UCHWAŁA NR XIV/140/04

RADY MIEJSKIEJ W KLESZCZELACH

z dnia 16 grudnia 2004r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjno-wypoczynkowych wokół zbiornika wodnego Repczyce, w gminie Kleszczele, pow. Hajnowski, woj. Podlaskie.

Na podstawie art. 18, ust.2 pkt 5 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 i Nr 214, poz.1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203), art.7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266), art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492), uchwały Nr VIII/84/03 Rady Miejskiej w Kleszczelach z dnia 11 grudnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, części gminy Kleszczele obejmującego tereny przy zbiorniku wodnym „REPCZYCE" , uchwala się co następuje :

DZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjno – wypoczynkowych nad zbiornikiem „Repczyce", w obrębie geodezyjnym Dobrowoda, gmina Kleszczele. Zgodność planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kleszczele określa Uchwała Nr XIV/139/04 Rady Miejskiej w Kleszczelach z dnia 16 grudnia 2004 r. Granice obszarów objętych uchwałą określa rysunek planu miejscowego sporządzony na mapie w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

1) Inwestycja, w części podstawowej stanowi realizację celu publicznego o znaczeniu lokalnym, do której zaliczono ;

a) Zbiornik wodny „Repczyce", spełniający funkcje;

- obiektu małej retencji który podniesie walory estetyczne i krajobrazowe gmin Kleszczele i Czeremcha, wpłynie na poprawę mikroklimatu w otoczeniu bezpośrednim zbiornika, czystości wód powierzchniowych, powstrzymaniu erozji wodnej, a także zabezpieczy dodatkowe źródło wody dla celów przeciwpożarowych,
- rekreacyjno wypoczynkowe w otoczeniu bezpośrednim, oraz uprawianiu sportów wodnych w obszarze zbiornika,
- gospodarcze, służące ekstensywnej hodowli ryb i ptactwa wodnego,
- nawadniające użytki zielone o pow. 270 ha.

b) Podstawowy układ komunikacyjny otoczenia zbiornika i jego powiązania z miastem Kleszczele, osadą Czeremcha i wsią Dobrowoda, z zakwalifikowaniem projektowanych ulic jako drogi gminne,

c) Uzbrojenie terenu w sieć; wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oraz elektrycznej zasilania i oświetlenia terenu,

d) Urządzenie terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, ogólnodostępnych a także służących organizacji imprez masowych (plaże, tereny zabaw dziecięcych, boiska sportowe, amfiteatr, bulwary spacerowe, ścieżki rowerowe, pola namiotowe i campingowe),

e) Zabezpieczenia terenów zalewowych zbiornika przed powodzią w sytuacjach awaryjnych zbiornika, położonych poniżej rzędnej 167,50m. npm.

2) Inwestycje uzupełniające, realizowane przez poszczególnych inwestorów, do których zaliczono ;

a) tereny działek letniskowych i pensjonatowych,

b) tereny usług turystycznych o programie; hotelowym, żywieniowym, wypoczynkowo – rehabilitacyjnym i szkoleniowym,

c) tereny usług innych, związanych z obsługą ośrodka rekreacyjno – wypoczynkowego (handel, gastronomia, lokale rozrywkowe itp.).

3) Przeznacza się grunty rolne i leśne o łącznej powierzchni 28,3 ha, pod zabudowę z towarzyszącą komunikacją i infrastrukturą techniczną, w sposób niekolizyjny z otoczeniem i środowiskiem przyrodniczym;

4) Rozwiązania architektoniczne zabudowy wymagają rozwiązań indywidualnych,uwzględniających tradycje regionalne;

5) Linie rozgraniczające tereny - ściśle określone, wymagają ich uwzględnienia w projekcie budowlanym inwestycji;

6) Linie rozgraniczające tereny - postulowane, mogą ulegać zmianom- w zależności od uzasadnionych rozwiązań projektu budowlanego inwestycji;

7) Nieprzekraczalne linie zabudowy, nie dotyczą; elementów małej architektury i urządzeń podziemnych;

8) Zalecane maksymalne zachowanie i wykorzystanie do nowych funkcji, zieleni istniejącej na terenach leśnych przeznaczonych na cele nieleśne;

