

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu rekreacyjnego "Bondary-Rybaki" nad zbiornikiem wodnym Siemianówka.

Podla.2005.171.1956 z dnia 2005.07.18

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 18 lipca 2005r.

Wejście w życie:

18 sierpnia 2005 r.

UCHWAŁA Nr XXXI/212/05 RADY GMINY MICHAŁOWO z dnia 10 czerwca 2005 r.

o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu rekreacyjnego "Bondary-Rybaki" nad zbiornikiem wodnym Siemianówka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 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; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) Rada Gminy Michałowo stanowi, co następuje:

DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu rekreacyjnego "Bondary-Rybaki" nad zbiornikiem wodnym Siemianówka, zwany dalej planem obejmujący części obrębów geodezyjnych Bondary, Rybaki, Garbary, Rudnia i Bagniuiki w granicach określonych w rysunku planu jako obszar opracowania objęty uchwałą.

§ 2. Plan składa się z następujących części stanowiących integralną część niniejszej uchwały:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej - rysunku planu na mapie w skali 1:2.000 - stanowiącej załącznik Nr 1 uchwały;
- 3) stwierdzenia zgodności ustaleń niniejszego planu ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowo" uchwalonym uchwałą Nr XXI/115/2000 Rady Gminy Michałowo z dnia 30 listopada 2000 r. stanowiącego załącznik Nr 2 uchwały;
- 4) rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiących załącznik Nr 3 uchwały;
- 5) rozstrzygnięć o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - stanowiących załącznik Nr 4 uchwały.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa 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;
- 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 (art. 104 K.P.A.);
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2.000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) usługach hotelarskich - należy przez to rozumieć: hotele, motele, pensjonaty, kempingi, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska i pola biwakowe, zdefiniowane w art. 36 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (Dz. U. z 2001 r. Nr 55, poz. 578, z późn. zm.);
- 9) inwestycji celu publicznego - należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym) stanowiące realizacje celów określonych w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z późn. zm.);
- 10) 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 aktów prawa miejscowego;
- 11) ogólnej dostępności - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i tereny służące do użytkowania zbiorowego;
- 12) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć tereny i urządzenia służące realizacji celów innych niż określone w punkcie 9;
- 13) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć w szczególności budynki gospodarcze, szklarnie, garaże, śmietniki, parkingi, podjazdy gospodarcze, ogrodzenia, infrastrukturę techniczną służącą bezpośrednio funkcjonowaniu działek i obiektów przeznaczenia podstawowego;
- 14) zabudowie letniskowej - należy przez to rozumieć działkę i obiekty budowlane służące indywidualnemu wypoczynkowi właściciela i jego bliskich;
- 15) zabudowie wielorodzinnej - należy przez to rozumieć zabudowę zdefiniowaną w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. Nr 75, poz. 90);
- 16) zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć zabudowę zdefiniowaną w rozporządzeniu jw.;

17) zabudowie zagrodowej - należy przez to rozumieć zabudowę zdefiniowaną w rozporządzeniu jw.;

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

19) obiektach usługowych lub produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie są wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów, związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573);

20) tymczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów - należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów, do czasu ich wykorzystania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem.

§ 4. Ustalenia planu dotyczą:

1) przeznaczenia terenów rozdz. 1 - § 6 uchwały;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego rozdz. 2 - § 7 uchwały;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego rozdz. 3 - § 8 uchwały;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków rozdz. 4 - § 9 uchwały;

5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych rozdz. 5 - § 10 uchwały;

6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów rozdz. 6 - § 11 uchwały;

7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów rozdz. 7 - § 12 uchwały;

8) szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości rozdz. 8 - § 13 uchwały;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy rozdz. 9 - § 14;

10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji Rozdz. 10 - § 15 uchwały i infrastruktury technicznej rozdz. 11 - § 16 uchwały;

11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów rozdz. 12 - § 17 uchwały;

12) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji rozdz. 13 - § 18 uchwały;

13) terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych rozdz. 14 - § 19 uchwały;

14) stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozdz. 15 - § 20 uchwały;

15) przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze rozdz. 16 - § 21 uchwały;

- 16) przedsięwzięć w zakresie obrony cywilnej rozdz. 17 - § 22 uchwały;
- 17) przedsięwzięć w zakresie ochrony przeciwpożarowej rozdz. 17 - § 23 uchwały;
- 18) wymagań wynikających z przepisów szczególnych rozdz. 18 - § 24 uchwały.

§ 5. Obowiązujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym parametry funkcjonalne i techniczne dróg oraz przebieg głównych ciągów infrastruktury elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 4) granica strefy potencjalnego zagrożenia powodziowego - rzędna 145 m npm.

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 6. Ustala się następujące symbole i przeznaczenie terenów:

- 1) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na których dopuszcza się także realizację:
 - a) obiektów i urządzeń towarzyszących określonych w § 3 pkt 13,
 - b) obiektów usługowych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenów np. handlowych, gastronomicznych i bytowych nieuciążliwych dla środowiska,
 - c) obiektów tymczasowych na okres do 5 lat niekolizyjnych pod względem funkcjonalnym, sanitarnym i estetycznym z funkcją podstawową terenu;
- 2) MR o Nr od 1 do 11 - tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, na których dopuszcza się także:
 - a) realizację obiektów i urządzeń służących rolnictwu nieuciążliwych dla środowiska i funkcji mieszkaniowej,
 - b) prowadzenie działalności agroturystycznej w okresie nie przekraczającym 5 lat od daty jej rozpoczęcia w budynkach wchodzących w skład gospodarstw rolnych, bez konieczności przeznaczania ich w planie miejscowym na cele nierolnicze - na podstawie art. 4 pkt 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. z 2004 r. Dz. U. Nr 121, poz. 1266). Po tym okresie, gdy zamierzeniem będzie dalsza działalność agroturystyczna i potrzeba taka wynikać będzie z w/w ustawy należy dokonać zmiany ustaleń planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, przeznaczając grunty rolnicze na cele nierolnicze, lub zastosować przepisy regulujące sprawy agroturystyki, jeżeli takowe powstaną,
 - c) realizację budynków mieszkalnych i letniskowych usług i zakładów rzemieślniczych służących ludności i rolnictwu nieuciążliwych dla środowiska i funkcji mieszkaniowej oraz adaptację na takie cele istniejących obiektów, o ile nie

jest to kolizyjne z przepisami art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. z 2004 r., Dz. U. Nr 121, poz. 1266),

d) urządzeń i obiektów towarzyszących określonych w § 3 pkt 13,

e) obiektów i urządzeń tymczasowych na okres lat 5 spełniających wymogi sanitarne i estetyczne;

3) MN o Nr 1 i 2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na których dopuszcza się także realizację:

a) obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych nie kolidujących z funkcją podstawową, o uciążliwościach ponadnormatywnych utrzymanych w granicach własnej działki, w tym tymczasowych o okresie użytkowania do lat 6-ciu,

b) obiektów i urządzeń towarzyszących określonych w § 3 pkt 13;

4) ML o Nr od 1 do 30 - tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej, na których dopuszcza się także realizację:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pensjonatowej i usług hotelarskich niekolizyjnych z funkcją podstawową,

b) obiektów i urządzeń towarzyszących określonych w § 3 pkt 13,

c) budynków tymczasowych o funkcji wyłącznie letniskowej spełniających wymogi sanitarne i estetyczne, o okresie użytkowania do lat 6-ciu;

5) UCz - tereny usług komercyjnych z zakresu ochrony zdrowia i opieki socjalnej, na których dopuszcza się także realizację:

a) obiektów i urządzeń hotelarskich, sportowych i rozrywkowych związanych z funkcją podstawową terenu,

b) obiektów i urządzeń towarzyszących, z wyjątkiem szklarni, określonych w § 3 pkt 13;

6) UCtw o Nr od 1 do 10 - tereny usług komercyjnych turystyki i wypoczynku na działkach wydzielonych, w tym:

a) usług komercyjnych turystyki, takich jak hotele, motele, schroniska, domy wycieczkowe, itp. na terenach o symbolach UCtw 1, 2,

b) usług komercyjnych wypoczynku pobytowego takich jak ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty itp. (z wyłączeniem zabudowy letniskowej) na terenach o symbolach UCtw 3, 4, 5, 6, 8, 9,

c) usług komercyjnych wyłącznie wypoczynku krótkoterminowego, takich jak campingi, pola biwakowe itp. na terenach o symbolu UCtw 7 i 10 w sąsiedztwie terenów plażowo - kąpieliskowych,

d) urządzeń sportowych, wypoczynkowych, rozrywkowych i zabawowych dostosowanych do różnych grup użytkowników oraz zieleni urządzonej niskiej i wysokiej, a także parkingów, w ilości stosownej do podstawowego programu usługowego określonego w punktach a,b,c, z ewentualnym uwzględnieniem potrzeb terenów sąsiednich,

e) urządzeń i obiektów towarzyszących określonych w § 3 pkt 13.

Na terenach jw. dopuszcza się realizację:

- tymczasowego zagospodarowania i zabudowy terenu do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania o charakterze stałym, związanych programowo wyłącznie z

funkcją podstawową terenów, pod warunkiem zachowania wymogów estetycznych i sanitarnych z okresem użytkowania do lat 6,

- w uzasadnionych przypadkach elementów programu określonego w punkcie a na terenach określonych w punkcie 6 i odwrotnie oraz na terenach określonych w punkcie c;

7) UChgb o Nr od 1 do 7 - tereny usług komercyjnych z zakresu handlu, gastronomii i usług bytowych oraz rozrywki, na których dopuszcza się także realizację:

- a) obiektów i urządzeń określonych w § 3 pkt 13, z wyłączeniem odrębnych budynków gospodarczych i szklarni,
- b) miejsc noclegowych na poddaszach użytkowych budynków na potrzeby personelu i zarządcy,
- c) tymczasowego zagospodarowania i zabudowy terenu, do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania o charakterze stałym, związanego programowo wyłącznie z funkcją podstawową terenów, pod warunkiem zachowania wymogów estetycznych i sanitarnych, z okresem użytkowania do lat 6;

8) UPs 1 i 2 - tereny usług publicznych sportów wodnych, lodowych i lądowych kwalifikowanych, na działkach z zielenią towarzyszącą, na których dopuszcza się także realizację:

- a) urządzeń plażowo - kąpieliskowych, sportowych, rozrywkowych, zabawowych itp., uzupełniających program podstawowy,
- b) bazy noclegowej i gastronomicznej oraz administracyjno - gospodarczej w zakresie programowym dostosowanym do spodziewanej frekwencji,
- c) obiektów i urządzeń towarzyszących określonych w § 3 pkt 13, z wyłączeniem obiektów szklarniowych,
- d) tymczasowej zabudowy i zagospodarowania do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania o charakterze stałym - na okres użytkowania do lat 6;

9) UPw 1 i 2 - tereny usług publicznych wypoczynku plażowo - kąpieliskowego, na których dopuszcza się realizację:

- a) urządzeń sportowych, rozrywkowych, zabawowych i sanitarnych związanych wyłącznie z funkcją podstawową,
- b) infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcji podstawowej,
- c) ścieżek pieszo - rowerowych i zieleni urządzonej,
- d) miejsc dla obwoźnych punktów handlowo-gastronomicznych;

