

UCHWAŁA NR XLVI/369/06

RADY MIEJSKIEJ W CZARNEJ BIAŁOSTOCKIEJ

z dnia 27 czerwca 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej Fabryce Maszyn Rolniczych „Biafamar” w Czarnej Białostockiej.

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 ze zm.: 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 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128) oraz art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.: z 2005 r. Nr 175, poz. 1462) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.: z 2004 r. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I - POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Białostocka uchwalonym uchwałą Nr XXIII/140/2000 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej z dnia 30 maja 2000 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej Fabryce Maszyn Rolniczych „Biafamar” w Czarnej Białostockiej, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Przeznacza się na cele nieleśne 15,0201 ha gruntów leśnych - na podstawie zgody Wojewody Podlaskiego, wyrażonej w decyzji ŚR.V.MF.77111-51/05 z dnia 28 września 2005 r.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załącznik Nr 1, o którym mowa w §1, ust.1 oraz:

1) załącznik Nr 2 - zawierający listę nie uwzględnionych uwag do projektu planu;

2) załącznik Nr 3 - określający sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady ich finansowania.

§ 3. Celem opracowania planu jest rehabilitacja i uporządkowanie zdegradowanych terenów przemysłowych po byłej Fabryce Maszyn Rolniczych Biafamar oraz istniejącej komunalnej zabudowy mieszkaniowej, a także ustalenie zasad przyszłego zagospodarowania i zabudowy tych terenów.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym parametry i wskaźniki zabudowy - rozdział 1;

2) zasady i warunki przekształceń i podziału nieruchomości - rozdział 2;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - rozdział 3;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz warunki kształtowania przestrzeni publicznych - rozdział 4;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - rozdział 5;

6) ustalenia z zakresu obrony cywilnej - rozdział 6;

7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu - § 41.

2. Nie ustala się z powodu braku ich występowania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

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

1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

3) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, a w szczególności dojazdy, parkingi, sieci i urządzenia z zakresu infrastruktury;

4) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć obiekty służące zaspokajaniu potrzeb ludności w szczególności z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, o których mowa w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz inne obiekty nie wytwarzające dóbr materialnych na skalę przemysłową tj. wielkoseryjną;

5) zabudowie produkcyjnej - należy przez to rozumieć obiekty służące do wytwarzania dóbr materialnych na skalę przemysłową i do ich składowania;

6) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy pomnożonej przez ilość kondygnacji do powierzchni terenu inwestycji.

§ 6. 1. Spośród oznaczeń graficznych na rysunku planu ustaleniami obowiązującymi są linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach i różnych sposobach zagospodarowania.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i postulatywny.

DZIAŁ II - USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ 1. Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym parametry i wskaźniki zabudowy.

§ 7. 1. Tereny oznaczone cyframi od 1.1 do 1.10 oraz 2.1 i 2.2 i symbolem literowym PU przeznacza się pod zabudowę produkcyjno-usługową.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, istniejące zakłady produkcyjne pozostawia się do dalszej działalności, na terenach 2.1PU i 2.2PU przewiduje się gminny park przemysłowy, pozostałe z tych terenów przewidywane są do zagospodarowania przez nowe podmioty gospodarcze.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące funkcje oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) jako funkcję podstawową przewiduje się realizację obiektów produkcyjnych, magazynowych, służących do rozwoju nauki i doświadczeń oraz innych obiektów usługowych związanych z funkcją przemysłową;

2) jako funkcję uzupełniającą przewiduje się realizację obiektów administracyjnych i socjalnych, dróg wewnętrznych, placów, składowisk, urządzeń do rozładunku i przemieszczania, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) funkcję mieszkaniową dopuszcza się tylko na zasadzie usługi hotelarstwa dla pracowników i mieszkania służbowego dla osoby sprawującej dozór;