9) Ustala się obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych, na działce zalesionej oznaczonej w ewidencji geodezyjnej Nr 764/3 – przeznaczonej pod zabudowę turystyczną i letniskowo-pensjonatową, oraz na działkach projektowanych pomiędzy zbiornikiem wodnym a linią kolejową, wyprzedzająco w stosunku do ziemnych prac budowlanych. Wyżej wymienione badania Inwestor winien przeprowadzić na własny koszt, po otrzymaniu pozwolenia Podlaskiego Konserwatora Zbytków w Białymstoku;

10) Wymagane opracowanie koncepcji programowo – przestrzennej wyodrębnionych zespołów zabudowy, poprzedzającej projekt budowlany inwestycji;

11) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, należy uzyskać zgodę Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Białymstoku – na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji leśnej i Starosty Powiatu Hajnowskiego – na wyłączenie gruntów rolnych pochodzenia organicznego z produkcji rolnej, oraz stanowisko Starosty Powiatowego i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Hajnówce, co do potrzeby sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko;

12) Do czasu realizacji planu, obowiązuje dotychczasowy, rolny i leśny sposób wykorzystania terenu.

§ 2. Przeznacza się grunty rolne kl. IV o łącznej powierzchni 0,4 ha, oraz kl. RV i RVI o łącznej powierzchni 17,5 ha. na cele nie rolne. Zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych, stanowiących własność gminy na cele nieleśne – o pow. 7,54 ha. i gruntów organicznych na cele nie rolne, o łącznej powierzchni 2,86 ha, wyraził Wojewoda Podlaski, Decyzją Nr ŚR.V.77111-982/04 z dnia 13 grudnia 2004 r.

§ 3. Rozpatrzenie wniosku do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgłoszonego po jego wyłożeniu do wglądu publicznego stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

DZIAŁ II – USTALENIA PLANU.

ROZDZIAŁ 1. USTALENIA W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA ORAZ WARUNKÓW ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 4. Ustala się symbole przeznaczenia terenów i warunków ich zabudowy :

1) **W** – Istniejący zbiornik wodny „Repczyce" na rzece Nurzec adaptowany dla celów rekreacyjno-wypoczynkowych;
   - powierzchnia zalewu zbiornika – **11,27 ha,**
   - długość nasypu zapory czołowej – **163m,**
   - poziom piętrzenia NPP – **167,50,**
   - długość linii brzegowej – **2060m.**, w tym przeznaczonej pod lokalizację zabudowy, letniskowej – **525 m,**
   - średnia głębokość – **1,68m,**
   - max. Głębokość – **3,20m,**
   - pojemność całkowita – **189.510 m^3.**,
2) **LS** – Tereny lasów państwowych wokół zbiornika wodnego „Repczyce", stanowiących zwarty kompleks leśny, połączony z lasami wsi Dobrowoda i Kuzawa w gminie Czeremcha. Dopuszcza się korzystanie z lasów dla celów rekreacyjno – wypoczynkowych na zasadach ogólnych, obowiązujących w lasach państwowych;
3) **MR** – Istniejąca zabudowa zagrodowa. Zabudowę w stanie istniejącym adaptuje się, dopuszczając jej przebudowę i rozbudowę o programie nieuciążliwym dla otoczenia, lub ograniczonym do granic własnej działki. Dopuszcza się towarzyszący program

agroturystyczny. Zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym i możliwością podpiwniczenia. Dachy strome, o kącie nachylenia zbliżonym do 45° i jednolitej kolorystyce w poszczególnych, wyodrębnionych zespołach. Obowiązuje dostosowanie rozwiązań do zabudowy sąsiedniej, uwzględniając w szczególności tradycje regionalne;

4) **ML** – Zabudowa letniskowa, parterowa, z poddaszem użytkowym i możliwością podpiwniczenia. Projektowana zabudowa wymaga rozwiązań indywidualnych, uwzględniających tradycje regionalne – charakterystyczne dla zabudowy regionów południowo wschodnich Podlasia. Dachy strome, o nachyleniu zbliżonym do 45°, jednolitym w poszczególnych wyodrębnionych zespołach zabudowy i jednolitej kolorystyce. Wysokość zabudowy, do ściany kolankowej poddasza nie powinna przekraczać 5,0m. Szerokość elewacji frontowych max. 50% szerokości działki. Minimalna powierzchnia działki czynnej biologicznie – 80%.;

