

UCHWAŁA NR VII/56/07

RADY MIEJSKIEJ W CZARNEJ BIAŁOSTOCKIEJ

z dnia 29 maja 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Wólka Ratowiecka położonej w gminie Czarna Białostocka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 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 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327) oraz 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 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635) i 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 ze zm.: Nr 49, poz. 464; z 2005 r. Nr 175, poz. 1462; z 2006 r. Nr 12, poz. 63) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czarna Białostocka uchwalonym uchwałą Nr XXIII/140/2000 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej z dnia 30 maja 2000 r., zmienionym uchwałą Nr XLIX/383/06 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej z dnia 24 października 2006 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Wólka Ratowiecka, w skład którego wchodzi:

- 1) część tekstowa planu stanowiąca treść niniejszej uchwały,
- 2) załączniki do niniejszej uchwały, tj:
 - a) część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 (arkusze-1/2, 2/2) - załącznik Nr 1,
 - b) stwierdzenie zgodności planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czarna Białostocka - załącznik Nr 2,
 - c) rozstrzygnięcie w sprawie zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu - załącznik Nr 3,
 - d) sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z planu, należących do zadań własnych gminy - załącznik Nr 4.

§ 2. 1. Plan obejmuje południową i zachodnią część obszaru wsi Wólka Ratowiecka o powierzchni ~ 70 ha

2. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia obowiązujące, zawarte w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) podstawowe przeznaczenie terenów o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu odpowiednimi symbolami oraz linie rozgraniczające tereny, w tym:

- a) tereny zabudowy zagrodowej- RM
- b) tereny zabudowy letniskowej- ML
- c) tereny zabudowy pensjonatowej- UTM

d) tereny zabudowy mieszkalno-usługowej- M,UI

e) tereny usług, w tym:

- UZ - dom opieki dla ludzi starych,
- UK - z zakresu kultury,
- UT - z zakresu turystyki i rekreacji,
- UI - inne.

f) tereny zieleni urządzonej- ZP

g) tereny wód powierzchniowych, śródlądowych- WS, w tym:

- WSR- tereny stawów hodowlanych,

h) tereny dróg wg klas- KD

i) tereny ciągów pieszo - jezdnych i pieszych- KDx i Kx

j) tereny lasów- ZL, w tym:

- ZLp - park leśny,
- ZLz - zarośla,

k) tereny rolne- R, w tym:

- Rz - użytki zielone,
- R/ZL - tereny do zalesienia,
- ZZ - tereny zagrożone powodzią,

l) tereny urządzeń elektroenergetycznych- E, w tym:

- Et - stacje transformatorowe,

m) tereny urządzeń do odprowadzania ścieków- O, w tym:

- Op - przepompownie ścieków,

n) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę- W, w tym:

- Ws - studnie publiczne.

2) zasady i warunki zagospodarowania terenów,

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu,
- 14) ustalenia z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej,
- 15) przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 3 pkt 1, określa się w dalszych przepisach niniejszych ustaleń dopuszczalne przeznaczenie terenów oraz warunki tego dopuszczenia.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice opracowania planu,
- 2) przeznaczenie terenu,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami postulowanymi:

- 1) zasady podziału terenu na działki budowlane,
- 2) oznaczenia projektowanych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej - do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu (tekstowe i rysunkowe) określonego w §2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw z przepisami wykonawczymi,
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, nie kolizyjne z przeznaczeniem podstawowym, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

7) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego opisanego w tekście planu oraz wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

8) usługach hotelarskich - należy przez to rozumieć hotele, pensjonaty, kempingi, domy wycieczkowe, schroniska i pola biwakowe, zdefiniowane w art.36 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (Dz.U. Nr 133, poz. 884 ze zm.),

9) inwestycji celu publicznego - należy przez to rozumieć inwestycje o znaczeniu lokalnym (gminnym) lub ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym) stanowiące realizację celów określonych w art.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2002 r. Nr 46, poz.543 ze zm.)

10) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie 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) urządzeniach i obiektach 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,

13) zabudowie lotniskowej - należy przez to rozumieć działkę i obiekt budowlany, służące indywidualnemu wypoczynkowi właściciela i jego bliskich,

14) zabudowie zagrodowej - należy przez to rozumieć zabudowę zdefiniowaną w rozporządzeniu j.w.,

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

16) obiektach usługowych lub produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie są wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 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 179, poz. 1490),

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

§ 5. Wszystkie ustalenia planu mogą być realizowane pod warunkiem zgodności z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 6. 1. Ustala się tereny zabudowy lotniskowej oznaczone na rysunku planu symbolami: ML1, ML2, ML3 i ML4.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się także realizację:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej, niekolizyjnych z funkcją podstawową,

2) obiektów i urządzeń towarzyszących określonych w §4 pkt 12 oraz niezbędnej infrastruktury technicznej,

3) budynków tymczasowych o funkcji wyłącznie letniskowej spełniających wymogi estetyczne i sanitarne na okres do 5 lat.