- 4) istniejące obiekty przeznacza się do wyburzenia lub pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy;
- 5) wysokość zabudowy do 15 m z wyjątkiem takich obiektów jak np. maszty, kominy, których wysokość będzie wynikała z potrzeb technologicznych;
- 6) należy projektować obiekty o prostej formie z dachami płaskimi (o nachyleniu połaci dachowych do 30o) lub o formie wynikającej z przyjętych rozwiązań konstrukcyjnych;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do terenu sklasyfikowanego jako teren budowlany - nie więcej niż 1;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 10 % powierzchni terenu sklasyfikowanego jako teren budowlany.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, nie wyklucza się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu, dla których w wyniku przeprowadzenia procedury oddziaływania na środowisko nie będzie zachodziła konieczność wyznaczania strefy ograniczonego użytkowania poza granicami terenów przeznaczonych w planie pod produkcję i usługi.

5. Istniejące na terenach PU fragmenty gruntów leśnych w przypadku zmiany ich zagospodarowania wymagają wyłączenia z produkcji leśnej.

§ 8. 1. Teren oznaczony symbolem 3K pozostawia się do dalszego wykorzystania pod obiekty i urządzenia istniejącej oczyszczalni ścieków.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) istniejącą oczyszczalnię ścieków pozostawia się dalszej eksploatacji na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 2) w przypadku zaprzestania dalszej eksploatacji, po wybudowaniu kolektora sanitarnego tłoczno-grawitacyjnego odprowadzającego ścieki do komunalnej oczyszczalni ścieków w mieście Czarna Białostocka, przewiduje się możliwość wykorzystania istniejących obiektów i instalacji do podczyszczania ścieków technologicznych do parametrów umożliwiających ich odbiór przez system kanalizacji i oczyszczalni komunalnej;
- 3) w przypadku likwidacji istniejących obiektów i urządzeń oczyszczalni ścieków teren wymaga rekultywacji.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1 na pozostałym gruncie nie kolidujących z obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się zabudowę produkcyjno-usługową zgodnie z § 7 ust. 3.

§ 9. 1. Teren oznaczony symbolem 4P-R przeznacza się pod funkcje składowania i magazynowania lub zabudowę związaną z hodowlą zwierząt w pomieszczeniach zamkniętych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące funkcje oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejący budynek gospodarczy pozostawia się do użytkowania z możliwością przebudowy i wykorzystania do celów magazynowych lub hodowli;
- 2) wprowadza się możliwość uzupełnienia zabudowy funkcją magazynową lub związaną z hodowlą zwierząt w powiązaniu z funkcją agroturystyczną prowadzoną na terenie 5UT;
- 3) w przypadku wprowadzenia funkcji związanej z hodowlą jej wielkość nie może przekraczać 20 sztuk przeliczeniowych;
- 4) wysokość zabudowy do 12 m, dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 300 do 450;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do terenu sklasyfikowanego jako teren budowlany - nie więcej niż 0,8;

6) obsługa komunikacyjna z drogi KD-6D.

§ 10. 1. Teren oznaczony symbolem 5UT przeznacza się pod obiekty związane z obsługą rekreacji i wypoczynku czynnego oraz ruchu agroturystycznego wraz z publiczną infrastrukturą techniczną i innymi urządzeniami towarzyszącymi i zielenią.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) nasyp dawnej bocznicy kolejowej pozostawia się z możliwością wykorzystania na trakt konny biegnący do zalewu i dalej do ul. Podleśnej w Czarnej Białostockiej;

2) w sąsiedztwie drogi zbiorczej dopuszcza się lokalizację zabudowy kubaturowej związanej z potrzebami rekreacji, wypoczynku i agroturystyki o wysokości do 12 m z dachami symetrycznymi dwuspadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30o do 45o uzupełnionej obiektami małej architektury takimi jak leśne altany, stoły, ławki, oświetlenie;

3) zabudowa powinna nawiązywać formą i detałem do tradycyjnej zabudowy regionalnej obszaru Puszczy Knyszyńskiej (tradycyjne ciesielstwo z węglami na „jaskółczy ogon”, szalówka w charakterystycznym układzie desek poziomo i pionowo, ganki, okiennice); należy stosować materiały naturalne (drewno, kamień, pokrycie z gontu lub dachówki);

4) docelowo wzdłuż dawnej bocznicy na odcinku do ul. KD-1Z przewiduje się sieć wodociągową i tłoczny kolektor sanitarny odprowadzający ścieki ze wszystkich terenów zabudowy produkcyjno-usługowej objętych planem.

