

UCHWAŁA
NR VI/35/03
RADY MIASTA i GMINY BUK
z dnia 28 stycznia 2003 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w Otuszu przy drodze gminnej 32 010 /Huby Otuskie/

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113 poz. 984 i Nr 130 poz. 1112) w wykonaniu uchwały Nr XXXV/225/2001 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 27 lutego 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Otuszu przy drodze gminnej 32 010 (Huby Otuskie), uchwala się co następuje:

§ 1

- 1 Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Otusz przy drodze gminnej 32 010 - / Huby Otuskie/.”
2. Granice obszaru planu o którym mowa w ust.1 określa rysunek planu w skali 1 : 500 będący integralną częścią planu i stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Celem planu jest:

- 1) trwała zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) zapewnienie prawidłowych rozwiązań przestrzennych w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zainwestowania towarzyszącego w zakresie infrastruktury technicznej,
- 3) wyznaczenie strefy ochronnej od przebiegającego przez teren objęty planem gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 200 mm,
- 4) ochrona środowiska przyrodniczego,
- 5) ochrona interesów publicznych i lokalnych w zakresie budownictwa jednorodzinnego z zapewnieniem budowy infrastruktury technicznej i komunikacji oraz zachowaniem zasad ekologii.

§ 3

Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice zatwierdzenia planu ,
- 2) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach, zagospodarowania,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) sposób usytuowania budynków,
- 6) klasy i wymiary w liniach rozgraniczających ulic,
- 7) granica strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia.

§ 4

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym jest mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta i Gminy Buk,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 4) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe /określone odpowiednim symbolem na rysunku planu/, które powinno dominować na danym terenie,

- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, przy której należy sytuować budynki,
- 6) strefie ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość budynków od osi gazociągu wysokiego ciśnienia.

USTALENIA OGÓLNE

§ 5

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Otuszu /Huby Otuskie/, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały obejmuje obszar o powierzchni 11,1 ha.
2. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów,
 - 2) zasady podziału terenu na działki budowlane,
 - 3) zasady i standardy zabudowy w tym obowiązujące linie zabudowy,
 - 4) zasady rozwiązań komunikacyjnych,
 - 5) zasady uzbrojenia terenu i wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
 - 6) zasady zagospodarowania, ochrony i użytkowania terenu.

§ 6

1. Dla obszaru objętego planem obowiązuje zakaz:
 - a) gromadzenia ścieków bytowych w sposób zagrażający ochronie gruntów oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
 - b) budowy budynków w granicach strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - c) prowadzenia jakiejkolwiek działalności usługowo – gospodarczej,
 - d) sytuowania obiektów budowlanych nie związanych ściśle z podstawową funkcją terenu,
 - e) prowadzenia robót ziemnych powodujących naruszenie stosunków wodnych,
 - f) odprowadzenia nieczystości płynnych do gruntu lub wód otwartych.

2. Przy prowadzeniu prac ziemnych w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub odkrycia obiektów archeologicznych przez ekipę budowlaną należy zgodnie z art. 22 i 24 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz. U. z 1999 r., Nr 98, poz. 1150 z późn. zm.) zabezpieczyć znalezisko i zgłosić ten fakt do Działu Ochrony Zabytków Archeologicznych Muzeum Archeologicznego w Poznaniu (Pałac Górków, ul. Wodna 27, 61 – 781 Poznań) lub do Wojewódzkiego Oddziału Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 7

Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny:

1. Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN z następującymi zasadami zagospodarowania:
 - 1) budynki mieszkalne wolnostojące z garażami wbudowanymi lub przylegającymi do budynków mieszkalnych – pomieszczenia gospodarcze wewnątrz budynków,
 - 2) usytuowanie budynków jak określono na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego ,
 - 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – jedna kondygnacja nadziemna, z poddaszem użytkowym,
 - 4) dachy strome kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych min. 30°.
 - 5) możliwość podpiwniczeń budynków, powinna wynikać ze stosownych badań gruntowo – wodnych, przy czym poziom parteru może być wyniesiony max. 1,0 m powyżej poziomu otaczającego terenu,
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki,
 - 7) od strony ulic obowiązuje ogrodzenie ażurowe o wysokości 1,5 m,
 - 8) ustala się obowiązek:
 - a) dostosowania realizowanych elementów zagospodarowania terenu skalą, architekturą i charakterem do pełnionych funkcji,
 - b) wyposażenia poszczególnych działek w urządzenia służące do gromadzenia odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Stacji transformatorowej 15/0,4 kV typowej słupowej na wydzielonym terenie z zapewnieniem dojazdu, oznaczonej na rysunku planu symbolem EE. Zasilanie stacji transformatorowej linią kablową SN15 kV stanowiącą odgałęzienie od linii napowietrznej 15kV – „OTUSZ- B” Nr 226651.
3. Zieleni ekologicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZE.
Istniejące obszary biologiczne aktywne: łąki, krzewy i zadrzewienia olzowe należy zachować w stanie naturalnym z możliwością dosadzeń również zielenią ozdobną niską i piętrową dostosowaną do warunków rodzimych.
4. Zieleni leśnej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZL.
Istniejący las, podlegający ochronie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi, należy zachować w stanie naturalnym z możliwością dosadzeń i dolesień.
5. Wód otwartych oznaczonych na rysunku planu symbolem W.
Istniejące oczka wodne i rowy należy zachować w stanie naturalnym.
6. Strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia 6,4 MPa Dn/200 /wrysowanej na rysunku planu/ o szerokości 20,0 m od osi gazociągu w każdą stronę.
Strefa ta musi pozostać wolna od wszelkiej zabudowy i zieleni wysokiej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
Lokalizacje wszelkich obiektów budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie ww. strefy należy każdorazowo uzgadniać z Polskim Górnictwem Naftowym i Gazownictwa S.A. Oddział Zielonogórski.
Zakład Górnictwa Nafty i Gazu – Dział Koordynacji 65-034 Zielona Góra, ul. Bohaterów Westerplatte 15.
7. Układu komunikacyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolami:
 - 1) KDG – istniejąca droga gminna nr 32010 o szerokości w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego i szerokości jezdni 5,0 m,
 - 2) KD – istniejąca droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego, na odcinku przylegającym do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową o przekroju ulicznym z obustronnym chodnikiem i szerokości jezdni 5,0 m,
 - 3) KDwn – drogi wewnętrzne o szerokościach w liniach rozgraniczających według rysunku planu o przekroju ulicznym jednoprzestrzennym, zapewniające dostęp do dróg publicznych KDG i KD poprzez ustanowienie służebności przejazdu przy zbywaniu działek przez obecnych właścicieli gruntów, lub zbywaniu działek ze sprzedażą udziału w prawie do działki stanowiącą drogę wewnętrzną,
 - 4) KX – przejście piesze o szerokości min. 3,0m.