3. W stosunku do nowej zabudowy, określonej w ust. 1, ustala się następujące wymagania:

1) wysokość budynków mieszkalnych i kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe, nie może przekraczać 9,0m licząc od pow. terenu do kalenicy dachu,

2) wysokość budynków gospodarczych nie może przekraczać 6,0m licząc od powierzchni terenu do kalenicy dachu,

3) gabaryty poziome budynków letniskowych- prostokątne, z gankami i werandami,

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

5) jako materiał elewacyjny należy stosować: drewno lub szalówkę drewnianą, kamień,

6) dachy budynków letniskowych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z okapami; pokrycie: dachówka lub materiał dachówkopodobny w kolorze zbliżonym do dachówki ceramicznej, gont,

7) ganki i werandy nakryte deskami o spadkach podobnych do głównych połaci dachowych,

8) dachy budynków gospodarczych jedno lub wielospadowe o kącie nachylenia nie przekraczającym 45°, zharmonizowane z otaczającą zabudową, kryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi względnie gontem,

9) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni działki,

10) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego min. 60% powierzchni całkowitej działki,

11) w sytuacjach szczególnie uzasadnionych dużą powierzchnią działki (powyżej 1500m²) lub zwiększonym programem użytkowym (np. funkcje pensjonatowe) mogą być dokonane odstępstwa od podanych powyżej zasad, pod warunkiem zachowania parterowego charakteru zabudowy, dachów wysokich i minimum powierzchni biologicznie czynnej,

12) dla części działek letniskowych oznaczonych symbolem ML2 i ML3 położonych w granicach Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej lub w jego otulinie, ustala się dodatkowo minimalną odległość zabudowy od granicy lasu położonego w Parku, wynoszącą 30m.

§ 7. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się także:

1) realizację obiektów i urządzeń służących rolnictwu, nieuciążliwych dla środowiska i funkcji mieszkaniowej,

2) prowadzenie działalności agroturystycznej w budynkach wchodzących w skład gospodarstw rolnych,

3) realizację budynków mieszkalnych i letniskowych oraz usług i zakładów rzemieślniczych służących ludności i rolnictwu, nieuciążliwych dla środowiska i funkcji mieszkaniowej oraz adaptację na takie cele istniejących obiektów, o ile nie koliduje to z przepisami art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.),

4) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących określonych w §4 pkt. 12,

5) realizację obiektów i urządzeń tymczasowych na okres 5 lat spełniających wymogi sanitarne i estetyczne.

3. W odniesieniu do nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej - budynki parterowe z możliwością użytkowego wykorzystania poddaszy; nawiązujące architekturą do istniejącej we wsi zabudowy, analogicznie w stosunku do zabudowy gospodarczej; gabaryty poziome, stosownie do potrzeb, z preferencją do rzutów prostokątnych budynków mieszkalnych sytuowanych dłuższą osią równoległą do ulicy,
- 2) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°; dachy budynków gospodarczych dwu lub jednospadowe zależnie od potrzeb użytkowych i sposobu sytuowania budynków; preferowane dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci - do 45°,
- 3) materiał elewacyjny: drewno lub szalówka drewniana, cegła ceramiczna, kamień, tynk,
- 4) materiał do krycia dachów: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny,
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu do 50%,
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego zależy od sposobu zabudowy i wielkości działki- pożądany min. 50% powierzchni niezabudowanej.

§ 8. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem M,UI.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- 1) funkcji usługowej stanowiącej część budynku mieszkalnego,
- 2) obiektów i urządzeń towarzyszących, określonych w §4 pkt 12,
- 3) niezbędnej infrastruktury technicznej,
- 4) parkingu - w przypadku realizacji funkcji usługowej, o powierzchni stosownej do wielkości i charakteru usług.

3. W stosunku do zabudowy określonej w ust. 1, ustala się następujące wymagania:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe - nie może przekraczać 10m licząc od powierzchni terenu do kalenicy dachu,
- 2) wysokość budynków gospodarczych nie może przekraczać 6m, licząc od powierzchni terenu do kalenicy dachu,
- 3) gabaryty poziome budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - prostokątne, zgankami i werandami,
- 4) gabaryty poziome budynków gospodarczych - prostokątne, sytuowane między budynkami mieszkalnymi a tylną granicą działek; dopuszcza się sytuowanie przy granicy działki,
- 5) dachy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° - 45° z okapami,
- 6) dachy budynków gospodarczych jedno lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 45°,
- 7) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki,
- 8) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego min. 50% powierzchni wolnej od zabudowy,
- 9) jako materiał elewacyjny należy stosować drewno lub szalówkę drewnianą, kamień,
- 10) do pokrycia dachów należy stosować dachówkę ceramiczną lub materiały dachówkopodobne, gont.