§ 11. 1. Teren oznaczony symbolem 6MUr przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i zielenią.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) istniejące budynki przeznacza się do wyburzenia lub przebudowy;

2) należy projektować budynki parterowe z poddaszami;

3) wysokość zabudowy do 10 m, dachy symetryczne, dwuspadowe z ewentualnymi lukarnami, o nachyleniu połaci dachowych od 30o do 45o;

4) lokalizowane funkcje usługowe nie mogą pogarszać stanu środowiska i obniżać standardu zamieszkania na terenie 7MW-N w zakresie podwyższonego poziomu hałasu, emisji zanieczyszczeń, odorów i nieprzyjemnych zapachów do powietrza, zwiększonego poziomu promieniowania itp;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie więcej niż 0,9;

6) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 20 % powierzchni terenu.

§ 12. 1. Teren oznaczony symbolem 7MW-N to obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i zielenią.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) istniejące budynki mieszkalne pozostawia się do dalszego użytkowania z koniecznością rewitalizacji;

2) możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy budynkami mieszkalnymi parterowymi lub jednopiętrowymi z poddaszami;

3) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12 m, dachy symetryczne, dwuspadowe z ewentualnymi lukarnami, o nachyleniu połaci dachowych od 30o do 45o;

4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i innych o funkcji nie kolidującej z zabudową mieszkaniową o wysokości do 6 m w kalenicy, przy czym łączna powierzchnia tych budynków nie może przekraczać 10% powierzchni terenu;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie więcej niż 1;

6) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 25 % powierzchni terenu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się zmianę funkcji mieszkaniowej na funkcje usługowe z zakresu użyteczności publicznej lub zamieszkania zbiorowego.

§ 13. 1. Teren oznaczony symbolem 8KP to istniejący parking pozostawiony w planie do dalszego użytkowania z możliwością wprowadzenia usług związanych z motoryzacją (np. stacja LPG, myjnia samochodowa) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) do aranżacji parkingu należy wprowadzić elementy małej architektury: wiatę z ławkami, murki, akcent plastyczny, tablicę informacyjną - wykonane z drewna i kamienia podkreślające regionalną architekturę Puszczy Knyszyńskiej;

2) wysokość zabudowy do 8 m w kalenicy, dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połci dachowych od 30o do 45o;

3) w przypadku lokalizacji naziemnych zbiorników na gaz należy je ogrodzić i osłonić zwartą zielenią z roślin wiecznie zielonych;

4) w miejscach wolnych od utwardzenia i zabudowy należy dokonać nasadzeń zieleni ozdobnej.

§ 14. 1. Tereny oznaczone cyframi od 9.1 do 9.6 i symbolem literowym E to tereny istniejących obiektów i urządzeń elektroenergetycznych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) istniejące obiekty i urządzenia (na terenie 9.1E stacja transformatorowo-rozdzielcza, na terenach 9.2E, 9.3E, 9.4E, 9.5E i 9.6E stacje transformatorowe) pozostawia się do dalszej eksploatacji;

2) do stacji transformatorowo-rozdzielczej od strony południowo-wschodniej doprowadzone są dwie linie elektroenergetyczne 110kV; należy zachować pas ochronny tych linii wolny od zadrzewień i innych obiektów wynoszący 14,5 m od skrajnego przewodu każdej linii;

3) obsługa komunikacyjna z dróg ogólnodostępnych, tylko do stacji transformatorowych na terenie 9.3 E i 9.6 E służebność dojazdu.

§ 15. 1. Tereny oznaczone cyframi od 10.1 do 10.6 i symbolem literowym ZL to tereny istniejących lasów .

