UCHWAŁA NR 25.127.2013

RADY GMINY CZYŻE

z dnia 30 kwietnia 2013r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zbiornik małej retencji „Leniewo" wraz z terenami przyległymi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591; z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz.1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, z 2012r. poz. 567, z 2013r. poz. 153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647, zm. z 2012r. poz. 951 i 1445; z 2013r. poz. 21, poz. 405) i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r Nr 121, poz.1266, Nr 49, poz. 464, z 2005r. Nr 175, poz. 1462, z 2006r. Nr 12, poz. 63, z 2007r. Nr 75, poz. 493 i Nr 80, poz. 541, Nr 191, poz. 1374, z 2008r. Nr 237, poz. 1657, z 2009r. Nr 1, poz. 3, Nr 115, poz. 967, Nr 157, poz. 1241, z 2011r. Nr 163, poz. 981), uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zbiornik małej retencji „Leniewo" wraz z terenami przyległymi w gminie Czyże, obejmujący część gruntów wsi Leniewo, położonych na wschód od drogi powiatowej Nr 1602B, w ciągu rzeki Łoknicy na obszarze gminy Czyże, składający się z:

1) części tekstowej planu, stanowiącej treść niniejszej uchwały,

2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są również:

1) załącznik nr 2 – stwierdzenie zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zbiornik małej retencji „Leniewo" wraz z terenami przyległymi w gminie Czyże, zwanego dalej planem, ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czyże" uchwalonym uchwałą Nr IX/50/99 Rady Gminy Czyże z dnia 29 grudnia 1999r., zm. uchwałą Nr III/10/10 Rady Gminy Czyże z dnia 30 grudnia 2010r. oraz uchwałą Nr 24.122.2013 Rady Gminy Czyże z dnia 29 marca 2013r.

2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,

3) załącznik nr 4 – określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Czyże oraz zasady ich finansowania.

§ 3. 1 Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych rodzajach przeznaczenia podstawowego lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, stacji transformatorowych i innych budowli oraz urzadzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;

7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym wyłącznie do tego terenu, na którym obowiązują te same ustalenia, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;

8) **inwestycji celu publicznego** – należy przez to rozumieć inwestycje o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym) stanowiące realizację celów określonych w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami;

9) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć, takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych – zlokalizowanych na działce, liczoną po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszeń, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych;

12) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, którą stanowić może grunt rodzimy oraz wody powierzchniowe w zagospodarowaniu działki;

13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków lub innych obiektów kubaturowych, określoną w metrach, liczoną – od najniższej rzędnej terenu przylegającego do obiektu – do kalenicy dachu budynku, bądź do najwyższego punktu jego bryły;

14) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej;

15) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i ustaleń planu;

16) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć obiekty publiczne lub komercyjne służące zaspokajaniu potrzeb ludności, nie wytwarzające dóbr materialnych na skalę przemysłową;

17) **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków i wód opadowych, gromadzenia odpadów stałych, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa i telekomunikacji;

18) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zagospodarowania, w tym budynki gospodarcze, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

19) **terenowych urządzeniach sportowo – rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, korty tenisowe, pola golfowe i podobne obiekty sportowe usytuowane na wolnym powietrzu, przeznaczone do rekreacji zbiorowej;

20) **terenach zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością wprowadzoną w sposób sztuczny, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, takie jak parki, zieleńce, promenady, bulwary itp., a także zieleń towarzyszącą ulicom, placom i budynkom;

21) **tymczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu** - należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, do czasu jego wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale definiowane są w przepisach odrębnych.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami ściśle obowiązującymi:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz symbole tych terenów, w tym:

   a) **U** – tereny zabudowy usługowej,

   b) **US 1** – tereny urządzeń sportowo-rekreacyjnych – boiska do gier zespołowych, tory wrotkarskie, korty tenisowe itp. z dopuszczeniem lokalizacji pola namiotowego,

   c) **US 2** – tereny urządzeń rekreacyjnych – wiaty, zadaszenia, miejsca ogniskowe z dopuszczeniem lokalizacji pola namiotowego,