10) I - tereny urządzeń portowych służących utrzymaniu i eksploatacji zbiornika z zakazem realizacji stałych i czasowych obiektów i urządzeń nie związanych z funkcją terenu. Dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu na okres użytkowania do lat 6;

11) ZL o Nr od 1 do 10 i ZLp o Nr od 1 do 4 - tereny lasów, dla których ustala się:

- a) priorytet funkcji gospodarczych i krajobrazowych na terenach o symbolach ZL o Nr od 1 do 10,
- b) priorytet funkcji parkowych, rekreacyjnych i krajobrazowych, z całkowitym podporządkowaniem tym funkcjom funkcji gospodarczej na terenach o symbolach ZLp o Nr od 1 do 4,

- c) możliwość przebudowy i budowy infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania zespołu rekreacyjnego,
 - d) możliwość realizacji zagospodarowania rekreacyjnego określonego szczegółowo w rozdz. 5 - § 10 ust. 7 na terenach o symb. ZLp o Nr od 1 do 4;
- 12) ZP o Nr od 1 do 5 I ZPs - tereny zieleni urządzonej, dla których ustala się:
- a) funkcję zieleni parkowej na terenach o symb. ZPp o Nr od 1 do 5 z zasadami zagospodarowania określonymi w § 10 ust. 3,
 - b) funkcję skweru na terenie o symb. ZPs 6 z zasadami zagospodarowania określonymi w § 10 ust. 4,
 - c) na terenach ZP możliwość lokalizacji obwoźnych urządzeń handlowo - gastronomicznych oraz budowy i przebudowy infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu zespołu rekreacyjnego;
- 13) ZD - tereny ogrodów działkowych, na którym obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach dotyczących pracowniczych ogrodów działkowych;
- 14) ZZp o Nr od 1 do 3 - tereny trwałych użytków zielonych narażone na niebezpieczeństwo powodzi, z zakazem zabudowy, tj. realizacji jakichkolwiek obiektów wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych;
- 15) RP o Nr od 1 do 16 - tereny rolne upraw polowych bez prawa zabudowy, dla których obowiązują ustalenia dot. sposobu zagospodarowania zawarte w § 11 ust. 3;
- 16) WS1 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących od rzędnej maksymalnego piętrzenia 145 m n.p.m. do granic obszaru objętego planem, o zasadach zagospodarowania rekreacyjnego określonych w rozdz. 5 § 10 ust. 7, w tym z dopuszczeniem obiektów i urządzeń tymczasowych na okres 6 lat;
- 17) WS2 - teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących, dla których ustala się:
- a) użytkowanie gospodarcze - rybackie,
 - b) możliwość częściowego zagospodarowania rekreacyjnego (np. budowy kładek, pomostów itp.) w tym tymczasowych;
- 18) E - teren urządzeń elektroenergetycznych - rozdzielni sieciowej Rs 15/15 kV z możliwością stosownej do potrzeb przebudowy i rozbudowy urządzeń;
- 19) W - teren wodociągów - ujęcia wody i stacji wodociągowej wodociągu komunalnego z możliwością stosownej do potrzeb przebudowy i rozbudowy;
- 20) TC - teren urządzeń ciepłowniczych - z możliwością modernizacji i przebudowy kotłowni, zwłaszcza pod kątem eliminowania uciążliwości sanitarnych;
- 21) KS Nr 1 i 2 - tereny urządzeń transportu samochodowego - publiczne parkingi samochodów osobowych i autobusów, o zasadach zagospodarowania określonych w rozdz. 5 § 10 ust. 6;
- 22) K (Z, L, D, Dx, Kx) - tereny dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszych z dopuszczeniem dojazdów i pieszo-rowerowych o parametrach technicznych i sposobach zagospodarowania określonych w § 15, w tym:
- a) KZ - teren istniejącej ulicy w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 687,
 - b) KL - teren istniejącej ulicy w ciągu drogi powiatowej Nr 1439B,
 - c) KD - tereny istniejących i projektowanych ulic dojazdowych,
 - d) KDx - tereny ciągów pieszych istniejących i projektowanych z dopuszczeniem

dojazdów,

e) Kx - tereny ciągów pieszo - rowerowych projektowanych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

1. W zakresie utrzymania ładu w funkcjonowaniu zagospodarowania ustala się:

1) obowiązek utrzymania względnej zwartości przestrzennej terenów zainwestowania w całym okresie realizacji zespołu rekreacyjnego, poprzez stosowną do tego politykę budowy ulic i infrastruktury technicznej oraz zagospodarowania terenów publicznych istotnych dla funkcjonowania całości zespołu;

2) obowiązek koncentracji inwestycji celu publicznego na terenach zwiększających atrakcyjność rekreacyjną i lokalizacyjną całego zespołu i służących największej ilości użytkowników;

3) priorytet realizacji zagospodarowania terenów publicznych: sportów wodnych UPs 1 i 2, plażowo-kąpieliskowych UPw 1 i 2, terenów parków ZP 4 i ZP 5 oraz skweru ZPs;

4) obowiązek zapewnienia w pierwszej kolejności dobrej dostępności w/w terenów poprzez modernizację dróg wszystkich publicznych, budowę południowej części ulicy 6 KD, ciągów pieszo-rowerowych 10 Kx, 11 Kx, 15 Kx i 16 Kx oraz parkingów KS 1 i części KS 2;

5) sukcesywne przygotowywanie pozostałych terenów rekreacyjnych do zainwestowania, z priorytetem dla spełniających warunki:

- a) największej atrakcyjności rekreacyjnej położenia,
- b) sąsiedztwa ze zrealizowaną wcześniej zabudową,
- c) łatwej do uzyskania dostępności komunikacyjnej,
- d) względnej łatwości wyposażenia w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną i elektroenergetyczną,
- e) własności komunalnej lub Skarbu Państwa.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu w środowisku ustala się w szczególności obowiązek:

1) programowania równoległej budowy elementów układu ulicznego i ich wyposażenia w sieć wodociągową i kanalizacyjną oraz elektryczną, zgodnie z § 8 uchwały;

2) egzekwowania parametrów działek określonych w § 13 ust. 1 uchwały na etapie podziałów nieruchomości;

3) przestrzegania udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek, określonej w § 11 ust. 2 uchwały, na etapie sporządzania i zatwierdzania projektów budowlanych;

4) projektowania zagospodarowania działek na terenach usług komercyjnych - turystyki i wypoczynku o symbolach UCtw z uwzględnieniem wskaźników pojemności rekreacyjnych określonych w § 11 ust. 2, pkt 6 uchwały;

5) uwzględniania zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawartych w § 8 uchwały, w projektach budowlanych i użytkowaniu obiektów;

- 6) stosowania gabarytów, wysokości i kształtów dachów budynków, określonych w § 11 uchwały, a także w miarę możliwości stosowania lokalnych materiałów budowlanych;
 - 7) przestrzegania odległości zabudowy od linii elektroenergetycznych określonych w § 16 ust. 5, pkt 7 uchwały w projektach zagospodarowania działek budowlanych.
3. W zakresie ładu społecznego i gospodarczego ustala się w szczególności obowiązki:
- 1) ukierunkowania gospodarki nieruchomościami oraz programów inwestycji komunalnych na tworzenie atrakcyjności lokalizacyjnej zespołu rekreacyjnego dla zróżnicowanego szerokiego programu usług publicznych;
 - 2) tworzenia warunków infrastrukturalnych i w miarę możliwości terenowych do pozyskiwania inwestorów usług komercyjnych na terenach o symbolach Uctw i UChgb;
 - 3) utrzymania rezerw terenów komunalnych, zwłaszcza przeznaczonych w planie na cele zabudowy letniskowej na zaspokojenie ewentualnych roszczeń właścicieli terenów przeznaczonych w planie na cele publiczne zgodnie z art. 36 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 4) dopuszczenia realizacji inwestycji usługowych komercyjnych o charakterze tymczasowym zgodnie z § 17, zwłaszcza w początkowym okresie realizacji zespołu, gdy niepewna jest prognoza frekwencji użytkowników, pod warunkiem spełnienia wymogów estetycznych i sanitarnych.
4. W zakresie tworzenia ładu kompozycyjno - estetycznego ustala się:
- 1) obowiązek uzyskiwania opinii stosownej komisji urbanistyczno-architektonicznej do projektów budowlanych sporządzanych dla obszarów usług komercyjnych o symbolach Uctw i UChgb z wyłączeniem obiektów tymczasowych;
 - 2) obowiązek konsekwentnego wdrażania ustaleń § 10 i § 11 w projektach budowlanych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8.

1. W zakresie ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) dopuszczalne wartości progowe poziomu hałasu, aktualnie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 stycznia 2002 r. (Dz. U. Nr 8, poz. 81):
 - a) 60 dB - pora dnia (równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia),
 - b) 50 dB - pora nocna (równy 1 najmniej korzystnej godzinie nocnej);
- 2) dopuszczalne poziomy niektórych substancji w powietrzu, alarmowe poziomy niektórych substancji w powietrzu oraz marginesy tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji aktualnie wg. rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 6 czerwca 2002 r. (Dz. U. Nr 87, poz. 796);
- 3) możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagany raport, określonych w stosownych przepisach, aktualnie w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 z 2004 r.), wyłącznie związanych z funkcją terenów, po uzgodnieniu z organem ochrony środowiska i państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym, aktualnie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska;

4) zakaz likwidacji istniejących zalesień i zadrzewień z wyjątkiem sytuacji wynikających z potrzeb realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach niniejszej uchwały i rysunku planu oraz potrzeb odnowień sadowniczych;

5) zakaz projektowania i realizacji ciągów infrastruktury technicznej w sposób mogący naruszyć równowagę środowiska przyrodniczego;

6) ochronę przed przeznaczaniem na cele inne niż rekreacyjne i rybackie stawów i oczek wodnych;

7) obowiązek dostosowania istniejących wyrobisk poeksploatacyjnych surowców mineralnych do celów rekreacji i zakaz tworzenia nowych wyrobisk;

8) obowiązek utrzymania i pielęgnacji zieleni, w tym także samosiewów oraz jej wzbogacania, w szczególności na obszarach publicznych zgodnie z zasadami określonymi w § 10;

9) zakaz wprowadzania do wód lub ziemi ścieków nie spełniających warunków określonych w przepisach, aktualnie w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 8 lipca 2004 r. w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub ziemi oraz wprowadzaniu substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 168, poz. 1763);

10) ochronę sanitarną ujęcia wód na terenie o symbolu TW zgodnie z ustaleniami pozwolenia wodno-prawnego;

11) obowiązek gospodarki ściekowej zwłaszcza na terenach zwodociągowanych poprzez kontynuację budowy scentralizowanego systemu kanalizacji z odprowadzeniem ścieków do istniejącej oczyszczalni w Bagniukach. W sytuacjach szczególnych (brak efektywności techniczno-ekonomicznej lub odległy termin realizacji kanałów) dopuszcza się możliwość realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i instalowanie zbiorników bezodpływowych;

12) zasadę równoległej w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania oraz planowanej infrastruktury technicznej, tj. kanalizacji sanitarnej i deszczowej umożliwiającej zachowanie czystości zasobów wody gruntowej oraz wód powierzchniowych;

13) zakaz lokalizacji składowisk odpadów stałych i nakaz ich gromadzenia i usuwania w sposób określony w rozdziale 11 § 16, ust 4, pkt 2;

14) zakaz lokalizacji na terenach przeznaczonych do użytkowania leśnego zagospodarowania innego niż wymienione w § 10 ust. 5, pkt 4;

15) obowiązek utrzymania ponadnormatywnych uciążliwości sanitarnych obiektów produkcyjnych i usług w granicach działek właścicieli obiektów;

16) obowiązek uwzględniania wymogów ochrony środowiska w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z 2001 r. z późn. zm.) w projekcie budowlanym i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 76 w/w ustawy nowozbudowany lub zmodernizowany obiekt budowlany, zespół obiektów lub instalacja nie mogą być oddane do użytku, jeżeli nie spełniają wymogów ochrony środowiska;

17) obowiązek zachowania odległości określonych w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 132, poz. 877), wyodrębnione w rozdziale 2 "Zabudowa i zagospodarowanie terenu", w którym zostały określone wymagane odległości od innych obiektów i urządzeń oraz od granicy z działką sąsiednią, mając na celu przede wszystkim zapewnienie właściwej ochrony sanitarnej.

2. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego należy stosować:

- 1) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zawarte w § 11 niniejszej uchwały;
- 2) tradycyjne formy architektoniczne i gabaryty przestrzenne obiektów nawiązujące do form i gabarytów obiektów istniejących na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej wsi Bondary i Rybaki;
- 3) tradycyjne materiały budowlane zarówno konstrukcyjne jak i wykończeniowe takie jak: drewno konstrukcyjne (bale, szkielec), kamień, cegła ceramiczna, szalówka drewniana, dachówki ceramiczne lub pokrycia dachówkopodobne, trzcina, słoma;
- 4) detale architektoniczne nawiązujące do stosowanych w tej części regionu w obiektach architektury drewnianej takie jak: okiennice, węgły, okapy zdobione oraz ganki i werandy o tradycyjnym sposobie konstrukcji;
- 5) kolorystykę obiektów nawiązującą do istniejących w sąsiedztwie obiektów wcześniej zrealizowanych lub do większości istniejącej zabudowy wsi Bondary i Rybaki;
- 6) w zagospodarowaniu terenów stosowanie zadrzewień o składzie gatunkowym zgodnym z siedliskiem i tradycjami lokalnymi oraz ogrodzeń i małej architektury nawiązujących do form tradycyjnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. W obszarze planu w stosunku do następujących obiektów; zabytkowe i dziedzictwa kulturowego podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) ustala się:

- 1) zasady ochrony zabytków:
 - a) obiekt zabytkowy we wsi Rybaki (teren MN2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) - dawna szkoła, drewniana, 1914 r. Nr rej.: 842 z 2 lipca 1999 r. obowiązek uzgodnienia z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i uzyskania stosownego pozwolenia dla następujących rodzajów potencjalnych działań: prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku i robót budowlanych w jego otoczeniu, usunięcia drzew i krzewów z terenu zabytkowej nieruchomości, przemieszczania, zamian przeznaczenia lub sposobu wykorzystania zabytków, umieszczania na obiekcie urządzeń technicznych, tablic, reklam i napisów, sprzedaż, zamian, darowizn lub oddania w użytkowanie wieczyste,
 - b) obiekt we wsi Bondary (teren MR3 zabudowy zagrodowej) - dom Nr 14, drewniany z 1927 r. nie wpisany do rejestru, ujęty w gminnej ewidencji, obowiązek

ochrony na podstawie niniejszych ustaleń planu. Prace remontowo - konserwatorskie należy prowadzić z użyciem tradycyjnych materiałów (drewna, cegły, dachówki ceramicznej, itp.). Zachować należy w trakcie przebudowy i rozbudowy oraz remontu elewacji, w tym: pokrycia dachowego, stolarki okiennej i drzwiowej, itp., historycznej formy obiektu, jego kolorystyki i detali wykończeniowych,

c) w sąsiedztwie obiektu zabytkowego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów zakłócających tradycyjne formy i układy zabudowy ruralistycznej. Przebudowa lub rozbudowa obiektu może być dokonana wyłącznie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę uzgodnionej z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

2) zasady ochrony zabytków archeologicznych:

a) wszelkie prace ziemne realizowane w obrębie stanowisk archeologicznych oznaczonych na planie numerami:

1/1 - Garbary, st. 1 (dz. geod. Nr 5),

1/7 - Rybaki, st. 1 (dz. geod. Nr 24),

2/8 - Rybaki, st. 2 (dz. geod. Nr 557/3, 557/7),

3/9 - Rybaki, st. 3 (dz. geod. Nr 11),

4/10 - Rybaki, st. 4 (dz. geod. Nr 521/3),

oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie (w pasie o szer. 15 m od granic stanowisk oznaczonych na planie) należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym po uprzednim uzyskaniu pozwolenia PWKZ na badania archeologiczne,

b) wszelkie prace ziemne realizowane w obrębie stanowisk archeologicznych oznaczonych na planie numerami:

5/11 - Rybaki, st. 5 (dz. geod. Nr 520/1),

1/15 - Bondary, st. 1 (dz. geod. Nr 39/2, 40/2),

2/16 - Bondary, st. 2 (dz. geod. Nr 33/3),

mogą być rozpoczęte po przeprowadzeniu wyprzedzających badań archeologicznych, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia PWKZ, na badania archeologiczne. Konieczność prowadzenia badań wyprzedzających podyktowana jest dużą wartością poznawczą odkrytych stanowisk,

c) wszelkie prace ziemne realizowane we wsi Bondary, w strefie pomiędzy stanowiskami archeologicznymi 1/15 i 2/16 (oznaczone na planie linią czerwoną przerywaną) na działkach o Nr geod. 26/3, 38/2, 37/2, 77/176/1, 35/2, 33/5, 33/4 należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym po uprzednim uzyskaniu pozwolenia PWKZ na badania archeologiczne.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obejmujących tereny o symbolach UPs, UPw, ZP, ZPs, ZLp, KS, WS, KZ, KL, KD, KDx i Kx oraz TE, TC i TW

§ 10.

1. Dla terenu UPs 1 i 2 - usług publicznych z zakresu sportów wodnych i lądowych na działce

wydzielonej ustala się:

- 1) obowiązek realizacji ogólnodostępnych urządzeń sportów wodnych i lądowych kwalifikowanych wraz z urządzeniami plażowo-kąpieliskowymi, sportowo-rozrywkowymi i zabawowymi oraz biwakowymi, a w szczególności:
 - a) hangarów i części nabrzeżnych pomostów cumowniczych sprzętu pływającego oraz pochylni transportowych,
 - b) pomostów spacerowych i zadaszeń ochronnych,
 - c) plaży, przebieralni i urządzeń sanitarnych,
 - d) boisk sportowych do gier terenowych i urządzeń rozrywkowo - zabawowych dla użytkowników z różnych grup wiekowych,
 - e) pola biwakowego oraz obiektu dla zarządcy całości terenu wraz z pomieszczeniami socjalnymi i ew. gastronomiczno-handlowymi,
 - f) niezbędnej infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, w tym oświetleniowej oraz ogrodzenia nie przekraczającego wysokości 160 cm, ażurowego;
- 2) wskaźnik minimalnego zapotrzebowania terenu na 1 użytkownika, określający jednoczesną pojemność ca 100 m²;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu do 20 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu min. 60 %;
- 5) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: 1 kondygnacja naziemna, do 5 m od poziomu najniżej posadowionego narożnika budynku do najniższej krawędzi styku ściany z główną połącją dachową i do 9 m w głównej kalenicy dachu;
- 6) wysokość budynków towarzyszących do 3 m od poziomu najniżej posadowionego narożnika do najniższej krawędzi styku ściany z główną połącją dachową i do 5 m w głównej kalenicy dachu;
- 7) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe w budynkach przeznaczenia podstawowego o kącie nachylenia od 27 do 45°, a budynków towarzyszących jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia od 20 do 30°;
- 8) bryły budynków horyzontalne, o prostokątnych gabarytach rzutów głównych brył z możliwością stosowania ganków, podcieni, zadaszeń itp.;
- 9) sytuowanie budynków wymagających odprowadzenia ścieków w sposób zapewniający możliwość ich podłączenia do systemu kanalizacji sanitarnej w zachodniej części terenu;
- 10) ewentualne zadaszenia pomostów o wysokości w kalenicy nie przekraczającej wysokości 4 m od poziomu pomostu;
- 11) obsługa komunikacyjna terenu UPs 1 drogami 5 KD i 6 KD oraz ciągami pieszo-rowerowymi 10KDx, 11KDx i 17KDx, a terenu UPs 2 drogą 14 KD i ciągiem pieszo - jezdny 17 KDx;
- 12) możliwość tymczasowego zagospodarowania i zabudowy terenu do czasu realizacji zagospodarowania i zabudowy o charakterze stałym związanego wyłącznie z przeznaczeniem terenu pod warunkiem spełnienia wymogów sanitarnych i estetycznych;
- 13) kształtowanie zieleni wysokiej szpalerowej wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego 10 Kx;

14) obowiązek sporządzenia całościowej koncepcji zagospodarowania terenu i jej pozytywnego zaopiniowania przez komisję urbanistyczno - architektoniczną.

2. Dla terenu UPw 1 i 2 - usług publicznych z zakresu wypoczynku plażowo-kąpieliskowego ustala się w szczególności:

1) obowiązek sukcesywnej realizacji następujących elementów zagospodarowania:

- a) ogólnodostępnych plaż z przebieralniami, sanitariatami itp.,
- b) części nabrzeżnych pomostów cumowniczych i spacerowych oraz hangarów dla sportu pływającego,
- c) urządzeń terenowych sportowo-rozrywkowych i zabawowych dostosowanych do różnych grup wiekowych użytkowników,
- d) urządzeń związanych z amatorskim połowem ryb,
- e) zadaszeń ochronnych o wysokości nie przekraczającej 4 m od poziomu pomostu i miejsc dla sezonowych urządzeń obwoźnych handlowych i gastronomicznych z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz pomieszczeniami socjalno-gospodarczymi zarządcy,
- f) ścieżek spacerowych i urządzeń wypoczynku,
- g) infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, w tym oświetleniowej niezbędnej dla funkcjonowania zagospodarowania oraz ewentualnie ogrodzenia ażurowego o wysokości nie przekraczającej 160 cm;

2) minimalny wskaźnik zapotrzebowania terenu na 1 użytkownika - dla plaż z zielenią 15 m², urządzeń sportowo-rozrywkowych i zabawowych 10 m², dla przystani sprzętu i pozostałych - 8 m²;

3) kształtowanie zieleni szpalerowej wysokiej wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego 11 Kx oraz grupowej izolacyjnej i kompozycyjnej na powierzchni min. 30 % stosownie do sposobu rozmieszczenia programu użytkowego z zachowaniem widoków na zbiornik z terenu parkowego ZP 4;

4) dopuszczalność realizacji urządzeń o charakterze tymczasowym, estetycznych i spełniającym wymogi sanitarne związanych wyłącznie z funkcją terenu do czasu zaistnienia możliwości realizacji urządzeń stałych;

5) zasadę sytuowania przebieralni i węzłów sanitarnych o wysokości nie przekraczającej 6 m w kalenicy dachu od poziomu terenu przy wejściu do budynku, z dachami jedno lub dwuspadowymi o nachyleniu połaci od 150 do 300 oraz miejsc dla obwoźnych urządzeń handlowo - gastronomicznych, w sposób stwarzający łatwą dostępność urządzeń dla użytkowników i możliwość podłączenia do systemów infrastruktury technicznej;

6) sytuowanie węzłów sanitarnych i urządzeń do przejściowego gromadzenia odpadów stałych z zachowaniem strefy dojścia użytkowników nie przekraczającej 250 m;

7) zakaz wygradzania terenu w sposób uniemożliwiający swobodne przejście wzdłuż brzegu zbiornika;

8) zakaz: kopania dołów kloacalnych, budowy nieszczelnych szamb, zakopywania śmieci i odpadów, wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, wydobywania żwiru i piasku, wycinania i niszczenia drzew, krzewów, porostów i roślinności brzegowej oraz niszczenia naturalnych skarp zbiornika;

9) zakaz budowy pomostów i kładek bez zezwolenia zarządcy zbiornika oraz

wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu zbiornika;

10) zakaz parkowania i wjazdu pojazdów mechanicznych nie związanych z realizacją zagospodarowania i jego utrzymaniem;

11) obsługa komunikacyjna terenu UPw 1 - ul. 2 KL i 14 KD oraz ciągami pieszo-rowerowymi 15 Kx i 16 Kx, a terenu Upw 2 - ul. 2 KL.