§ 8

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:

Zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącego wodociągu wiejskiego, $\phi 200\text{mm}$ w drodze gminnej i drodze dojazdowej.

2. Odprowadzanie ścieków

Odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do oczyszczalni ścieków.

3. Odprowadzanie wód deszczowych :

Wody deszczowe należy odprowadzić do gruntu w granicach działek.

4. Zasilanie elektroenergetyczne:

Wyliczona wskaźnikowo moc zapotrzebowana $P_z=300,0$ kV dla terenu objętego planem wymaga:

1) wybudowania typowej, słupowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zlokalizowanej na wydzielonej działce oznaczonej symbolem EE na rysunku planu,

2) zasilanie ww. stacji należy wykonać linią kablową ŚN -15 kV stanowiącą odgałęzienie od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – 15kV „Otusz – B” nr 22 651,

3) wybudowania osiedlowej sieci niskiego napięcia 380/220V dostosowanej do docelowych potrzeb odbiorców.

Ustalenie warunków technicznych przyłączenia należy uzyskać z Energetyki Poznańskiej S.A. Zakład Dystrybucji Energii Rejon Dystrybucji Opalenica.

5. Zasilanie gazem:

Obszaru objętego niniejszym planem nie przewiduje się w najbliższych latach do gazyfikacji.

Do celów grzewczych zaleca się inne paliwa ekologiczne jak energie elektryczną, olej opałowy lub niekonwencjonalne proekologiczne źródła energii.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 9

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.) występujące na obszarze opracowania grunty kl. V i VI oraz 0,64 ha kl. IV nie wymagają zgody stosownie do art. 7 ust. 2 pkt. 3 i 4 ww. ustawy.

§ 10

Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym), określa się w wysokości 30% dla terenu objętego niniejszym planem.

§ 11

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w Otuszu przy drodze gminnej 32 010 /Huby Otuskie/ traci moc Uchwała Nr IX/37/94 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 7 grudnia 1994 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Buk (Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego z 1994 r., Nr 22, poz. 249), w granicach opracowania niniejszego planu.

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Buk.

§13

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Buk
Andrzej Jankowski

UZASADNIENIE
Do Uchwały Nr VI/35/03
Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 28 stycznia 2003 r.

Dnia 27 lutego 2001 r. Rada Miasta i Gminy Buk podjęła uchwałę Nr XXXVI/225/2001 w sprawie: przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Otuszu przy drodze gminnej 32 010 (Huby Otuskie).

Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w dniu 2 maja 2001 r., zdjęte w dniu 4 czerwca 2001 r. oraz opublikowane w *Głosie Wielkopolskim* z dnia 9 maja 2001 r.

O przystąpieniu do sporządzenia planu powiadomiono organy właściwe do uzgadniania projektu planu oraz zarząd województwa i powiatu.

Projekt planu został przesłany do zaopiniowania w dniu 15 stycznia 2002 r. do właściwych organów administracji rządowej stosownie do przedmiotu planu.

Przesłanie projektu planu do uzgodnienia dnia 14 czerwca 2002 r. organom właściwym do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia od wszystkich instytucji. Zarząd na swym posiedzeniu w dniu 3 października stwierdził zgodność powyższego projektu z polityką przestrzenną gminy określoną w *Studium*.

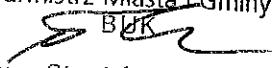
Dnia 5 sierpnia 2002 r. wywieszono na tablicy ogłoszeń obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz opublikowano Komunikat w *Gazecie Wyborczej* z dnia 13 sierpnia 2002 r.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78) występujące na obszarze opracowania grunty nie wymagają zgody wojewody stosownie do art. 7, ust. 2 pkt. 4 w/w ustawy.

Obszar objęty planem obejmuje:

1. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas IV – łączna powierzchnia 0,64 ha
2. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas V i VI – wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego

O terminie sesji, na której podjęta została Uchwała w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, położonych w Otuszu przy drodze gminnej 32010 – działki nr 53, 54/1, 55/1, 55/2, 59 oraz część działki nr 58, powiadomiono poprzez wywieszenie dnia 13.01.2003 r. ogłoszenia na tablicy w Urzędzie Miasta i Gminy Buk oraz publikację Komunikatu w *Gazecie Wyborczej* z dnia 21 stycznia 2003 r.

Burmistrz Miasta i Gminy
BŁK

mgr Stanisław Filipiak