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) przewiduje się utrzymanie dotychczasowego leśnego zagospodarowania terenu i gospodarki leśnej prowadzonej w oparciu o plany urządzania lasu z dopuszczeniem funkcji wypoczynku i rekreacji;

2) w miejscach nie kolidujących z zadrzewieniem dopuszcza się realizację (zwłaszcza w na terenach bezpośrednio przyległych do drogi zbiorczej KD-1Z i drogi lokalnej KD-2L) ścieżek rowerowych i spacerowych oraz obiektów małej architektury takich jak leśne altany, stoły i ławki ;

3) wszystkie obiekty małej architektury należy realizować z materiałów naturalnych (drewno, kamień) o formie nawiązującej do regionalnej architektury Podlasia.

§ 16. 1. Teren oznaczony symbolem 11ZL,W to istniejący las z lokalnymi ujęciami wody.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się utrzymanie dotychczasowego leśnego zagospodarowania i gospodarki leśnej prowadzonej w oparciu o plan urządzania lasu oraz uwzględnienie istniejących obiektów infrastruktury nie związanej z produkcją leśną z zachowaniem następujących zasad:

1) istniejące ujęcia wody oraz hydrofornię i zbiornik wyrównawczy należy pozostawić do dalszego użytkowania z możliwością wykorzystania przez inne podmioty gospodarcze zwłaszcza w przypadku lokalizacji produkcji wodochłonnej;

2) wokół każdej ze studni należy ogrodzić i oznaczyć strefę ochrony bezpośredniej o promieniu 8 m;

3) w przypadku zaniechania eksploatacji studni głębinowych należy je zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić z możliwością uruchomienia w przypadkach kryzysowych.

§ 17. 1. Tereny oznaczone cyframi od 12.1 do 12.9 i symbolem literowym ZL to tereny istniejących lasów wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się utrzymanie dotychczasowego leśnego zagospodarowania i gospodarki leśnej prowadzonej w oparciu o plan urządzania lasu oraz uwzględnienie istniejących obiektów infrastruktury nie związanej z produkcją leśną z zachowaniem następujących zasad:

1) istniejące linie energetyczne, telekomunikacyjne, wodociągowe i kanalizacyjne pozostawia się do dalszej eksploatacji lub likwidacji w zależności od potrzeb, w przypadku przebudowy tych linii nową ich trasę należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub po terenach leśnych wzdłuż przebiegu tych dróg;

2) istniejące ujęcie wody St4 na terenie 12.2ZL dla potrzeb działalności na terenie 1.7PU pozostawia się do dalszego użytkowania; w przypadku zaniechania eksploatacji studni należy ją zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić zapewniając możliwość uruchomienia w przypadkach kryzysowych;

3) istniejące nasypy bocznic kolejowych pozostawia się do renaturalizacji z udziałem naturalnych procesów asymilacji lasu.

4) pozostałe obiekty przeznacza się do likwidacji, a miejsca ich lokalizacji do rekultywacji.

§ 18. Tereny oznaczone symbolami 13.1ZL i 13.2ZL to istniejące tereny dawnych bocznic kolejowych przeznaczone się do renaturalizacji z udziałem naturalnych procesów asymilacji lasu.

§ 19. Tereny oznaczone symbolem 14.1ZL i 14.2ZL to tereny istniejących lasów do dalszego utrzymania i wykorzystania zgodnie z planem urządzania lasu.

§ 20. 1. Teren oznaczony symbolem 15U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i zielenią.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) należy projektować budynki parterowe lub jednopiętrowe z poddaszami;

2) wysokość zabudowy do 12 m, dachy symetryczne, dwuspadowe z ewentualnymi lukarnami, o nachyleniu połaci dachowych od 30o do 45o;

3) lokalizowane funkcje usługowe nie mogą pogarszać stanu środowiska i obniżać standardu zamieszkania na terenie 7MW-N w zakresie podwyższonego poziomu hałasu, emisji zanieczyszczeń, odorów i nieprzyjemnych zapachów do powietrza, zwiększonego poziomu promieniowania itp;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie więcej niż 1;

5) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 15 % powierzchni terenu inwestycji.