3. Dla terenów o symbolach ZP 1 do 5 - zieleni urządzonej parkowej ustala się:

1) obowiązek realizacji następujących elementów zagospodarowania:

a) na terenie ZP4 zieleni wysokiej w układach szpalerowych głównie na obrzeżach, od strony terenów UCz i UCtw oraz kompozycyjnej grupowej głównie przy urządzeniach z utrzymaniem maksymalnych możliwości widokowych na lustro wody zbiornika z terenu ZP 4 i z obiektu UCz,

b) zieleni wysokiej i niskiej krzewiastej oraz muraw dywanowych odpornych na antropopresję, na terenach innych niż ZP4,

c) systemu ścieżek pieszo-rowerowych zwłaszcza na ciągach głównych powiązań funkcjonalnych z parkingami oraz terenami sportów wodnych i plażowo-kąpieliskowymi,

d) urządzeń sportowych terenowych do gier małych,

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

f) elementów małej architektury i miejsc wypoczynku,

g) oświetlenia oraz urządzeń sanitarnych i do gromadzenia odpadów, w tym dla terenu ZP4, ewentualnie jako wspólnych z terenami Upw2 i UPs1;

2) możliwość prowadzenia ciągów infrastruktury sanitarnej i energetycznej podziemnej zarówno związanej bezpośrednio z funkcjonowaniem terenu, jak i całego zespołu rekreacyjnego;

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

4) zakaz zmieniania w sposób istotny rzeźby terenu z wyjątkiem działań wynikających z koncepcji zagospodarowania i na terenie ZP 3 wymagającym rekultywacji do celów parkowych;

5) zakaz instalowania nośników reklamowych, a dopuszczenie instalowania tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem zespołu rekreacyjnego;

6) zakaz tworzenia miejsc parkowania dla użytkowników oraz zakazy jak w ust. 2, pkt 8;

7) obowiązek uzyskania opinii Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej na etapie przygotowania koncepcji projektu planu realizacyjnego zagospodarowania terenu.

4. Dla terenu o symbolu ZPs6 - zieleni urządzonej skweru ustala się:

1) obowiązek realizacji następującego zagospodarowania:

a) nawierzchni utwardzonej na głównym ciągu powiązań funkcjonalnych między parkingiem KS 2 a terenem parku ZP4 i terenami sportów wodnych UPs 1 i plażowo-kąpieliskowych UPw 2,

b) powierzchni utwardzonych lub z muraw dywanowych wzdłuż usług na terenach UChgb mogących służyć częściowo gastronomii na wolnym powietrzu i celom

komunikacyjnym,

c) powierzchnia biologicznie czynna min. 60 % terenu,

d) elementów małej architektury, rzeźb, oczek wodnych, fontann, siedzisk, stylowego oświetlenia, itp.,

e) elementów sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i energetycznej kablowej wzdłuż terenów UChgb do ich obsługi;

2) zakaz realizacji miejsc parkingowych i dojazdów gospodarczych do terenów UChgb z wyjątkiem pożarowych i asenizacyjnych oraz sanitariatów i jakichkolwiek budynków tymczasowych;

3) pojemników małogabarytowych na odpady stałe;

4) możliwość instalacji nośników reklamowych i tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem otoczenia skweru i zespołu rekreacyjnego;

5) obowiązek opracowania całościowej wstępnej koncepcji zagospodarowania z terenem ZP 4 i zaopiniowania jej przez komisję urbanistyczno - architektoniczną.

5. Dla terenów o symbolu ZLp - lasów parkowych ustala się:

1) podstawową funkcję rekreacyjną i krajobrazową a uzupełniającą funkcję gospodarczą, której zakres nie może kolidować z pełnieniem przez teren funkcji podstawowych;

2) obowiązek dostosowania planów urzędniowych lasów do w/w funkcji i wzbogacenia ich bioróżnorodności zgodnie z warunkami siedliskowymi;

3) obowiązek zachowania wysokości drzew i krzewów w pasie o szerokości po 7 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej niekolizyjnej z funkcjonowaniem tej linii;

4) celowość zainstalowania oświetlenia, ławek i małych pojemników do gromadzenia odpadów stałych przy ciągach pieszo-rowerowych 16 Kx i 17 Kx;

5) zakaz wjazdu samochodów osobowych i ciężarowych innych niż przeciwpożarowe, sanitarne, policji i zaopatrzeniowe oraz instalowania nośników reklamowych i wszelkich innych obiektów niezwiązanych bezpośrednio z podstawową funkcją terenu.

6. Dla terenów o symbolu KS 1 i 2 urządzeń transportu samochodowego - parkingów dla samochodów osobowych i autobusów ustala się:

1) dojazdy z ulic o symbolach: 6 KD i 7KD dla parkingu KS 2 i 5 KD oraz 6 KD dla parkingu KS 1;

2) obowiązek funkcjonalnego rozdzielania parkingów autobusowych od osobowych;

3) obowiązek przystosowania przebiegającej przez parking KS 2 linii elektroenergetycznej 15 kV do nowych warunków pracy (obostrzenia i uziemienia) lub jej przeniesienia na koszt inwestora parkingu poza jego teren w ciąg uliczny 6 KD;

4) obowiązek zapewnienia bezpiecznych i łatwych dojść pieszych, zwłaszcza do ciągu pieszo-rowerowego o symbolu 8 Kx, pieszo-jezdnego 9 KDx oraz skweru ZPs;

5) obowiązek realizacji: zieleni izolacyjno-krajobrazowej między zgrupowaniami miejsc parkingowych oraz szpalerowej wzdłuż granic terenów;

6) obowiązek utwardzenia miejsc parkingowych i systemu odprowadzania i podczyszczania wód opadowych, oświetlenia, urządzeń zaopatrzenia w wodę i sanitarnych oraz gromadzenia odpadów stałych;

7) możliwość zainstalowania tablic i znaków informacyjnych oraz estetycznych

nośników reklamowych, a także ażurowego ogrodzenia o wysokości nie przekraczającej 1,5 m i urządzeń sanitarnych kontenerowych;

8) zakaz realizacji stałych i tymczasowych obiektów kubaturowych.

7. Dla terenów o symbolu WS 1 - wód śródlądowych płynących, od zasięgu wód przy maksymalnej rzędnej piętrzenia 145 m n.p.m. do granic obszaru objętego planem ustala się:

1) w części sąsiadującej z terenem UPw 1 i 2 usług publicznych wypoczynku plażowo - kąpieliskowego obowiązkiem realizacji:

- a) nawodnych urządzeń kąpieliskowych z dostosowaniem do różnych grup wielu użytkowników,
- b) pomostów do cumowania sprzętu pływającego żeglarstwa amatorskiego, kajaków, łodzi i rowerów wodnych, stanowiących kontynuację nabrzeżnych,
- c) pomostów spacerowych i dla wędkarstwa amatorskiego z ewentualnymi zadaszeniami przeciwdeszczowymi, powiązanych z nabrzeżnymi,
- d) możliwość realizacji nawodnych hangarów sprzętu pływającego, o wysokości w kalenicy do 5 m od poziomu maksymalnej rzędnej piętrzenia zbiornika, zlokalizowanych w sposób nie naruszający estetyki krajobrazu (np. przy terenach ZLp);

2) w części sąsiadującej z terenami UPs 1 i 2 usług publicznych - sportów wodnych obowiązkiem realizacji:

- a) ogólnodostępnych urządzeń sportów wodnych i lodowych kwalifikowanych, a w szczególności: nawodnych pomostów sprzętu pływającego żeglarskiego, wioślarskiego, windsurfingowego - motorowodnego,
- b) pomostów związanych z funkcją plażowo-kąpieliskową i spacerową, oraz kąpieliska dla użytkowników urządzeń sportów wodnych,
- c) ewentualnie hangarów nawodnych do przekazywania sprzętu pływającego zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie terenu urządzeń portowych do utrzymania i eksploatacji zbiornika;

3) w części sąsiadującej z terenem I - urządzeń portowych do utrzymania i eksploatacji zbiornika:

- a) możliwość rozbudowy i modernizacji nawodnych urządzeń do cumowania i przechowywania sprzętu pływającego służącego utrzymaniu i eksploatacji zbiornika,
- b) możliwość realizacji infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania urządzeń określonych w punkcie a).

8. Dla ulic i ciągów pieszo-jezdnych i pieszo-rowerowych ustala się:

1) w ulicy 1 KZ w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 687: istniejącą szerokość pasa drogowego, jezdnię o nawierzchni bitumicznej obustronne chodniki, oświetlenie uliczne oraz możliwość prowadzenia urządzeń infrastruktury technicznej, po uzgodnieniu z zarządcą drogi;

2) w ulicy 2KL w ciągu drogi powiatowej Nr 1459B z: jezdnię o nawierzchni utwardzonej, obustronne lub jednostronne chodniki - zależnie od charakteru przyległej zabudowy, ścieżkę rowerową, oświetlenie, zielen na odcinkach z chodnikiem jednostronnym, możliwość prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej służącej zwłaszcza funkcjonowaniu zespołu rekreacyjnego i ulicy w sposób określony

orientacyjnie w rysunku planu, możliwość parkowania samochodów osobowych przy obiektach usługowych i instalowania nośników informacyjnych oraz reklamowych, a zakazem realizacji obiektów tymczasowych nie związanych z potrzebami transportu;

3) w ulicy 6 KD - dojazdowej: jezdnię o nawierzchni utwardzonej, obustronne chodniki, obustronną zieleń niską i wysoką szpalerową, odcinkowo miejsca postojowe samochodów osobowych w układzie równoległym lub skośnym do jezdni, oświetlenie, możliwość realizacji infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania zespołu i ulicy, zakaz budowy obiektów kubaturowych tymczasowych służących celem innym niż transport, możliwość instalowania ławek i nośników informacji oraz reklamowych;

4) w pozostałych ulicach KD - dojazdowych: nawierzchnię częściowo utwardzoną, zieleń niską lub wysoką - zależnie od szerokości pasa ulicznego od strony linii rozgraniczających, oświetlenie, możliwość instalowania i budowy infrastruktury technicznej służącej potrzebom zagospodarowania zespołu rekreacyjnego, zakaz realizacji obiektów tymczasowych i możliwość instalowania nośników informacyjnych i reklamowych tylko w ulicach na terenach zabudowy mieszkaniowej;

5) w ciągach pieszo-jezdnych KDx i pieszo-rowerowych Kx: częściowo lub całkowicie utwardzoną nawierzchnię, oświetlenie, zieleń wyłącznie niską na obrzeżach, miejsca odpoczynku, możliwość budowy ciągów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania zespołu rekreacyjnego i instalowania nośników informacji, zakaz instalowania nośników reklamowych oraz budowy jakichkolwiek obiektów i urządzeń tymczasowych.