5) **MP** – Zabudowa mieszkaniowa, pensjonatowa. Warunki zabudowy jak w p. 4. Dopuszcza się zabudowę 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe, oraz towarzyszący, wbudowany program usługowy, po uzasadnieniu rozwiązań w projekcie budowlanym inwestycji. Wymagany program parkingowy, dostosowany indywidualnie do ilości użytkowników. Dopuszcza się zmniejszenie terenów czynnych biologicznie do 70%;

6) **UT** – Usługi turystyczne, o programie hotelowym i usługowym towarzyszącym, uwzględniającym funkcje rekreacyjno – wypoczynkowe i rehabilitacyjne. Dopuszcza się funkcje szkoleniowo-dydaktyczne. Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się podpiwniczanie zabudowy w zależności od potrzeb użytkownika. Wymagane zachowanie terenów czynnych biologicznie miń. 70% powierzchni działki przeznaczonej pod usługi turystyczne. Program parkingowy dostosowany do ilości użytkowników. Wymagane rozwiązania o zindywidualizowanych wysokich walorach architektoniczno – przestrzennych;

7) **UT1** – Usługi turystyczno wypoczynkowe o programie otwartym, ogólnodostępnym : pola namiotowe i campingowe z elementami małej architektury użytkowej jak; zadaszenia, siedziska i stoły na wolnym powietrzu, zorganizowane ogniska i pojemniki na odpady, ew. obiekty małej gastronomii. Formy przestrzenne do ustalenia w projekcie budowanym, uwzględniającym regionalny charakter rozwiązań;

8) **UI** – Usługi inne (handel, gastronomia, obiekty klubowe, sportowe i rekreacyjno-rozrywkowe). Zabudowa parterowa, z dopuszczeniem funkcji mieszkalnych właściciela w kondygnacji poddasza. Realizowane obiekty wymagają rozwiązań indywidualnych, o wysokich walorach architektoniczno-przestrzennych;

9) **UK** – Usługi kultury (amfiteatr terenowy dla imprez na wolnym powietrzu z niezbędnym zapleczem kubaturowym). Wymagane powiązanie funkcjonalno-przestrzenne z otoczeniem i niezbędnym programem parkingowym, dostosowanym do ilości użytkowników;

10) **US** – Obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne (plaże, kąpielisko strzeżone, pomosty cumownicze, wędkarskie i rekreacyjne nad wodą, place zabaw, boiska sportowe, pola namiotowe i campingi, hangar na sprzęt pływający). Rozwiązania do określenia w projektach budowlanych, uwzględniających technologię programu użytkowego i wymogi wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych.;

11) **ZP** – Zieleń urządzona dla funkcji spacerowo-wypoczynkowych. Obowiązuje zasada maksymalnej adaptacji zieleni istniejącej dla projektowanych, nowych funkcji. Bulwar

spacerowy od amfiteatru do zapory czołowej zbiornika, wymaga indywidualnego, branżowego projektu budowlanego;

12) **P** – Projektowane parkingi zbiorcze i w ciągach przyulicznych;

13) **KL** – Istniejące drogi gminne, wymagające zabezpieczenia pasa drogowego w liniach rozgraniczających co najmniej do 15,0m;

14) **KDi** – Istniejące drogi gminne, wymagające zabezpieczenia pasa drogowego w liniach rozgraniczających co najmniej 10,0m.;

15) **KD** – Projektowane drogi gminne, o szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10,0m;

16) **Dp** – Projektowane drogi pieszo-jezdne., szerokości w liniach rozgraniczających minimum 6,0m., z umożliwieniem lokalizacji w pasie drogowym niezbędnego uzbrojenia terenu, obsługującego przyległą zabudowę;

17) **Dpj** – Projektowane ciągi piesze, umożliwiające lokalizację ścieżek rowerowych, w liniach rozgraniczających 6,0m;