ROZDZIAŁ 2 . Zasady i warunki przekształceń i podziału nieruchomości.

§ 21. 1. Zasady przekształceń terenu i podziału na poszczególne tereny inwestycyjne (działki budowlane) przedstawiono na rysunku planu. Określają je linie rozgraniczające oraz istniejące lub projektowane linie podziałów własnościowych określające granice działek budowlanych.

2. Dopuszcza się podział terenów inwestycyjnych określonych na rysunku planu na mniejsze działki budowlane pod warunkiem zapewnienia dla każdej nowopowstałej działki budowlanej bezpośredniego dostępu do drogi ogólnodostępnej umożliwiającego wykonanie dla tej działki samodzielnego zjazdu z tej drogi, możliwości zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną oraz spełnienia innych warunków określonych w planie np. odpowiedniego wskaźnika powierzchni zieleni czy ilości miejsc postojowych.

3. W przypadku działalności jednego podmiotu gospodarczego na kilku przyległych działkach budowlanych wyznaczonych na rysunku planu dopuszcza się możliwość likwidacji zbędnej części ogólnodostępnych dróg dojazdowych.

ROZDZIAŁ 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 22. Obszar objęty planem położony jest na terenie specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 - (otulina Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej).

§ 23. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych ustala się:

1) ograniczenie zmian przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne do powierzchni leśnych zlokalizowanych w obrębie terenów przemysłowych, na których nie jest możliwe utrzymanie funkcji leśnej ze względu na kolizję z obecnym i przyszłym zagospodarowaniem;

2) zachowanie istniejących lasów i zadrzewień otaczających tereny przeznaczone pod zabudowę jako naturalne elementy przestrzenne i przyrodnicze podlegające ochronie przed degradacją i zmianą przeznaczenia.

§ 24. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i gruntowych ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej oraz w przypadku występowania zanieczyszczeń technologicznych wstępnego podczyszczania ścieków;

§ 25. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami nie wprowadza się specjalnych ograniczeń ponad wynikające z przepisów szczególnych dotyczących dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń w środowisku i ich emisji.

§ 26. 1. W zakresie ochrony akustycznej, dla ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu według przepisów szczególnych należy przyjmować normy dostosowane do przeznaczenia terenu, jak dla:

1) przemysłu i usług w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami literowymi: PU, K, P-R, KP i E;

2) terenów zabudowy mieszkaniowej w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami literowymi MW-N i MUr;

3) rekreacji i wypoczynku poza miastem w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami literowymi UT i ZL.

2. Na terenach przeznaczonych w planie pod produkcję i usługi należy stosować rozwiązania indywidualne tłumiące hałas technologiczny: odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia, przegrody zewnętrzne o podwyższonej izolacyjności akustycznej itp.

§ 27. Wszystkie tereny poinwestycyjne zbędne dla potrzeb projektowanego zagospodarowania należy zagospodarować zielenią urządzoną, stanowiącą harmonijne uzupełnienie zabudowy, podkreślającą jej walory przestrzenne i użytkowe.

ROZDZIAŁ 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz warunki kształtowania przestrzeni publicznych

§ 28. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego opracowaniem następującymi drogami:

1) układu podstawowego: drogą zbiorczą KD-1Z - istniejącą (Czarna Białostocka - Czarna Wieś Kościelna - Jezierzysk);

2) układu obsługującego: drogami lokalnymi KD-2L i KD-3L, istniejącymi, utwardzonymi i wydzielonymi na gruncie oraz drogami dojazdowymi KD-4D, KD-5D, KD-6D, KD-7D, KD-8D i KD-9D biegnącymi częściowo po śladzie istniejących dróg wewnętrznych lub przejazdów leśnych;