   d) **USp** – tereny usług publicznych wypoczynku plażowo-kąpieliskowego,

   e) **ZP** – tereny zieleni urządzonej – parkowej,

   f) **ZL** – tereny lasów,

   g) **W1** – tereny wód powierzchniowych – projektowana trasa rzeki Łoknica,

h) **W2** – tereny wód powierzchniowych – projektowany zbiornik małej retencji „Leniewo”,

i) **KD-D** – projektowana droga klasy D,

j) **KP 1** – teren parkingu,

k) **KP 2** – teren parkingu;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu; obowiązują w odniesieniu do budynków i obiektów kubaturowych, w przypadku fragmentów terenów, w których nie wyznaczono linii regulacyjnych obowiązują przepisy odrębne;

4) klasyfikacja ulic i dróg publicznych oraz wewnętrznych pokazanych na rysunku planu.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami nieobligatoryjnymi – postulowanymi:

1) wyznaczona trasa ścieżki pieszo-rowerowej;

2) zasady przebiegu liniowych i lokalizacja punktowych projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej – do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji;

3) tereny usług publicznych wypoczynku plażowo-kąpieliskowego, oznaczone na rysunku planu symbolem – USp;

4) lokalizacja mostków.

DZIAŁ II

USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ 1

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 4. 1. Na rysunku planu oznaczono symbolem **U – tereny zabudowy usługowej** dla potrzeb wypoczynku plażowo-kąpieliskowego oraz o charakterze handlowo-gastronomicznym wraz z urządzeniami towarzyszącymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zabudowa winna stanowić architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość – z możliwością realizacji podcieni, zadaszeń i tarasów związanych ze świadczeniem usług sezonowych na „wolnym powietrzu”;

2) zabudowę należy projektować w powiązaniu z zagospodarowaniem terenów zieleni parkowej oraz sąsiadujacymi terenami sportu i rekreacji;

3) wysokość budynku przeznaczenia podstawowego maksymalnie 1 kondygnacja naziemna – nie więcej niż 9,0 m od poziomu gruntu do kalenicy dachu;

4) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównch połaci dachowych od 35^0 do 45^0;

5) maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki – do 40% powierzchni działki;

6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30% powierzchni terenu inwestycji;

7) zaleca się projektowanie obiektów towarzyszących o gabarytach poziomych prostokatnych i wysokości do 5 m w kalenicy dachu;

8) dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących, projektowanych jako wolnostojące, bądź połączonych z budynkiem o przeznaczeniu podstawowym;

9) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od linii rozgraniczającej, z zachowaniem odległości nie mniejszej niż 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej Nr 1602B (położonej poza terenem opracowania planu);

10) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi powiatowej Nr 1602B (położonej poza terenem opracowania planu).

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1 przewiduje się lokalizację obiektów takich jak: wypożyczalnia sprzętu pływającego i sportowego, przebieralnie, urządzenia sanitarne (natryski, WC), miejsca dla obwoźnych punktów handlowo-gastronomicznych itp.

§ 5. 1. Na rysunku planu oznaczono symbolem **US 1 – tereny urządzeń sportowo-rekreacyjnych** – boiska do gier zespołowych, tory wrotkarskie, korty tenisowe itp. z dopuszczeniem liokalizacji miejsc do biwakowania (pole namiotowe).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady zabudowy, a w szczególności sukcesywną realizację następujących elementów zagospodarowania:

1) urządzeń terenowych sportowo-rozrywkowych i zabawowych dostosowanych do różnych grup wiekowych użytkowników oraz elementów małej architektury;

2) ścieżek spacerowych i urządzeń wypoczynku;

3) dominującym elementem zagospodarowania powinna być zieleń urządzona z udziałem powierzchni biologicznie czynnej min. 80% powierzchni terenu;

4) obowiązek ochrony i utrzymania zadrzewień oraz istniejącej zieleni niskiej;

5) sytuowanie urządzeń do przejściowego gromadzenia odpadów stałych z zachowaniem strefy dojścia użytkowników nie przekraczającej 200 m;

6) infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, w tym oświetleniowej niezbędnej do funkcjonowania zagospodarowania.