9. Dla terenu o symbolu TE - rozdzielni sieciowej ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z ujęcia lokalnego a docelowo z sieci wodociągowej zespołu rekreacyjnego;

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych przejściowo do zbiorników bezodpływowych, a docelowo do systemu kanalizacji sanitarnej zespołu;

3) odprowadzanie wód opadowych do systemu powierzchniowego odwadniania w ulicy 2 KL;

4) ewentualna rozbudowa stacji nie może pogorszyć warunków sanitarnych na terenie UCtw3 i zakłócać gabarytami istniejącego krajobrazu.

10. Dla terenu o symbolu TC - kotłowni osiedlowej ustala się:

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w ulicy 19 KD;

2) obowiązek wykonania raportu oddziaływania na środowisko, w szczególności na sąsiadujące tereny MW, MR 3, MR 5 i ML 15, a w przypadku przekroczenia dopuszczalnych norm sanitarnych na tych terenach podjęcia działań ograniczających do poziomu normatywnego;

3) docelowo przekształcenie na źródło ciepła bazujące na proekologicznym nośniku energetycznym.

11. Dla terenu o symbolu TW - ujęcia wody i stacji wodociągowej ustala się:

1) teren ochrony bezpośredniej o promieniu 10 m od każdej studni;

2) odprowadzenie wód opadowych w sposób zabezpieczający przed ich

przedstawianiem się do urządzeń służących poborowi wody;

3) szczelne odprowadzenie poza granice strefy ochronnej ew. ścieków sanitarnych;

4) zagospodarowanie zielenią terenów zbędnych dla celów technologicznych.

Rozdział 6.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach: MW, MR, MN, ML, UCz, UCtw i UChgb

§ 11.

1. Ustala się następujące linie zabudowy:

1) nieprzekraczalne od ulicy o symbolu 1 KZ - zbiorczej w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 687 - min. 8 m od krawędzi jezdni oraz min. 5 m od linii rozgraniczającej ulicy pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających w pomieszczeniach mieszkalnych utrzymanie poziomu hałasu nie przekraczającego dopuszczalnych norm określonych w § 8 ust. 1. W przypadkach, dotyczących przebudowy budynków istniejących i zabudowy plombowej dopuszcza się odstępstwo za zgodą zarządcy drogi;

2) nieprzekraczalne od ulicy o symbolu 2 KL - lokalnej w ciągu drogi powiatowej Nr 1459B - dla nowej zabudowy min. 8 m od krawędzi jezdni i min. 5 m od linii rozgraniczającej. W odniesieniu do obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych jak w punkcie 1. W przypadkach dotyczących przebudowy budynków istniejących i zabudowy plombowej dopuszcza się odstępstwo od w/w linii zabudowy za zgodą zarządcy drogi;

3) nieprzekraczalne od ulic dojazdowych o symbolach KD, ciągów pieszo-jezdnych o symbolach KDx oraz ciągów pieszo-rowerowych o symbolach Kx - 5 m od linii rozgraniczających tych ulic i ciągów, a w przypadkach zabudowy istniejącej i plombowej wg istniejącej linii zabudowy.

2. Ustala się następujące wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, udział powierzchni biologicznie czynnej, gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy oraz zasady geometrii dachu:

1) dla terenów o symbolu MW - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu do 20 %,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu min. 50 %,

c) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej nie przekraczającą wysokości istniejącej zabudowy mieszkaniowej, a ewentualnej zabudowy usługowej i gospodarczej do 2 kondygnacji naziemnych i 12 m w kalenicy,

d) dachy nowej zabudowy powiązanej z istniejącą nawiązujące do jej dachów, a w przypadku zabudowy wolnostojącej dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 45° z możliwością użytkowego zagospodarowania poddasza. Pożądane jest sukcesywne przekształcanie stropodachów budynków mieszkalnych na dachy dwu- lub czterospadowe z ewentualnymi poddaszami użytkowymi;

2) dla terenów o symbolach MR o Nr 1 do 11 zabudowy mieszkaniowej zagrodowej:

a) udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu do 50 %,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej zależny od sposobu zabudowy i wielkości działki - pożądany min. ok. 50 % powierzchni niezabudowanej,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej - budynki parterowe o wysokości nawiązującej do wysokości istniejących budynków mieszkalnych o dobrych stanach technicznych i analogicznie budynków gospodarczych do wysokości istniejących budynków gospodarczych. Gabaryty poziome stosownie do potrzeb z preferencją rzutów prostokątnych budynków mieszkalnych sytuowanych dłuższą osią równoległą do ulicy,
 - d) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 27° do 47°, zależnie od kąta przeważającego nachylenia budynków na działkach sąsiadujących w pierzei ulicznej. Dachy budynków gospodarczych dwu- lub jednospadowe zależnie od potrzeb użytkowych i sposobu sytuowania budynków z uwzględnieniem potrzeby harmonizowania gabarytów przestrzennych z zabudową sąsiadującą. Preferować należy formy dachów dwuspadowych,
 - e) w sytuacjach wynikających z istniejącego zagospodarowania działek i ograniczonych możliwości sytuowania nowej zabudowy dopuszcza się odstępstwa od powyższych zasad. Warunkiem odstępstw jest zachowanie parterowego charakteru zabudowy i dwuspadowych dachów symetrycznych budynków mieszkalnych;
- 3) dla terenów o symbolu MN o Nr 1 i 2 - zabudowy mieszkaniowej:
- a) udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki do 25 %,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 40 % powierzchni działki,
 - c) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej - budynki parterowe o wysokości do 4,5 m od najniższej posadowionego narożnika budynku do najniższej krawędzi przecięcia ściany z główną połacią dachową, a do 10 m w kalenicy dachu. Wysokość budynków gospodarczych do 6 m w kalenicy,
 - d) gabaryty poziome - budynków mieszkalnych prostokątne, dłuższą osią sytuowane równoległe do ulic, z gankami i werandami,
 - e) dachy budynków mieszkalnych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°, z poddaszami użytkowymi z możliwością zastosowania ściętych naczółków i lukarn,
 - f) dachy budynków gospodarczych jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia nie przekraczającym 45°, dostosowanym do funkcji, szerokości i rodzaju pokrycia;
- 4) dla terenów o symbolu ML o Nr 1 do 30 - zabudowy letniskowej:
- a) udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki do 15 %,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 60 % w powierzchni działki,
 - c) wysokość budynków letniskowych nie przekraczająca jednej kondygnacji naziemnej, a licząc od poziomu najniższej posadowionego narożnika budynku 5 m do styku ściany z główną połacią dachową i 11 m do kalenicy dachu,
 - d) wysokość budynków gospodarczych nie przekraczająca 3 m od proj. najniższej posadowionego narożnika budynku do najniższej krawędzi przecięcia ściany z główną połacią dachową i 6 m do kalenicy dachu,
 - e) gabaryty poziome budynków letniskowych prostokątne, bryły horyzontalne -

sytuowane dłuższą osią równoległe do ulicy, jako budynki wolnostojące z gankami i werandami,

f) gabaryty poziome budynków gospodarczych prostokątne sytuowane między budynkami letniskowymi, a tylnymi granicami działek, z możliwością łączenia z budynkami letniskowymi,

g) dachy budynków letniskowych dwu- lub wielospadowe symetryczne z preferencją dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° , z okapami wzdłuż dłuższej elewacji, wypuszczonymi poza ściany szczytowe i z wiatrownicami równoległymi do tych ścian,

h) ganki i werandy nakryte daszkami z kalenicami poniżej kalenic głównych połaci dachowych,

i) ewentualne doświetlenia poddaszy użytkowych lukarnami krytymi daszkami jedno- lub dwuspadowymi z zachowaniem warunku min 1,5 m od szczytowych krawędzi połaci dachowych lub oknami w połaciach dachowych,

j) dachy budynków gospodarczych jedno lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 45° , dostosowane do rodzaju pokrycia i rozpiętości konstrukcji oraz zharmonizowane z otaczającą zabudową,

k) w sytuacjach szczególnie uzasadnionych dużą powierzchnią działki (powyżej 1.500 m^2) lub zwiększonym programem użytkowym (np. budynek z funkcją pensjonatową) mogą być dokonane odstępstwa od w/w zasad, pod warunkiem zachowania parterowego charakteru zabudowy, dachów wysokich i minimum powierzchni biologicznie czynnej;

5) dla terenów o symbolu UCz - usług komercyjnych z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej:

a) udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki do 25 %,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki min. 60 %,

c) wysokość nowych budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego nie przekraczająca wysokości najwyższego budynku istniejącego z ew. dachem dwuspadowym lub wielospadowym a budynków gospodarczych o wysokości nie przekraczającej wysokości budynku istniejącego tego typu plus dach wysoki,

d) dachy nowych budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50° . W przypadku przebudowy budynku istniejącego zalecane wykonanie dachu dwu lub wielospadowego jw. Dopuszcza się możliwość odstępstwa od w/w warunków w szczególnie uzasadnionej sytuacji,

e) dachy budynków gospodarczych jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 45° ;

6) dla terenów o symbolu UCtw o Nr od 1 do 10 - usług komercyjnych turystyki i wypoczynku:

a) udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działek inwestycyjnych na terenach o symbolach UCtw 1, 3, 4, 5, 6, 8 do 25 %, przy minimalnej powierzchni terenów niezabudowanych 75 m^2 na jednego użytkownika,

b) udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działek inwestycyjnych na

terenach o symbolach: UCtw 2 do 15 % a UCtw 7 i 10 do 2 %, przy minimalnej powierzchni terenu niezabudowanego na 1 użytkownika 100 m² dla UCtw 2 i 150 m² dla UCtw 7 i 10,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach UCtw 1, 3, 4, 5, 6, 8 i 9 min. 50 % powierzchni zagospodarowanej działki, wliczając w to w szczególności: zieleń niską i wysoką, a także trawiaste nawierzchnie urządzeń sportowo - rozrywkowych i zabawowych oraz otwarte baseny, oczka wodne, itp.,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach UCtw 2 min. 70 %, a UCtw 7 i 10 min. 90 %, wliczając w to trawiaste nawierzchnie urządzeń sportowo - rozrywkowych, otwarte baseny, oczka wodne, itp., oraz zakaz lokalizacji powierzchni utwardzonych mogących powodować spływ zanieczyszczonych wód opadowych,

e) na terenie UCtw 9 zakaz lokalizacji miejsc postojowych samochodów,

f) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego na terenach o symbolach UCtw 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 i 9 do 3 kondygnacji naziemnych, do 10 m od najniżej posadowionego narożnika budynku do najniższej krawędzi przecięcia ściany z główną połącią dachową, a do 16 m do najwyższego punktu kalenicy głównych połąci dachowych,

g) wysokość budynków towarzyszących na terenach jw. wszystkich budynków na terenach UCtw 7 i 10 do 3,5 m od najniżej posadowionego narożnika do styku ściany z główną połącią dachową i do 7 m do najwyższego punktu dachu,

h) dachy budynków przeznaczenia podstawowego dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połąci dachowych od 27° do 45°, z możliwością użytkowego wykorzystania poddaszy,

i) dachy budynków i obiektów towarzyszących określonych w § 3 pkt 13 jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połąci dachowych od 20° do 45°,

j) w szczególności uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od ustaleń zawartych w punktach f, g, h, i,

k) budynki przeznaczenia podstawowego powinny być projektowane jako wolnostojące,

l) bryły budynku o kształtach horyzontalnych z prostokątnymi gabarytami rzutów poziomych głównych części budynków,

m) sytuowanie budynków, z których będą odprowadzone ścieki sanitarne w sposób umożliwiający ich racjonalne ekonomicznie podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej,

n) możliwość realizacji tymczasowego zagospodarowania zabudowy terenów, do czasu realizacji zagospodarowania i zabudowy o charakterze stałym, związanych wyłącznie z przeznaczeniem terenów oraz spełniających wymogi sanitarne i estetyczne,

o) ogrodzenia terenów ażurowe o wysokości do 1,6 m,

p) wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej dostosowane do programu użytkowego i jego standardu jakościowego, projektowane w uzgodnieniu z zarządcami sieci zewnętrznymi, w uzasadnionych przypadkach z uwzględnieniem zagospodarowania działek sąsiadujących;