2. Ustala się następujące parametry i warunki zagospodarowania dróg:

1) KD-1Z - droga zbiorcza, szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego (około 15 m), jezdnia 1 x 2 pasy ruchu (7m) oraz ciąg pieszo-rowerowy po jej południowej stronie;

2) KD-2L - droga lokalna (własność lasów państwowych) - pozostawiona w istniejących liniach rozgraniczających, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu (7m), wzdłuż jezdni ciąg pieszo-rowerowy;

3) KD-3L - droga lokalna zbierająca ruch ze wszystkich terenów produkcyjno-usługowych określonych w planie, szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12 m;

4) KD-4D, KD-5D, KD-6D, KD-7D, KD-8D, KD-9D - drogi dojazdowe, szerokość w liniach rozgraniczających 10-12 m, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu.

3. Drogi zbiorcze i lokalne bezwzględnie powinny stanowić drogi publiczne, drogi dojazdowe nie muszą być publiczne, ale powinny być dostępne dla wszystkich podmiotów gospodarczych obsługiwanych przez te drogi. W przypadku, gdy drogi dojazdowe będą obsługiwały tylko tereny należące do jednego podmiotu gospodarczego mogą stanowić drogi wewnętrzne.

4. Nowoprojektowane budynki, jeżeli na rysunku planu nie określono inaczej, należy lokalizować w odległości co najmniej 5m od linii rozgraniczających dróg ogólnodostępnych.

§ 29. Przestrzeniami publicznymi na terenie planu są drogi KD-1Z, KD-2L i KD-3L oraz lasy z funkcją rekreacji i wypoczynku.

§ 30. Dla inwestycji przewidywanych na terenie objętym planem, ustala się minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:

1) 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług dostępnej dla klientów;

2) 6 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych;

3) 8 miejsc postojowych lub garaży na 10 mieszkań.

ROZDZIAŁ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 31. 1. Zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem przewiduje się docelowo z projektowanej sieci wodociągowej o średnicy minimum 110 mm z ujęcia wody w Czarnej Wsi Kościelnej.

2. Do czasu budowy sieci gminnej pobór wody odbywać się będzie na dotychczasowych warunkach poprzez eksploatację istniejącego wodociągu i ujęć wody oznaczonych na rysunku planu St1, St2 i St3 na terenie 11ZL,W, St4 na terenie 12.2ZL oraz St5 poza granicami planu w sąsiedztwie istniejącej komunalnej zabudowy mieszkaniowej.

3. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania na wodę do celów technologicznych, mimo planowanej budowy sieci gminnej, przewiduje się możliwość wykorzystania istniejących ujęć i dopuszcza się uzupełnienie zasilania w oparciu o projektowane własne ujęcia wody.

§ 32. 1. Ścieki bytowo-gospodarcze i technologiczne z terenów przemysłowo-usługowych przejściowo należy odprowadzać poprzez istniejące przewody kanalizacyjne do oczyszczalni ścieków na terenie 3K.

2. Ścieki bytowo-gospodarcze z terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo usługowych przejściowo należy odprowadzać na dotychczasowych warunkach do zbiorników szczelnych.

3. Docelowo przewiduje się zaprzestanie eksploatacji istniejącej oczyszczalni ścieków i budowę kolektora sanitarnego tłoczno-grawitacyjnego odprowadzającego ścieki sanitarne do kanalizacji sanitarnej w Czarnej Wsi Kościelnej (budowę przepompowni ścieków P3, modernizację istniejących P1 i P2 oraz wykorzystanie istniejącej przepompowni ścieków P-4 poza granicami planu), a dalej do miejskiej oczyszczalni ścieków.

§ 33. 1. Wody opadowe z terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę produkcyjno-usługową i mieszkaniową oraz z dróg należy odprowadzać bezpośrednio do gruntu na użytkowanych terenach.