3. Na terenach określonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcji podstawowej, w tym lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) ścieżek pieszo-rowerowych oraz zieleni urządzonej;

3) urządzeń o charakterze tymczasowym, związanych wyłącznie z funkcją terenu, estetycznych i spełniających wymogi sanitarne.

§ 6. 1. Na rysunku planu oznaczono symbolem **US 2 – tereny urządzeń rekreacyjnych** – wiaty, zadaszenia, miejsca ogniskowe z dopuszczeniem lokalizacji miejsc do biwakowania (pole namiotowe).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady zabudowy, a w szczególności sukcesywną realizację następujących elementów zagospodarowania:

1) zadaszeń ochronnych (w formie wiat) o wysokości nie przekraczającej 4 m od poziomu gruntu;

2) możliwość realizacji urządzeń związanych z rekreacją: scieżek spacerowych i rowerowych, elementów małej architektury i miejsc wypoczynku, wyznaczonych miejsc ogniskowych;

3) sytuowanie urządzeń do przejściowego gromadzenia odpadów stałych;

4) infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, w tym oświetleniowej niezbędnej do funkcjonowania zagospodarowania;

5) zakaz lokalizacji wznoszenia obiektów kubaturowych na trwałe związanych z gruntem – zabudowy wymagającej pozwolenia na budowę (o powierzchni użytkowej większej niż $30m^2$).

§ 7. 1. Na rysunku planu oznaczono symbolem **USp – tereny usług publicznych wypoczynku plażowo-kąpieliskowego** – predystynowane do zagospodarowania jako plaża.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady zabudowy, a w szczególności obowiązek sukcesywnej realizacji następujących elementów zagospodarowania:

1) ogólnodostępnej plaży o urządzonej nawierzchni piaszczysto-żwirowej lub trawiastej z przebieralniami i sanitariatami itp.;

2) nadbrzeżnych pomostów spacerowo-wypoczynkowych oraz cumowniczych dla sprzętu pływającego;

3) urządzeń terenowych sportowo-rozrywkowych i zabawowych dostosowanych do różnych grup wiekowych użytkowników np. boisko do siatkówki plażowej, zjeżdżalnie itp.;

4) ścieżek spacerowych i urządzeń wypoczynku;

5) sytuowanie węzłów sanitarnych i urządzeń do przejściowego gromadzenia odpadów stałych z zachowaniem strefy dojścia użytkowników nie przekraczającej 200 m;

6) infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, w tym oświetleniowej niezbędnej do funkcjonowania zagospodarowania.

3. Na terenach określonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcji podstawowej;

2) ścieżek pieszo-rowerowych i zieleni urządzonej;

3) urządzeń o charakterze tymczasowym, związanych wyłącznie z funkcją terenu, estetycznych i spełniających wymogi sanitarne.

§ 8. 1. Na rysunku planu oznaczono symbolem **ZP – tereny zieleni urządzonej – parkowej** z dopuszczeniem urządzeń i obiektów towarzyszących, lokalizacji urządzeń niezbędnej infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady zabudowy, a w szczególności obowiązek sukcesywnej realizacji następujących elementów zagospodarowania:

1) zieleni wysokiej i niskiej krzewiastej oraz muraw dywanowych odpornych na antropopresję, z uwzględnieniem i maksymalnym zachowaniem istniejącej zieleni;

2) systemu ścieżek pieszo-rowerowych, zwłaszcza na ciągach głównych powiązań funkcjonalnych z parkingiem oraz terenami plażowo-kąpieliskowymi;

3) urządzeń rozrywkowych i zabawowych dla różnych grup wiekowych użytkowników, takich jak: muszla koncertowa lub estrada, plac taneczny itp.;

4) elementów małej architektury i miejsc wypoczynku;

5) oświetlenia oraz urządzeń sanitarnych i do gromadzenia odpadów;

6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 85% wliczając w to urządzenia terenowe o nawierzchni trawiastej lub z muraw dywanowych.

3. Na terenach określonych w ust. 1 dopuszcza się:

1) możliwość lokalizacji obwoźnych urządzeń handlowo-gastronomicznych;

2) możliwość prowadzenia ciągów infrastruktury sanitarnej i energetycznej naziemnej lub podziemnej, zarówno związanej bezpośrednio z funkcjonowaniem terenu, jak i otaczającego terenu.