4) dla terenów o symbolu UChgb o Nr od 1 do 7 - usług komercyjnych handlu, gastronomii, usług bytowych i rozrywki:

- a) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działek inwestycyjnych do 75 %,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek inwestycyjnych nielimitowany,
- c) budynki przeznaczenia podstawowego i towarzyszącego parterowe z możliwością użytkowego wykorzystania poddaszy, do 6 m od najniżej posadowionego narożnika budynku do styku ściany z główną połącią dachową i do 13 m w najwyższym punkcie głównej kalenicy budynku,
- d) łączenie budynków przeznaczenia podstawowego z budynkami towarzyszącymi dla uzyskania zwartej przestrzennej formy bryły,
- e) dachy wysokie dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połąci dachowych od 27° do 45°. Nachylenie głównych połąci dachowych na odcinkach zabudowy o charakterze pierzejowym obejmujących min. 3 działki inwestycyjne ujednolicone (dotyczy to pierzeni placu o symbolu ZPs),
- f) bryły budynków horyzontalne z możliwością stosowania podcieni, zadaszeń i tarasów związanych ze świadczeniem usług na "wolnym powietrzu",
- g) obsługa zapleczo terenów:
 - UChgb 2 z ulic 2 KL i 24 KD,
 - UChgb 4 z ulic 6 KD i parkingu KS,
 - UChgb5 z ulicy 6 KD i ewentualnie dojazdu wewnętrznego, który należy utworzyć w trakcie parcelacji terenu, od strony północnej, o szerokości dostosowanej również do prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej,
 - UChgb 6 z ciągu pieszo-jezdnego 9 KDX i ew. sięgaczy wewnętrznych, które należy utworzyć w trakcie parcelacji terenu,
 - UChgb 7 z ulicy 12 KD i ewentualnie dojazdem wewnętrznym od strony północnej, który należy utworzyć w trakcie parcelacji terenu, o szerokości dostosowanej zarówno do obsługi komunikacyjnej jak i realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;

5) postuluje się realizację wewnętrznych dojazdów zapleczoowych jako wspólnych dla 2 lub kilku działek inwestycyjnych,

- a) linie zabudowy terenów UChgb 5, 6 od strony placu ZPs, terenu UChgb 7 od strony terenu ZP i terenu UChgb 4 od strony parkingu KS min. 3 m od linii rozgraniczającej, z przeznaczeniem tego pasa terenu pod chodniki dla ruchu pieszego realizowane w ramach zagospodarowania terenów,
- b) kształtowanie pierzeni placu ZPs zabudową terenów UChgb 5 i 6 poprzez łączenie: po granicach budynków przeznaczenia podstawowego i towarzyszących, łączenia zadaszeń terenów i zadaszeń powierzchni usługowych otwartych lub ogrodzeń o wysokości do 2,5 m podkreślające ciągłość zabudowy,
- c) możliwość tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu realizacji zagospodarowania i zabudowy o charakterze stałym, związanego wyłącznie z przeznaczeniem terenów, pod warunkiem spełnienia wymogów sanitarnych i estetycznych,

- d) potrzebę opracowania wstępnych koncepcji programowo - przestrzennych zagospodarowania i zabudowy terenu UChgb 6 i ewentualnie UChgb 5 jako podstawy do racjonalnej parcelacji tych terenów,
- e) predyspozycję lokalizacyjną terenu UChgb 7 dla programu z zakresu rozrywki i gastronomii.

3. Dla terenów o symbolu RP - upraw polowych bez prawa zabudowy, ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) zakaz realizacji trwałej zabudowy, w tym i rolniczej;
- 2) możliwość funkcjonowania istniejącej zabudowy gospodarczej związanej z rolniczym użytkowaniem terenu i jej remontów, pod warunkiem jej niekolizyjności z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi SN 15 kV;
- 3) możliwość istnienia i budowy lokalnej infrastruktury technicznej nie powodującej trwałego wyłączenia gruntów z użytkowania rolniczego, niezbędnej dla realizacji i funkcjonowania zabudowy oraz zagospodarowania zespołu rekreacyjnego, z uwzględnieniem w projektach budowlanych położenia części terenów w zasięgu potencjalnej fali powodziowej zbiornika Siemianówka;
- 4) możliwość dokonywania zalesień gruntów rolnych nie wymagających zgód na ich przeznaczenie na cele nierolnicze w trybie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. z 2004 r. Dz. U. Nr 121, poz. 1126), pod warunkiem zastosowania w pasach o szerokości po 7 m z obu stron linii SN 15 kV rodzajów drzew, które pod względem wysokości nie będą kolidowały z funkcjonowaniem tych linii;
- 5) możliwość realizacji obiektów małej architektury (np. zadaszenie lub altana) nie wymagających pozwolenia na budowę w bezpośrednim sąsiedztwie terenu o symbolu Ws 2.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 12. Ustala się, że terenem podlegającym ochronie na podstawie art. 82 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2001 r. Nr 115, poz. 1229, z późn. zmianami), zgodnie ze "Studium bezpośredniego zagrożenia powodzią dla obszarów nieobwałowanych" opracowanym przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie w 2004 r., będzie część terenu trwałych użytków zielonych o symbolu ZZp1 położony w "strefie przepływów wezbrań powodziowych" narażony na niebezpieczeństwo powodzi, dla którego obowiązują zakazy określone w § 6 pkt 14.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13.

1. Ustala się, że działki budowlane tworzone w wyniku podziałów nieruchomości położonych na terenach o symbolach: MN, ML, Uctw, UChgb powinny posiadać następujące parametry:

- 1) na terenach MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) powierzchnię min 700 m²,
 - b) front działki od strony ulicy lub szerokość min 18 m,
 - c) kąt położenia nowych granic w stosunku do pasa ulicznego min 70°;
 - 2) na terenach ML - zabudowy letniskowej:
 - a) powierzchnię min 800 m²,
 - b) front działki od strony ulicy min 20 m,
 - c) kąt położenia nowych granic w stosunku do pasa ulicznego min 70°, a w przypadkach szczególnych wynikających z układu własnościowego dopuszcza się odstępstwo od w/w zasady;
 - 3) na terenach UCtw - usług komercyjnych turystyki i wypoczynku:
 - a) powierzchnię min 5.000 m²,
 - b) front działek od strony głównej ulicy dojazdowej min 50 m,
 - c) kąt położenia nowych granic w stosunku do pasa głównej ulicy dojazdowej min 70°, z wyjątkiem sytuacji wynikających ze szczególnego układu istniejących generalnie granic terenów;
 - 4) na terenach UChgb - usług komercyjnych handlu, gastronomii, bytowych, rozrywki, itp.:
 - a) powierzchnię min 600 m²,
 - b) front działek od strony terenów publicznych - głównego kierunku dojścia użytkowników min 18 m,
 - c) kąt położenia nowych granic w stosunku do ulic, ciągów pieszych i pieszo-jeznych oraz innych terenów publicznych min 70°.
2. Warunki i zasady podziałów nieruchomości określone w ust. 1, nie dotyczą działów spadkowych i innych spraw prowadzonych przez sądy powszechne.
3. Zasady podziałów określone w rysunku planu mają charakter orientacyjny i mogą ulegać zmianom, pod warunkiem zachowania minimalnych parametrów działek określonych w ust. 1.
4. W podziałach terenów o symbolach UChgb 5 i UChgb 7 należy zabezpieczyć dojazdy do tworzonych działek budowlanych o szerokości min 6 m od strony terenu UCtw 5.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- § 14. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające szczególnych warunków zagospodarowania. Zakazem zabudowy objęte są tereny o symbolu RP i ZZp, w tym:
- a) tereny o symb.: ZZp1, ZZp3 oraz RP4, RP5, RP6, RP10, RP11, RP12, RP13 i RP14 położone na obszarze potencjalnego zagrożenia powodziowego lub w bezpośrednim sąsiedztwie zapory czołowej,
 - b) tereny: RP2, RP7, RP9, RP15 i RP16 oraz ZZp2 położone w pasach przebiegu linii elektroenergetycznych SN15kV.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną istniejącymi i projektowanymi drogami, ulicami i ciągami pieszo-rowerowymi oznaczonymi symbolem "K" z określeniem:

- 1) klas technicznych: a) Z - zbiorcza, b) L - lokalna, c) D - dojazdowa, d) Dx - pieszo-jezdna, e) x - pieszo-rowerowa;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających;
- 3) szerokości jezdni.

Przykładowe oznaczenie: 1 KZ - 12 - 14/6

1 K - kolejny numer drogi

Z - klasa techniczna drogi

12 - 14 - szerokość w liniach rozgraniczających od 12 do 14 m

6 - szerokość jezdni 6 m.