18) **PKP** – Istniejące tereny kolejowe, szlakowe Bielsk Podlaski – Czeremcha – granica państwa, stanowiące bezpośrednie sąsiedztwo projektowanej zabudowy letniskowej i terenów rekreacyjno – wypoczynkowych. Minimalna odległość zabudowy do budynków letniskowych winna wynosić mińi. 20,0m. od skrajnego toru. W przypadku intensyfikacji ruchu kolejowego, zajdzie konieczność ekranowania zabudowy;

19) – **wi** – wodociąg istniejący, stanowiący sieć gminną, adaptowaną dla nowych funkcji;

20) – **w** – wodociąg projektowany zasilany z istniejącej sieci wodociągowej. Sieć wokół zbiornika projektowana pierścieniowo;

21) – **ksi** – kanalizacja sanitarna istniejąca, grawitacyjna i ciśnieniowa, podłączona do oczyszczalni miejskiej w Kleszczelach, adaptowana;

22) – **kd** – projektowana kanalizacja deszczowa, wokół zbiornika wodnego, odprowadzająca wody opadowe z otoczenia zbiornika i ścieki deszczowe z ulic do rzeki Nurzec poniżej zapory czołowej, po ich odpowiednim oczyszczeniu – zgodnie z wymogami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne;

23) – **eSNi** – sieć elektryczna średniego napięcia-napowietrzna, istniejąca na terenie gminy Czeremcha;

24) – **eSN** – projektowana sieć elektryczna średniego napięcia-napowietrzna, wyprowadzona z sieci istniejącej w gminie Czeremcha;

25) - **T** – projektowane stacje transformatorowe;

26) – **eNN** – projektowana sieć elektryczna, niskiego napięcia – kablowa;

27) – **t** – istniejąca sieć telefoniczna – napowietrzna, adaptowana.

ROZDZIAŁ 2. USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI.

§ 5. Ustala się obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg gminnych, klasy technicznej „L" i „D" , oraz ciągów pieszo-jezdnych o spowolnionym ruchu, dla dróg jednokierunkowych i dojazdów do pojedyńczych działek.

1) Szerokość dróg kl. „L" w liniach rozgraniczających 15,0 m., szerokość jezdni 6,0 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy 8,0 m. od krawędzi jezdni;

2) Szerokość dróg kl. „D" w liniach rozgraniczających 10,0 m., szerokość jezdni 5,5 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m. od krawędzi jezdni.; Na odcinkach parkowania samochodów szerokości poszerza się do 15,0m. – przy parkowaniu jednostronnym i 20,0m. przy parkowaniu dwustronnym;

3) Szerokość ciągów pieszo-jezdnych 6,0m;

4) Wskaźniki i zasady zabezpieczenia miejsc postojowych należy ustalić indywidualnie, w zależności od projektowanej funkcji i przeznaczenia terenu.

ROZDZIAŁ 3. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

§ 6. Zasady uzbrojenia terenu w sieć wodociągową.

1) Zaopatrzenie w wodę, z sieci gminnej. Zasady przebiegu i ułożenia projektowanych przewodów wodociągowych, zgodnie z przykładowym rozrządem pokazanym w rysunku planu;

2) Dopuszcza się zmianę rozrządu sieci wodociągowych, bez konieczności zmiany planu, po pozytywnym uzgodnieniu projektu budowlanego z ZUD.

§ 7. Zasady uzbrojenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej.

1) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci gminnej. Zasady przebiegu i ułożenia projektowanych przewodów sanitarnych, zgodnie z przykładowym rozrządem pokazanym w rysunku planu;

2) Dopuszcza się zmianę rozrządu przewodów sanitarnych, bez konieczności zmiany planu, po pozytywnym uzgodnieniu projektu budowlanego z ZUD.

§ 8. Zasady odprowadzenia wód opadowych.

1) Odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizaji deszczowej. Zasady przebiegu i ułożenia projektowanych przewodów sanitarnych, zgodnie z przykładowym rozrządem pokazanym w rysunku planu;

2) Odbiornikiem wód opadowych będzie rzeka Nurzec w dolnym biegu, po zastosowaniu urządzeń podczyszczających. Określenie rozwiązań i lokalizacji urządzeń podczyszczających winno nastąpić w projekcie budowlanym inwestycji- zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne.

§ 9. Zasady usuwania odpadów stałych.