4. Na terenach określonych w ust. 1 wprowadza się zakazy:

1) tworzenia miejsc parkowania dla użytkowników terenu;

2) zmieniania w sposób istotny rzeźby terenu z wyjątkiem działań wynikających z koncepcji zagospodarowania;

3) instalowania nośników reklamowych, a dopuszczenie instalowania tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem zespołu rekreacyjnego

§ 9. 1. Na rysunku planu oznaczono symbolem **ZL – tereny lasów** o charakterze gospodarczym, krajobrazowym i rekreacyjnym.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) utrzymanie istniejącego zadrzewienia z możliwością wzbogacenia bioróżnorodności zgodnie z warunkami siedliskowymi;

2) priorytet funkcji gospodarczych oraz uzupełniającą funkcję krajobrazową i rekreacyjną, której zakres nie może kolidować z pełnieniem przez teren funkcji podstawowej – dopuszczenie realizacji ścieżki pieszo-rowerowej;

3) zakaz wjazdu samochodów osobowych i ciężarowych innych niż przeciwpożarowe, policji i związane z planową gospodarką leśną;

4) zakaz instalowania nośników reklamowych i wszelkich innych obiektów nie związanych bezpośrednio z podstawową funkcją terenu;

5) możliwość realizacji obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej.

§ 10. 1. Na rysunku planu oznaczono symbolem **W1 – tereny wód powierzchniowych** – projektowana trasa rzeki Łoknica.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) przełożenie koryta rzeki Łoknica na odcinku przedstawionym na rysunku planu (od km 24+950 do 25+550);

2) konieczność wykonania budowli piętrzącej (jazu) w celu pozyskania wody do napełnienia zbiornika – proponowane usytuowanie jazu w km 25+424 na odcinku rzeki nowo projektowanym oraz urządzenia umożliwiające migrację organizmów wodnych;

3) konieczność wykonania rurociągu nalewczego piętrzącego wodę w zbiorniku do rzędnej 145,00 m npm.;

4) konieczność wykonania budowli upustowej – mnicha upustowego o rzędnej wylotu ok. 143,50 m npm.;

5) dopuszcza się realizację urządzeń ułatwiających regulację poziomu wody w zbiorniku, np. pompownia, rurociąg tłoczny itp.;

6) możliwość realizacji mostków spacerowych z miejscami wypoczynku.

§ 11. 1. Na rysunku planu oznaczono symbolem **W2** – **tereny wód powierzchniowych** – projektowany zbiornik małej retencji „Leniewo” o przeznaczeniu podstawowym dla potrzeb rolnictwa oraz o funkcji: retencyjnej, ekologicznej, gospodarczej, rekreacyjnej i przeciwpowodziowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) ukształtowanie dna zbiornika na rzędnej 143 m npm. – poniżej rzędnej dna rzeki Łoknica na tym odcinku;

2) proponowana średnia głębokość wody zbiornika powyżej 1,80 m;

3) względna stabilizacja poziomu lustra wody w akwenie;

4) konieczność wykonania nowego przepustu na cieku Leniewka wpadającego do projektowanego zbiornika;

5) możliwość realizacji mostków spacerowych z miejscami wypoczynku oraz elementów małej architektury, stanowiących kontynuację zagospodarowania terenu otaczającego;

6) możliwość realizacji pomostów spacerowych i dla wędkarstwa amatorskiego z ewentualnymi zadaszeniami przeciwdeszczowymi, powiązanych z nabrzeżem;

7) obowiązek realizacji nawodnych urządzeń kąpieliskowych z dostosowaniem do różnych grup użytkowników – wyznaczenie kąpieliska;

8) możliwość realizacji pomostów do cumowania sprzętu pływającego, np.: kajaków, łodzi i rowerów wodnych, stanowiących kontynuację nadbrzeżnych.

§ 12. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami jak niżej, przeznacza się pod:

1) **KD-D** – projektowana droga klasy D;

2) **KP1** – teren parkingu;

3) **KP2 –** teren parkingu.