2. Ustala się następujące parametry dróg, ulic i ciągów pieszo-rowerowych

L.p.	Symbol na planie	Nazwa drogi, ulicy lub ciągu pieszo-rowerowego	Klasa techniczna	Szerokość w liniach rozgraniczających w [m]	Szerokość jezdni lub naw. utw. w [m]
1	2	3	4	5	6
1	1KZ-12-14/6	ulica leżąca w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 687 Juszkowy Gród-Bondary-Narewka-Nowosady	Z	od 12 do 14	6
2	2KL-15-32/6 2KL-15-22/6 2KL-15/6 2KL-15-20/6	ulica leżąca w ciągu drogi powiatowej Nr 1459B Bondary-Rudnia-Szymki -II- -II- -II-	L L L L	od 15 do 32 od 15 do 22 15 od 15 do 20	6 6 6 6
3	3KDx-8-12	ciąg pieszo-jezdny	Dx	od 8 do 12	3

4	4KD-13-50/6	ulica leżąca w ciągu drogi dojazdowej na zapórę czołową zbiornika	D	od 13 do 50	6
5	5KD-12/5	projektowana ulica w ciągu istniejącej drogi	D	12	5
6	6KD-20-25/5	ulica	D	od 20 do 25	5
7	7KD-15/5	ulica	D	15	5
8	8KDx-6	ciąg pieszo-jezdny	Dx	6	
9	9KDx-10	ciąg pieszo-jezdny	Dx	10 z placem do zawracania 20x20	
10	10Kx-10-30	ciąg pieszo-rowerowy	x	od 10 do 30	
11	11Kx-5	ciąg pieszo-rowerowy	x	5	
12	12Kx-5	ciąg pieszo-rowerowy	x	5	
13	13KDx-10	ciąg pieszo-jezdny	Dx	10	
14	14KD-20-32/6	ulica w ciągu ist. drogi	D	od 20 do 32	6
15	15Kx-10-4	ciąg pieszo-rowerowy	x	od 10 do 4	3
16	16Kx-5	ciąg pieszo-rowerowy	x	5	3
17	17Kx-5	ciąg pieszo-rowerowy	x	5	3
18	18KD-12-14/5	ulica	D	od 12 do 14	5
	18KD-10/5	ulica	D	10	5
19	19KD-12/6	ulica	D	12	6
	19KD-12/5	ulica	D	12	5
20	20KDx-6	ciąg pieszo-jezdny	Dx	6	
21	21KD-12-	ulica	D	od 12 do 18	3,5

	18/3,5				
22	22KDx- 6 i 8	ulica	D	6 i 8	
23	23KDx-6	ulica	Dx	6 z placem do zawracania 20x20	3
24	24KD-10/5	ulica	D	10	5
25	25KDx-6	ciąg pieszo- jezdny	Dx	6	
26	26Kdx-6	ciąg pieszo- jezdny	Dx	6	
27	27KDx-6	ciąg pieszo- jezdny	Dx	6	
28	28KD-12/5	ulica	D	12	5
	28KDx-6	ciąg pieszo- jezdny	Dx	6	5
	28KD-10/5	ulica	D	10	
29	29KD-10/5	ulica	D	10	5
30	30KDx-6	ciąg pieszo- jezdny	Dx	6	
31	31KDx-6	ciąg pieszo- jezdny	Dx	6	
32	32KDx-6-12,5	ciąg pieszo- jezdny	Dx	6 z placem do zawracania 12,5x12,5	
33	33KD-10/5	ulica	D	10	5
34	34KDx-5	ciąg pieszo- jezdny	Dx	5	
35	35Kx-6	ciąg pieszo- rowerowy	x	6	
36	36KD-10/5	ulica	D	10	5
37	37KD-10/5	ulica	D	10	5
	37KD-10-12/5	ulica	D	od 10 do 12	5
38	38KDx-6-12,5	ciąg pieszo- jezdny	Dx	6 z placem do zawracania 12,5x12,5	
39	39Kx-4	ciąg pieszy	x	4	
40	40KD-10/5	ulica	D	10	5
41	41KD-10/5	ulica	D	10	5
42	42KD-10/5	ulica	D	10	5
43	43KD-10/5	ulica	D	10	5

44	44KD-10/5 44KDx-8	ulica ciąg pieszo- jezdny	D Dx	10 8	5
45	45KD-10/5	ulica	D	10	5
46	46KDx-4	ciąg pieszo- jezdny	Dx	4	
47	47KD-6	ciąg pieszo- jezdny	Dx	6	
48	48KDx-4	ciąg pieszo- jezdny	Dx	4	
49	49KDx-13/5	ciąg pieszo- jezdny	Dx	13	
50	50 Kx	ciąg pieszo- rowerowy	x	3	

3. Ustala się obowiązek uzgadniania włączeń dróg dojazdowych, ciągów pieszo - jezdnych i pieszo - rowerowych do dróg publicznych 1KZ i 2KL na etapie sporządzania projektu budowlanego z ich zarządcami.

4. Ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z zasadami zapisanymi w rysunku planu jako istniejące lub projektowane min. 5x5 m.

5. Ustala się 3 nowe przystanki autobusowe przy drogach KZ i KL o orientacyjnej lokalizacji jak na rysunku planu.

6. Ustala się, że ruch rowerowy odbywać się będzie w ulicach lub po planowanych ciągach pieszo-rowerowych.

7. Ustalenia dotyczące szerokości jezdni mają charakter postulowany.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16.

1. W zakresie systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych z projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z wodociągu wiejskiego w Rybakach;
- 2) ułożenie projektowanych przewodów wodociągowych w ulicach zgodnie z zasadami określonymi w przykładowym rozrządzie uzbrojenia pokazanym na rysunku planu;
- 3) orientacyjną lokalizację studni publicznej o wydajności nie mniejszej niż 7,5 l/d na osobę na terenach zieleni komunalnej o symbolu ZP lub innych komunalnych;
- 4) możliwość budowy studni indywidualnych do poboru wody do celów bytowo - gospodarczych.

2. W zakresie systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych kanalizacją sanitarną w układzie grawitacyjno - pompowym do istniejącego kanału sanitarnego i oczyszczalni w Bagniukach, zlokalizowanej poza obszarem planu;

2) lokalizację przepompowni na terenach: w obrębie geod. Rudnia oznaczonych w rysunku planu symbolem UCT oraz obszary budownictwa letniskowego, których nie można objąć kanalizacją grawitacyjną, a które zostaną określone szczegółowo na etapie sporządzania projektu budowy systemu kanalizacyjnego w porozumieniu z właścicielami terenów bez konieczności dokonywania zmian w planie;

3) ułożenia projektowanych kanałów w ulicach zgodnie z zasadami określonymi w przykładowym rozrządzie uzbrojenia pokazanym na rysunku planu;

4) kierunki spływu ścieków sanitarnych do istniejącego kanału zgodnie z zasadami pokazanymi na rysunku planu;

5) możliwość odprowadzenia ścieków z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i letniskowej do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zlokalizowanych na własnych działkach do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, o której mowa w punktach 1), 2), 3), 4);

6) zakaz odprowadzenia nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych do wód powierzchniowych i ziemi.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych, parkingów i innych o znacznym stopniu zanieczyszczenia, z których następuje spłukiwanie substancji stałych, ropopochodnych i zawiesiny, po oczyszczeniu w urządzeniach zlokalizowanych w granicach własnego terenu do sieci projektowanych kanałów deszczowych w ulicach;

2) odprowadzenia wód opadowych z ulic intensywnie użytkowanych i obsługujących w/w tereny projektowanymi kanałami deszczowymi poprzez urządzenia podczyszczające do rzeki Narwi poniżej zbiornika wodnego Siemianówka;

3) odprowadzenie wód opadowych z terenów: zieleni publicznej, działek budownictwa jednorodzinnego i letniskowego, ciągów pieszych i innych terenów o małym stopniu zanieczyszczenia i o nawierzchni przepuszczalnej, powierzchniowo do ziemi.

4. W zakresie systemu usuwania nieczystości stałych ustala się:

1) wprowadzenie na obszarze objętym planem zorganizowanego systemu gospodarki odpadami stałymi tj. gromadzenie odpadów na terenach budownictwa letniskowego w pojemnikach ustawionych na posesjach bądź kontenerach lub pojemnikach ustawionych w miejscach o największej koncentracji turystów i wywożenie na gminne wysypisko odpadów stałych;

2) lokalizacja pojemników i kontenerów na odpady stałe powinna spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych obecnie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);

3) docelowo wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów stałych.

5. W zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) system elektroenergetyczny, który tworzyć będą:

a) urządzenia elektroenergetyczne istniejące, tj.:

– odcinki dwóch linii napowietrznych SN 15 kV, własności ZEB S.A., relacji RPZ

Lewkowo - RS 15/15 "Rudnia" (zasilacze), określone na rysunku planu,

– odcinek linii SN 15 kV napowietrzno-kablowej własności ZEB S.A., relacji RS "Rudnia" - RPZ Michałowo wraz z odgałęzieniami do poszczególnych istniejących na obszarze planu, stacji transformatorowych Nr 416, 1411, 1179 i 710, określone na rysunku planu oraz stacja S 5 ("zakładowa" zlokalizowana poza granicami planu),

– odcinek linii SN 15 kV napowietrznej, własności ZEB S.A., stanowiącej odgałęzienie od linii napowietrznej SN 15 kV RS "Rudnia - RPZ Michałowo w kierunku wsi Bachury,

– odcinek linii napowietrznej SN 15 kV tzw. "zakładowej" stanowiący własność Wojewódzkiego Zarządu Melioracji,

– rozdzielnia sieciowa RS 15/15 kV "Rudnia" oznaczona na rysunku planu symbolem EE,

– stacje transformatorowe słupowe Nr 416, 1411, 1179 i 710,

– linie napowietrzne i kablowe NN do zasilania poszczególnych odbiorców na obszarze planu,

b) urządzenia elektroenergetyczne projektowane, tj.:

– planowane 4 stacje transformatorowe słupowe określone na rysunku planu,

– planowane odcinki linii SN 15 kV napowietrznych do zasilania w/w stacji transformatorowych, jako odgałęzienia od istniejącej linii napowietrznej SN 15 kV relacji RS "Rudnia" - RPZ Michałowo,

– planowane linie NN napowietrzne i kablowe do bezpośredniego zasilania odbiorców, zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic;

2) możliwość zmiany, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych wraz z liniami zasilającymi SN 15 kV napowietrznymi pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu i będą zachowane przepisy szczególne;

3) nakaz dostosowania istniejących urządzeń elektroenergetycznych do nowych warunków pracy (uziemia, obostrzenia, itp.), tam, gdzie przewidziana jest zmiana zagospodarowania terenu - na warunkach określonych w przepisach szczególnych;

4) możliwość modernizacji lub rozbudowy istniejących urządzeń elektroenergetycznych z zachowaniem warunków określonych w przepisach szczególnych;

5) możliwość przebudowy na warunkach ZEB S.A. istniejących urządzeń elektroenergetycznych kosztem inwestora w przypadku ich kolizji z projektowanymi inwestycjami właścicieli terenów;

6) możliwość lokalizacji linii NN poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów szczególnych;

7) warunki realizacji nowych obiektów i modernizacji istniejących wg aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych, w tym odległość zabudowy od linii napowietrznych SN 15 kV:

- 7 m od osi linii w przypadku stosowania przewodów nieizolowanych,

- 5 m od osi linii w przypadku stosowania przewodów izolowanych;

8) szerokość pasów wycinek drzew (wygałęzień) dla prowadzenia linii napowietrznych:

- 3 m - dla linii SN i NN z przewodami w osłonie izolacyjnej,
 - 7,2 m - dla linii SN z przewodami nieizolowanymi,
 - 6,0 m - dla linii NN z przewodami nieizolowanymi,
 - 2,0 m - dla linii SN i NN z przewodami w izolacji;
- 9) odległość prowadzenia linii kablowych od osi pni drzew - co najmniej 1,5 m;
- 10) obowiązek realizacji stacji transformatorowych w odległości od innych obiektów, zgodnie z aktualnie obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi.

6. W zakresie systemu obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

- podłączenia potencjalnych abonentów projektowanymi liniami telefonicznymi w liniach rozgraniczających ulic z istniejącego systemu telekomunikacyjnego w oparciu o centrale w Siemianówce, Lewkowie i Narewce.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz przewodowy ustala się:

- 1) połączenie odbiorców projektowanym gazociągiem w liniach rozgraniczających ulic po uprzednim wybudowaniu gazociągu zasilającego w/c oraz stacji redukcyjno - pomiarowej I0 w gm. Michałowo;
- 2) do czasu budowy sieci gazowej zakłada się korzystanie odbiorców z gazu propan-butan.