2. Właściciel lub użytkownik terenu, o którym mowa w pkt 1, jest zobowiązany do zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód deszczowych na użytkowanym terenie oraz kształtowanie terenu i stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie, w szczególności zaleca się:

- 1) dążenie do ograniczenia wielkości powierzchni nieprzepuszczalnych;
- 2) stosowanie małych zbiorników retencyjnych;
- 3) stosowanie rozwiązań ułatwiających lokalną infiltrację - niecek terenowych, rowów i studni chłonnych;

§ 34. 1. Dostarczanie ciepła na potrzeby ogrzewania, wentylacji budynków, przygotowania ciepłej wody użytkowej lub ewentualnie na cele technologiczne należy rozwiązać indywidualnie z własnych kotłowni lokalnych.

2. Zaleca się lokalizowanie na terenach objętych ustaleniami planu indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących energię elektryczną, słoneczną oraz pompy ciepłe - bez ograniczeń oraz wytwarzających energię z procesu spalania np. drewna, oleju opałowego niskosiarkowego, gazu płynnego, przy ograniczeniach wynikających z ochrony środowiska.

§ 35. Zabezpieczenie potrzeb na gaz należy rozwiązać indywidualnie wykorzystując gaz płynny z butli, zbiorników naziemnych lub podziemnych.

§ 36. 1. Odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach kontenerowych, a następnie wywozić na wysypisko w Studziankach w gminie Wasilków; należy przewidzieć selektywną zbiórkę odpadów.

2. Gospodarkę odpadami niebezpiecznymi należy rozwiązać indywidualnie.

§ 37. 1. Zasilanie terenu w energię elektryczną przewiduje się z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/6 kV zlokalizowanej na terenie 9.1E.

2. Dostawę energii do stacji, o której mowa w ust. 1, realizuje się poprzez istniejące linie elektroenergetyczne napowietrzne 110 kV z kierunku Białegostoku i Sokółki.

3. Obsługę istniejących i projektowanych obiektów z terenu objętego planem przewiduje się z istniejących stacji transformatorowych SN/nn; stacje te należy dostosować do nowych warunków pracy poprzez ich modernizację w zakresie wymiany transformatorów i wyposażenia.

4. Zasilanie stacji transformatorowych przewiduje się istniejącymi i projektowanymi liniami kablowymi SN wyprowadzonymi z istniejącej stacji 110/6kV. Istniejące linie SN w złym stanie technicznym przewiduje się do likwidacji i zastąpienia nowymi liniami, trasy nowych linii należy przewidywać w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub w sąsiedztwie tych dróg na terenach przyległych.

5. W zależności od potrzeb przyszłych odbiorców na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę dopuszcza się możliwość budowy nowych stacji transformatorowych.

6. Bezpośrednią dostawę energii elektrycznej ze stacji transformatorowych do odbiorców planuje się z istniejących i projektowanych linii kablowych niskiego napięcia.

§ 38. Obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w zależności od potrzeb w oparciu o istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne.

ROZDZIAŁ 6. Ustalenia z zakresu obrony cywilnej

§ 39. 1. W budynkach produkcyjno-usługowych, usługowych i mieszkalno-usługowych na etapie sporządzania planów zagospodarowania działek do projektów budowlanych należy przewidzieć ukrycia typu II. Ukrycia wykonane będą w budynkach w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP.

2. Na terenach oznaczonych symbolami 1.3 PU i 1.4 PU, gdzie istnieją budowle ochronne należy wykonać ich rewitalizację.

3. W przypadku zaprojektowania obiektu na większą liczbę niż 15 osób należy opracować „Aneks OC” i uzgodnić z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego.

§ 40. 1. Istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych.

2. Oświetlenie zewnętrzne (np. ulice, budynki) należy przystosować do wygaszania.

DZIAŁ III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 41. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami od 1.1PU do 1.10PU, 4P-R, 5UT i 8KP ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

§ 42. Traci moc uchwała Nr XLV/357/06 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej z dnia 23 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej Fabryce Maszyn Rolniczych „Biafamar” w Czarnej Białostockiej.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czarnej Białostockiej.

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

Przewodniczący Rady

Piotr Latała