ROZDZIAŁ 2

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 13. 1. Obszar objęty planem stanowi fragment otwartego krajobrazu otoczenia projektowanego zbiornika wodnego „Leniewo" w dolinie rzeki Łoknica, o wysokim potencjale biotycznym, przeznaczony do urządzenia terenów parkowych i rekreacyjno-wypoczynkowych z elementami urządzeń sportowych oraz towarzyszącej zabudowy usługowej.

2. W celu ochrony istniejących wartości krajobrazowych oraz prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego ustala się następujące zasady:

1) ochronę i utrzymanie zadrzewień, istniejącej zieleni niskiej, elementów zagospodarowania przestrzennego – obszarów biologicznie czynnych, aktywnych, z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zainwestowanie;

2) ustala się obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy dla obiektów budowlanych, w celu uzyskania właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni.

3. Zakazuje się wprowadzania do zagospodarowania terenu wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu – funkcji konfliktowych i pogarszających walory krajobrazowe oraz stan środowiska przyrodniczego.

ROZDZIAŁ 3

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 14. W zakresie spełnienia wymagań ochrony środowiska i przyrody ustala się:

1) zapewnienie utrzymania w rzece Łoknica przepływu nienaruszalnego tj. 0,11 m^3/s – obliczonego w oparciu o metody empiryczne (wzory) dla zlewni niekontrolowanej, nie posiadającej żadnych danych,

2) dopuszczenie zmiany w ukształtowaniu powierzchni terenu w zakresie niepowodującym istotnych zmian rzeźby terenu i kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla sąsiednich działek;

3) stosowanie rozwiązań technicznych i eliminujących w możliwie najwyższym stopniu oddziaływanie na elementy środowiska, zdrowie i życie ludzi oraz przyrodę;

4) obowiązek dostosowania form i zagospodarowania terenów zieleni do istniejących warunków siedliskowych – realizacja nowych nasadzeń zieleni (ozdobnej i izolacyjnej) z

preferencją zieleni rodzimego pochodzenia oraz wykorzystanie i wkomponowanie zespołów roślinności już istniejącej;

5) zakaz wprowadzania do wód rzeki Łoknica lub do ziemi ścieków i wód opadowych nie spełniających obowiązujących norm ustalonych w przepisach szczególnych;

6) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscach do tego przeznaczonych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi w gminie.

ROZDZIAŁ 4

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 15. Ochrona zabytków i obiektów o wartościach kulturowych oraz zabytków archeologicznych:

1) obszar objęty planem położony jest poza strefą ochrony konserwatorskiej;

2) na obszarze objętym planem nie ma zabytków nieruchomych oraz nie stwierdzono dotychczas występowania stanowisk archeologicznych;

3) w przypadku odkrycia podczas prac budowlanych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkami, inwestor i wykonawca są zobowiązani wstrzymać wszelkie prace budowlane i zawiadomić Wójta Gminy Czyże oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

ROZDZIAŁ 5

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem w skład przestrzeni publicznych wchodzą:

1) tereny komunikacji kołowej – drogi publiczne i parkingi;

2) tereny zabudowy usługowej – ogólnodostępne;

3) tereny urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

4) tereny urządzeń rekreacyjnych;

5) tereny usług publicznych wypoczynku plażowo-kąpieliskowego;

6) tereny zieleni parkowej ogólnodostępnej.

2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

1) wymagania dotyczące terenów komunikacji kołowej określone zostały w § 20;

2) wymagania dotyczące terenów zabudowy usługowej określone zostały w § 4 ust. 2;

3) wymagania dotyczące terenów urządzeń sportowo-rekreacyjnych określone zostały w § 5 ust. 2 i ust. 3;

4) wymagania dotyczące terenów urządzeń rekreacyjnych określone zostały w § 6 ust. 2;

5) wymagania dotyczące terenów usług publicznych wypoczynku plażowo-kąpieliskowego określone zostały w § 7 ust. 2 i ust. 3;

6) wymagania dotyczące terenów zieleni parkowej ogólnodostępnej określone zostały w § 8 ust. 2, ust. 3 i ust. 4;

7) przy realizacji zagospodarowania przestrzeni publicznych należy przewidzieć urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych;

8) nakazuje się stosowanie obiektów małej architektury o ujednoliconym charakterze, zgodnie z wymogami estetycznymi i harmonizujących z otoczeniem;

9) dopuszcza się lokalizację wiat, kiosków – o ujednoliconej formie zewnętrznej;

10) przewiduje się realizację oświetlenia zewnętrznego, utwardzonych placów, chodników, ścieżek pieszo-rowerowych itp.;

11) dopuszcza się lokalizację ciągów i urządzeń infrastyruktury technicznej, w tym lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów szczególnych;

12) zakaz lokalizacji nośników reklamowych z wyjątkiem tablic informacyjnych dot. obiektów zlokalizowanych na przedmiotowym obszarze;

13) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń uciążliwych.