8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- w obiektach użyteczności publicznej i innych użytkowanych całorocznie lub w przedłużonym sezonie turystycznym zaopatrzenia w ciepło z kotłowni indywidualnych pracujących na paliwach proekologicznych.

9. W zakresie ogólnych warunków modernizacji, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wymienionej w punktach 1, 2, 3, 5, 6, 7 ustala się:

- 1) projektowanie przebudowy i rozbudowy istn. sieci w ulicach KZ i KL zgodnie z obowiązującymi warunkami dotyczącymi usytuowania tej infrastruktury, aktualnie określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430), a w pozostałych na podstawie propozycji rozrządu uzbrojenia określonych w rysunku planu;
- 2) nakaz zawiadamiania Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zamierzonych pracach ziemnych przed ich podjęciem;
- 3) obowiązek oczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed ich wprowadzeniem do odbiornika w stopniu spełniającym wymogi przepisów ochrony środowiska, aktualnie określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 8 lipca 2004 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 168, poz. 1763).

Rozdział 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów § 17.

1. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

zostały określone w rozdziale 1 § 6 dotyczącym przeznaczenia terenów lub zasad ich zagospodarowania. Tymczasowe zagospodarowanie dopuszcza się zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 1 § 6 na terenach: MW, MR, MN, ML, Uctw, UChgb, UPs, UPw.

2. Na pozostałych terenach obowiązuje zakaz realizacji zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem służącego celom ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz oczywistym celom publicznym, w tym także informacyjnym.

Rozdział 13.

Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej a także obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji

§ 18.

1. Obszarem wymagającym rekultywacji jest obszar o symbolu ZP 3 - projektowanej zieleni parkowej - byłego lokalnego miejsca wydobywania piasku. Zasady zagospodarowania tego terenu określono w Dziale II rozdział 1 § 6 ust. 12 oraz w rozdziale 5 § 10 ust. 3.

2. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej wymagające działań o charakterze kompleksowym w obszarze planu nie występują.

Rozdział 14.

Tereny rekreacyjno - wypoczynkowe oraz służące organizacji imprez masowych

§ 19.

1. Terenami rekreacyjno - wypoczynkowymi są w obszarze planu tereny o symbolach: ML, Uctw, UPw, UPs, ZP i częściowo ZL ze szczegółowymi ustaleniami, co do sposobu zagospodarowania określonymi głównie w rozdziałach: 1, 5 i 6.

2. Organizacji imprez o charakterze masowym mogą służyć tereny o symbolach: ZP 4, UPs 1 i 2 oraz UPw 1 i 2.

DZIAŁ III

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Rozdział 15.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 20. Ustala się następującą stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

1) dla terenów stanowiących własność komunalną Gminy Michałowo: 0 % (słownie: zero procent);

2) dla terenów stanowiących własność Skarbu Państwa, innych jednostek oraz osób fizycznych: 30 % (słownie: trzydzieści procent).

Rozdział 16.

Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne

§ 21. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne określone w niniejszym planie następujące

grunty rolne i leśne:

- 1) grunty kl. IV i grunty leśne przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne w zespole rekreacyjnym "Rybaki" w planie zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w otoczeniu zbiornika wodnego "Siemianówka" zatwierdzonym uchwałą Nr XII/55/91 Rady Gminy w Michałowie z dnia 29 listopada 1991 r. (Dz. U. Woj. Biał. Nr 24, poz. 163);
- 2) na które uzyskano zgodę decyzją Wojewody Podlaskiego Nr GKN.VI.77111-268/01 z dnia 11 lipca 2001 r., tj. 2,05 ha gruntów rolnych kl. IVb położonych w obrębie geodezyjnym Rybaki;
- 3) pozostałe grunty rolne kl. V i VI przewidziane w niniejszym planie na cele nierolnicze.

Rozdział 17.

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej i przeciwpożarowej

§ 22. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) w budynkach usługowych, usługowo-mieszkalnych i użyteczności publicznej, na etapie sporządzania projektów budowlanych należy przewidzieć ukrycia;
- 2) w budynkach letniskowych o długotrwałym okresie użytkowania w ciągu roku, posiadających podpiwniczenia należy przewidywać możliwość dostosowania tych podpiwniczeń we własnym zakresie przez użytkowników, w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa do spełnienia warunków ukryć typu II;
- 3) bez względu na typ zabudowy zarezerwować tereny pod budowę awaryjnych studni wody pitnej, przyjmując normę 7,5 l na osobo-dobę. Odległość studni od budynków lub zgrupowań ludności nie powinna przekroczyć 800 m;
- 4) istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia w sytuacjach kryzysowych;
- 5) oświetlenie zewnętrzne ulic i zakładów usługowych przystosować do zaciemnienia i wygaszania;
- 6) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg i ulic powinien spełniać następujące warunki:
 - a) szerokość ulic i linii zabudowy ustalone w planie winny być bezwzględnie respektowane w toku realizacji zabudowy i zagospodarowania, zabezpieczając teren przed ewentualnym zagruzowaniem,
 - b) w toku realizacji układu drogowo-ulicznego należy w pierwszej kolejności zapewnić jego powiązania z trasami przelotowymi,
 - c) posiadać zakaz przewozu środków toksycznych.

§ 23. W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się obowiązek uwzględnienia w projektach budowlanych warunków wynikających z obowiązujących przepisów w zakresie:

- 1) projektowania zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - aktualnie wg. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, z późn.

zm.);

2) zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków - aktualnie wg. rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych terenu (Dz. U. z 2003 r. Nr 121, poz. 1138);

3) zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe - aktualnie wg. rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 121, poz. 1139);

4) zaprojektowania dróg pożarowych, umożliwiających dojazd i dostęp do jednostek ratowniczo - gaśniczych straży pożarnej - aktualnie wg. rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 121, poz. 1139).

Rozdział 18.

Wymagania wynikające z przepisów szczególnych

§ 24. Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować:

1) w sposób zapewniający:

- a) bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwo pożarowe i bezpieczeństwo użytkowania,
- b) ochronę przed hałasem, drganiami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem,
- c) poszanowanie występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym dostępu do drogi publicznej,
- d) korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- e) dopływ światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- f) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby (odpowiednie odprowadzenie ścieków i wody opadowej oraz usuwanie odpadów),
- g) odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej;

2) zgodnie z odnoszącymi się do powyższego przepisami techniczno - budowlanymi i zasadami wiedzy technicznej, określonymi m.in. w:

- a) warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) Polskich Normach,
- c) warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Rozdział 19.

Postanowienia końcowe

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowo.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZESPOŁU REKREACYJNEGO "BONDARY-RYBAKI" NAD ZBIORNIKIEM WODNYM SIEMIANÓWKA

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Stwierdzenie zgodności

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu rekreacyjnego Bondary - Rybaki nad zbiornikiem wodnym "Siemianówka" ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowo

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) Rada Gminy Michałowo stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu rekreacyjnego Bondary - Rybaki nad zbiornikiem wodnym "Siemianówka" ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowo uchwalonym uchwałą Nr XXI/115/2000 Rady Gminy w Michałowie z dnia 30 listopada 2000 r.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu rekreacyjnego Bondary - Rybaki nad zbiornikiem wodnym "Siemianówka" w gminie Michałowo

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) Rada Gminy Michałowo stwierdza, że wszystkie wniesione uwagi w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zostały uwzględnione.

ZAŁĄCZNIK Nr 4

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) Rada Gminy Michałowo ustala niniejszym:

§ 1. sposób realizacji zapisanych w "miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zespołu rekreacyjnego Bondary - Rybaki nad zbiornikiem wodnym Siemianówka" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jak niżej:

1) zasady ogólne realizacji:

- a) priorytet w realizacji infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej oraz komunikacyjnej obsługującej tereny rekreacyjne zbiorowego użytkowania o

symbolach: UPs, UPw, UCtw i UChgb, położonych na wschód od ulic 2KL i 5KD - I etap realizacji,

b) realizację w drugiej kolejności infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej oraz komunikacyjnej obsługującej pozostałe tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej o symbolu ML, jednorodzinnej o symbolu MN i zagrodowej MR oraz usługowej UCtw i UCngb - II etap realizacji,

c) dostosowywanie kolejności i faktycznych terminów realizacji infrastruktury jw. do:
– potrzeb zwiększenia atrakcyjności lokalizacyjnej terenów i ochrony środowiska,
– potrzeb potencjalnych użytkowników wynikających z obrotu nieruchomościami i ruchu budowlanego,
– ustaleń koncepcji programowo - przestrzennych rozwoju sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, z możliwością korekt zadań;

2) zadania I etapu - sekwencje i kolejność realizacji:

a) ul. 6KD dł. - ca 550 m z odcinkami sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, odcinek wodociągu w ul. 14 KD - ca 170 m, ul. 7KD - ca 140 m i parkingi KS1 i KS2,

b) ciągi pieszo - jezdne 9KD - ca 140 mb, 13KDx - ca 150 m, ciągi pieszo - rowerowe 10Kx, 11Kx i 15Kx o łącznej długości ca 880 m oraz odc. sieci wodociągowej ca 120 m w ciągu ul. 15Kx,

c) ciągi pieszo rowerowe 8Kx, 12Kx, 16Kx i 17Kx - o łącznej długości ca 740 m i ciągu pieszo - jezdnego 12 KDx - ca 120 m oraz odc. sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w ul. 5KD i 4KD;

3) zadania II etapu - sekwencja i kolejność realizacji:

a) ul.: 33KD, odc. 36KD i 18KD o dł. łącznej ca 1620 m wraz z proj. odcinkami sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz odc. wodociągu w ul. 2KL - ca 30 m,

b) ul.: 19KD - ca 420 m, 37KD - ca 480 m wraz z proj. odc. sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,

c) ul.: 29KD - ca 180 m, 24KD - ca 280 m oraz ciągów pieszo jezdnych 31KDx i 26KDx o długości łącznej ca 330 m wraz z odc. proj. sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,

d) ul.: 45KD - ca 180 m, 28KD - ca 340 m, 41KD - ca 300 m, 44KD - ca 320 m, 42KD - ca 180 m, 43KD - ca 100 m, odc. 19KD - ca 60 m, 40KD - ca 100 m, 38KD - ca 70 m, odc. 36KD - ca 100 m i ciągu pieszo - jezdnego 32 32KDx ca 90 mb - wraz z proj. w nich odcinkami sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,

e) pozostałe krótkie ciągi pieszo - jezdne i pieszo - rowerowe wraz z infrastrukturą zależnie od podziałów geodezyjnych i możliwości gminy.

Dopuszcza się korekty kolejności i zmian sekwencyjnych wg. koncepcji programowej budowy sieci kanalizacji i wodociągowej oraz w dostosowaniu do faktycznych potrzeb użytkowych.

§ 2. Zasada finansowania zadań inwestycyjnych określonych w § 1 pkt 2. Zadania inwestycyjne będą finansowane z budżetu gminy w kolejnych latach poczynając od roku 2006 z ewentualnym wsparciem środkami z programu operacyjnego rozwoju regionalnego przeznaczonego na wzrost konkurencyjności województwa i ochronę środowiska przyrodniczego

oraz z opłat adiacenckich.