1) Usuwanie nieczystości stałych systemem zorganizowanym poprzez ustawienie pojemników bądź kontenerów i ich opróżnianie na urządzonych składowiskach odpadów stałych;

2) Lokalizację pojemników lub kontenerów na odpady stałe zgodnie z warunkami określonymi w obwiązujących przepisach dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych, obecnie zawarte 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);

3) Wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów wraz z organizacją systemu zbiórki i odpadów niebezpiecznych według rozstrzygnięć Burmistrza Miasta Kleszczele.

§ 10. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

1) Zasilanie w energię elektryczną, wymaga budowy odgałęźnej linii SN od linii istniejącej w gminie Czeremcha i budowy stacji transformatorowych, na warunkach określonych przez Rejon Energetyczny w Bielsku Podlaskim;

2) Ustala się lokalizację linii SN, napowietrznej w liniach rozgraniczających dróg gminnych, wg. zasad określonych w rysunku planu w skali 1:5000. Odległość zabudowy 7,0m. od osi linii wykonanej przewodem nieizolowanym i 5,0m. od osi linii z przewodami izolowanymi;

3) Rezerwuje się teren pod budowę 2 stacji transformatorowych.

§ 11. Zasady zaopatrzenia w ciepło.

1) Zaopatrzenie i lokalizacja źródeł ciepła wg rozwiązań indywidualnych, w projekcie budowlanym inwestycji, z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biomasa itp.);

2) Lokalizacja ew. sieci ciepłowniczych wymaga zachowania przepisów szczególnych obowiązujących w tym zakresie.

§ 12. Zasady rozwiązań telekomunikacyjnych.

1) Zakłada się obsługę telekomunikacyjną z istniejącego systemu po dostosowaniu go do nowych potrzeb odbiorców – na warunkach określonych przez Zakład Telekomunikacji w Białymstoku;

2) Ustala się warunki realizacji nowych i modernizacji istniejących urządzeń telekomunikacyjnych na warunkach określonych w przepisach szczególnych .

   a) sieć napowietrzna i kablowa może być realizowana w liniach rozgraniczających ulic,

   b) na przejścia kablami telekomunikacyjnymi przez pasy drogowe Inwestor winien uzyskać zgodę właściwego organu zarządzającego drogą na zajęcie pasa drogowego, oraz określić sposób przejścia przez jezdnię (przecisk, przekop).

§ 13. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy określa załącznik Nr 2.

§ 14. Ustalenia dotyczące obrony cywilnej.

1) Ustala się obowiązek przystosowania pomieszczeń na ukrycia typu II w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa;

2) Ustala się obowiązek opracowania aneksu OC na etapie projektu budowlanego inwestycji;

3) Ustala się obowiązek budowy awaryjnego ujęcia wody pitnej w warunkach specjalnych;

4) System wygaszania i zaciemniania oświetlenia zewnętrznego oraz alarmowania wg planu obrony cywilnej gminy Kleszczele.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska.

W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania inwestycji określonych planem na środowisko przyrodnicze przestrzegać należy jego ustaleń polegających na:

1) Zaopatrzeniu użytkowników w wodę z wodociągu gminnego;

2) Odbioru ścieków sanitarnych do kanalizacji gminnej;

3) Gromadzeniu odpadów stałych w pojemnikach na każdej działce i ich usuwaniu systemem zorganizowanym;

4) Utwardzeniu i wyprofilowaniu nawierzchni dróg i parkingów;

5) Kompleksowym zagospodarowaniu terenów po zakończeniu budowy przed oddaniem obiektów do użytkowania;

6) Opiniowaniu przedsięwzięć budzących wątpliwości organów architektoniczno – budowlanych przez właściwą komisję urbanistyczno – architektoniczną.

DZIAŁ III – POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 16. W przypadku zbywania nieruchomości położonych na terenie objętym niniejszym planem właściciel zobowiązany jest wnieść do budżetu gminy Kleszczele opłatę jednorazową w wysokości 30% w stosunku do wzrostu wartości tych nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

§ 17. Treść uchwały stanowi część tekstową planu.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Kleszczel.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie trzydziestu dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jerzy [illegible]oszewicz

2004-12-23 9:30