ROZDZIAŁ 6

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

§ 17. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także zagrożone powodzią i osuwaniem się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ 7

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem nie występują nieruchomości wymagające przed zabudową i zagospodarowaniem dokonania obligatoryjnego scalenia i podziału.

2. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

1) działki budowlane powstałe na skutek podziału lub scalenia działek istniejących muszą mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej;

2) kształt i powierzchnia wydzielonej działki powinna umożliwiać realizację zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu.

ROZDZIAŁ 8

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA JEGO UŻYTKOWANIA, W TYM ZAKAZU ZABUDOWY

§ 19. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w sposobie użytkowania, w tym zakaz zabudowy, zawarte są w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 1 oraz w § 13, § 14 i § 16 ust. 12 i ust. 13.

ROZDZIAŁ 9

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 20. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów **komunikacji** ustala się:

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem:
   a) projektowanym parkingiem oznaczonym symbolem **KP1**, przewidzianym do 50 stanowisk postojowych,
   b) projektowanym parkingiem oznaczonym symbolem **KP2**, przewidzianym do 50 stanowisk postojowych wraz z dojazdem oznaczonym symbolem **KD-D** klasy D o szerokości w liniach rozgraniczających od 10 do 20 m, jak na rysunku planu,
   c) istniejącą drogą powiatową **Nr 1602B** klasy G na odcinku Czyże – Klejniki, leżącą poza terenem objętym planem, z wykorzystaniem istniejących zjazdów doprowadzających ruch do obszaru planu,
   d) ścieżkami pieszo-rowerowymi o szerokości 3 m;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy od krawędzi jezdni drogi powiatowej 20 m, a od linii rozgraniczającej drogi KD-D oraz ścieżki pieszo-rowerowej – 5 m;
3) rozwiązania techniczne, drogi, zjazdów, parkingu i ścieżek pieszo-rowerowych należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w uzgodnieniu z ich zarządcami bez potrzeby zmiany planu;
4) ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:
   a) dla urządzeń wypoczynku sportowo-wodnego 25-30 mp/100 osób,
   b) dla urządzeń usługowych 30 mp/1000 m^2 p.u.;
5) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym stanowi droga powiatowa Nr 1602B;
6) na terenach przeznaczonych pod urządzenia komunikacji zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych nie związanych z ich funkcją, za wyjątkiem urządzeń technicznych dotyczących ich utrzymania, a także infrastruktury technicznej.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się:

1) zasilanie odbiorców na przedmiotowym terenie z istniejącej w pobliżu stacji transformatorowej słupowej, po dostosowaniu jej do nowych warunków pracy;
2) bezpośrednia obsługa odbiorców – projektowanymi liniami nn kablowymi lub napowietrznymi, zasilanymi z w/w stacji transformatorowej;
3) dostosowanie istniejacych urzadzeń elektroenergetycznych do nowych warunków pracy (obostrzenia, uziemienia itp.);
4) konieczność przebudowy linii SN 15 kV – kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu, na warunkach gestora sieci i zgodnie z przepisami szczególnymi;

5) pokazany na rysunku planu sposób przebudowy kolidującej linii SN 15 kV nie jest obligatoryjny i może ulec zmianie;

6) budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń elektroenergetycznych w oparciu o ustawę Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz. U. Nr 54, poz. 348 ze zm.) i Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. z 2007r. Nr 93, poz. 623) oraz innymi stosownymi przepisami szczególnymi.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w **energię cieplną** ustala się – z indywidualnych źródeł ciepła, przy preferencji stosowania proekologicznych paliw lub ze źródeł energii odnawialnej.

