscowo konserwatora zabytków, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub przed rozpoczęciem prac ziemnych.

§ 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji elementów zagospodarowania terenu zgodnie z paragrafem 5 niniejszej uchwały;
- 2) oświetlenie terenu zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) stosowanie trwałych i estetycznych elementów zagospodarowania oraz małej architektury jednorodnych stylistycznie;
- 4) lokalizację zieleni urządzonej i krajobrazowej wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L, 2KD-L. (...)

§ 20.

Na terenie zieleni urządzonej i obiektu kultu religijnego, oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP/ZK, ustala się następujące parametry zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:

- a) zieleni urządzonej i przydrożnej kapliczki;
 - b) dojsć związanych z funkcją terenu;
 - c) małej architektury i oświetlenia terenu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu.
- a) zachowanie i ochronę istniejącej zieleni, w tym krzewów i drzew;
 - b) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów;
 - c) nakaz dostosowania zieleni do lokalnych warunków glebowo-wodnych;
 - d) obowiązek zachowania - 70 % powierzchni działki w postaci terenów zieleni - powierzchnia biologicznie czynna;
 - e) nakaz wykonywania niezbędnych prac z zakresu: konserwacji i remontów obiektu kapliczki, nasadzeń lub wycinki drzew i krzewów, oraz innych działań związanych pielęgnacją i utrzymaniem zieleni. (...)

§ 22.

Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 1KDD, 2KD-D, 3KD-D, ustala się:

- 1) klasyfikację:
 - a) dla terenów 1KD-L, 2KD-L - droga klasy lokalnej;
 - b) dla terenów 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D -drogi klasy dojazdowej;
- 2) dla terenów: 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) układ jedno jezdniowy, z dwoma pasami ruchu z dopuszczeniem zwiększenia ilości pasów ruchu w strefach skrzyżowań;
 - b) dwustronne chodniki, z dopuszczeniem zamiany na ciągi pieszo-rowerowe;
 - c) zachowanie istniejących drzew i krzewów, które nie kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu;
 - d) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, przy uwzględnieniu wymaganych planem elementów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) dopuszcza się lokalizację w pasach drogowych infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwolą.
- 3) dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu: układ jednoprzestrzenny z jednym pasem ruchu pieszo-jezdnego. (...)

§ 26.

Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§ 27.

W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; nie określa się także szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 28.

Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi.

- 1) Strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych:
 - a) SN 15kV po 7.5 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów na zewnątrz linii;
 - b) nn 0,4 kV po 3.0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów na zewnątrz linii;
 - c) na obszarach stref oddziaływania linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej.
- 2) Strefa ochrony bezpośredniej istniejącego ujęcia wody wynosi 8m na zewnątrz studni.

§ 29.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 3) dopuszczenie etapowania przy rozbudowie układu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, nie wymienionych planem elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 5) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 6) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) realizację dróg rowerowych zgodnie z warunkami technicznymi;
- 8) dopuszczenie jednego zjazdu dla każdej działki budowlanej, przy czym dla działek narażonych usytuowanie zjazdów poza strefą skrzyżowań.
- 9) parkowanie w granicach działki budowlanej:
 - a) dla obiektów usługowych, z wyjątkiem handlowych - 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów handlowych 4,5 stanowiska postojowego na 100m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów zamieszkania zbiorowego 25 stanowisk na każde 100 miejsc noclegowych;
 - d) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych, w tym zapewnienie stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych i rowerów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;

§ 30.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu i rozbudowy i przebudowy, a w przypadku lokalizacji poza terenami komunikacji przełożenia jej na tereny komunikacji;

- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, a na obszarach, na których nie ma kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych i ich wywóz do oczyszczalni ścieków do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej;
- 3) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów nieutwardzonych oraz połaci dachowych w granicach własnej działki;
- 5) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi lub ich retencjonowanie i wtórne wykorzystanie do celów nawodnień po uprzednim podczyszczeniu do jakości określonej w przepisach odrębnych;
- 6) zezwala się w trakcie realizacji planu na całym obszarze opracowania lokalizację zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego i wydzielanie terenu dla ich potrzeb w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV, która będzie rozbudowywana do występującego zapotrzebowania na energię. Dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznej odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne. Określenie ostatecznej rozbudowy sieci będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc.
- 7) budowę nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych w formie napowietrznej.
- 8) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie kablowe, zgodnie z zapisem § 30 ust. 1. Koszty związane z przebudową poniesie jednostka odpowiedzialna za planowanie przestrzenne lub Podmiot wchodzący w kolizję.
- 9) do czasu przebudowy linii napowietrznych na kablowe zachowanie pasów wolnych od zabudowy, zgodnie z zapisem § 28 ust. 1;
- 10) dopuszczenie lokalizacji małogabarytowych stacji transformatorowo - rozdzielczych na samodzielnych działkach o powierzchni do 50 m² z dostępem do drogi publicznej;
- 11) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;
- 12) dopuszczenie lokalizacji sieci telekomunikacyjnej na terenach komunikacji wyłącznie jako sieci podziemnej;
- 13) do celów grzewczych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi takie jak: paliwa płynne, gazowe, stałe - drewno, biomasa, lub alternatywne źródła energii;
- 14) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 15) dopuszczenie lokalizacji studni z wykorzystaniem wody wyłącznie dla celów gospodarczych.

16) przy zmianie przeznaczenia działek z urządzeniami melioracyjnymi na cele nierolnicze, należy wykonać przebudowę istniejących urządzeń melioracji wodnych dostosowując je do planowanego sposobu zagospodarowania terenu,

17) zakaz niszczenia, uszkodzenia i zanieczyszczenia urządzeń melioracji wodnych,

18) zakaz zmiany stosunków wodnych, zasypywania oczek wodnych i bezodpływowych naturalnych zagłębień terenu.

19) obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia należy dokonać przebudowy na koszt inwestora lub zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi w uzgodnieniu z zarządcą tych urządzeń.

20) w zakresie sieci gazowych:

a) zaopatrzenie w gaz ziemny grupy ustala się z sieci gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej,

b) prowadzenie gazociągów w pasach drogowych,

c) dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian planu,

d) zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obowiązującym w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, na których to występują ograniczenia zabudowie i zagospodarowaniu,

e) w przypadku rozbudowy sieci gazowej istnieje ograniczenie własności właścicieli gruntów nad gazociągami tj. w pasie nad gazociągiem - związane z zagwarantowaniem dostępności do gazu dla służb eksploatacyjnych Operatora sieci gazowych.

21) nakaz uzgadniania wszelkich zadań inwestycyjnych i remontowych w fazie projektowania w przypadku kolizji z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej.

Pobrano opłatę skarbową w kwocie
99,00 zł, Arkhows, dnia 28.07.2021.
Nr pokwitowania lub rachunku bankowego

Z up. Wójta
mgr Piotr Bukowski
Starszy Specjalista
ds. planowania i zagospodarowania
przestrzennego