§ 23. W zakresie systemu **obsługi telekomunikacyjnej** ustala się:

1) urządzenia telekomunikacyjne istniejące na terenie objętym planem, a kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem terenu należy przebudować na warunkach gestora sieci i zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów szczególnych, pod warunkiem, że nie koliduje to z podstawową funkcją terenu.

§ 24. W zakresie systemu **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę do celów komunalnych z istniejącego, poza terenem objętym planem, wodociągu we wsi Leniewo;
2) realizacja projektowanej sieci wodociągowej i przyłączy obiektów do sieci zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę urządzeń wodociągowych;
3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnego ujęcia wody zlokalizowanego na własnej działce, wykonanego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 25. W zakresie systemu odprowadzenia ścieków komunalnych i wód opadowych ustala się:

1) odprowadzenie ścieków komunalnych docelowo do projektowanej kanalizacji sanitarnej z włączeniem do istniejącego, poza granicami opracowania, kanału sanitarnego i oczyszczalni ścieków we wsi Czyże;
2) realizacja projektowanych kanałów i przyłączy obiektów do kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę urządzeń kanalizacyjnych;
3) do czasu zrealizowania projektowanej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwości odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywożeniem do punktu zlewnego w oczyszczalni ścieków w Czyżach;
4) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo z terenów o nawierzchni przepuszczalnej, z terenów o nawierzchni nieprzepuszczalnej, jakość odprowadzanych do odbiornika wód deszczowych powinna odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
5) zakaz wprowadzania do wód lub do ziemi ścieków i wód opadowych nie spełniających obowiązujących norm.

§ 26. W zakresie systemu **usuwania nieczystości stałych** ustala się:

1) usuwanie odpadów stałych systemem zorganizowanym do pojemników lub kontenerów ustawionych na terenach zabudowy usługowej i w miejscach o

największej koncentracji użytkowników i unieszkodliwianie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami;

3) wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów stałych według rozstrzygnięć Rady Gminy Czyże.

ROZDZIAŁ 10

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 27. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) dopuszczalność lokalizacji obiektów tymczasowych określono w ustaleniach dla poszczególnych terenów;

2) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, teren może być użytkowany w dotychczasowy sposób.

ROZDZIAŁ 11

STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZRSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 28. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

1) dla terenów stanowiących własność komunalną gminy lub nabywanych przez gminę na cele publiczne oraz dla terenów zabudowanych nie ustala się stawki procentowej;

2) dla innych terenów niezabudowanych – 30% (słownie trzydzieści procent).

ROZDZIAŁ 12

WYMAGANIA W ZAKRESIE OBRONY CYWILNEJ I OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

§ 29. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

1) na terenach zabudowy usługowej obowiązek przewidywania w projektach budowlanych ukryć typu II wykonywanych przez użytkowników obiektów;

2) przyłączenie zabudowy do systemu wodociągu wiejskiego oraz lokalizacja awaryjnych studni wody pitnej na obszarze planu do wykorzystywania w sytuacjach kryzysowych;

3) obowiązek dostosowania projektowanego oświetlenia zewnętrznego (np. ulic i budynków) do wygaszania;

4) szerokość ulic minimum 10 m uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie.

§ 30. W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się obowiązek:

1) projektowania zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami;

3) zapewnienia zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych oraz zaprojektowania dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

4) uzgadniania projektów budowlanych pod względem ochrony przeciwpożarowej w zakresie i na zasadach określonych w obowiązujących przepisach.

ROZDZIAŁ 13

PRZEZNACZENIE GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE

§ 31. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne o łącznej powierzchni: 5,8159 ha, sklasyfikowane jako: ŁIV – 1,9901 ha, ŁV – 1,2771 ha, Ł VI – 0,0536 ha, Ps V – 0,9354 ha, Ps VI – 0,5940 ha, R VI – 0,8533 ha, Lz – 0,1124 ha oraz 0,1265 ha gruntów leśnych na cele nieleśne, na które uzyskano zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego Decyzją Nr DMG.III.7151.3.2013 z dnia 11 lutego 2013r.

DZIAŁ III

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czyże.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Krystyna Gawryluk