§ 9. 1. Ustala się tereny zabudowy pensjonatowej oznaczone na rysunku planu symbolem UTM.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 przewiduje się lokalizację:

1) obiektów pensjonatowo-hotelowych z przeznaczeniem na pobyty turystyczno- wypoczynkowe świąteczne lub długoterminowe,

2) urządzeń rekreacyjno- sportowych, w tym placów zabaw dla dzieci,

3) urządzeń i obiektów towarzyszących określonych w §4 pkt. 12 stosownie do założonej funkcji podstawowej,

4) zieleni urządzonej, niskiej i wysokiej oraz parkingów w ilości stosownej do programu użytkowego.

3. W stosunku do obiektów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:

1) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego do dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe - do 15m licząc od powierzchni terenu do głównej kalenicy dachu,

2) wysokości budynków towarzyszących - do 12m licząc od powierzchni terenu do kalenicy dachu,

3) dachy wysokie dwu lub wielospadowe w budynkach przeznaczenia podstawowego, okęcie nachylenia połaci od 35° do 45°, a w budynkach towarzyszących jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 25° do 45°,

4) bryły budynków o rzutach prostokątnych, z zaleceniem stosowania ganków, podcieni, zadaszeń itp.

5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu do 25%,

6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu niezabudowanego min. 50%,

7) jako materiał elewacyjny należy stosować drewno, szalówkę drewnianą, kamień,

8) do pokrycia dachów stosować dachówkę ceramiczną lub materiały dachówkopodobne, gont.

§ 10. 1. Ustala się tereny usług publicznych wypoczynku plażowo- kąpieliskowego, oznaczone na rysunku planu symbolem UT.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się realizację ogólnodostępnych urządzeń plażowo-kąpieliskowych, sportowo-rozrywkowych oraz biwakowych, a w szczególności:

1) plaży, przebieralni i urządzeń sanitarnych,

2) hangaru i pomostów,

3) terenów sportowo- rozrywkowych, placów zabaw dla dzieci i zieleni urządzonej,

4) pola biwakowego,

5) miejsc dla sezonowych punktów handlowo- gastronomicznych,

6) niezbędnej infrastruktury technicznej, parkingu o powierzchni stosownej do założonego programu użytkowego oraz ogrodzenia ażurowego o wysokości nie przekraczającej 1,60m,

7) dopuszcza się możliwość 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 5 lat.

3. Realizując program wymieniony w ust. 2 należy uwzględnić następujące wymogi:

1) wskaźnik minimalnego zapotrzebowania terenu na 1 użytkownika 150m²,

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

3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu min. 60%,

- 4) wysokość budynków 1 kondygnacja naziemna, max. 12m licząc od pow. terenu do kalenicy dachu,
- 5) dachy wysokie dwu lub wielospadowe w o kącie nachylenia od 35° do 45°,
- 6) bryły budynków o gabarytach prostokątnych,
- 7) materiał elewacyjny: drewno, szalówka drewniana, kamień; do krycia dachów: dachówka ceramiczna, materiał dachówkopodobny w kolorze zbliżonym do dachówki ceramicznej,
- 8) zakaz lokalizowania budynków przy granicy działki,
- 9) należy utrzymać możliwość swobodnego dostępu do brzegów zbiornika.
- 10) należy utrzymać istniejący na terenie lasek oznaczony na rysunku planu, oraz w maksymalnym stopniu utrzymać istniejący samosiew, zwłaszcza większe drzewa.

§ 11. 1. Ustala się teren usług z zakresu ochrony zdrowia, oznaczony na rysunku planu symbolem UZ.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 pozostawia się istniejący dom opieki dla ludzi starszych z możliwością jego rozbudowy na własnej działce, przy uwzględnieniu następujących wymogów:

- 1) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego do dwóch kondygnacji naziemnych, plus poddasze użytkowe,
- 2) dach wysoki dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia od 25° do 45°,
- 3) budynki towarzyszące- wysokość do 7m licząc od powierzchni terenu do kalenicy dachu, dachy jedno lub dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 15° do 30°,
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu do 25%,
- 5) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki niezabudowanej min. 60%,
- 6) w przypadku kapitalnego remontu budynku istniejącego zaleca się zmianę dachu na dwu lub czterospadowy,
- 7) zaleca się zagospodarowanie działki zielenią, zarówno użytkową jak i rekreacyjną.

§ 12. 1. Ustala się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami UK, UI.

2. Na terenie, oznaczonym symbolem UK dopuszcza się:

- 1) utrzymanie istniejącego budynku świetlicy wiejskiej z zaleceniem jego przebudowy w kierunku spełnienia wymogów określonych w ust. 4,
- 2) rozbudowę istniejącego budynku lub lokalizację nowego, niewielkiego obiektu o funkcji usługowej, nieuciążliwej dla otoczenia.

3. Na terenie oznaczonym symbolem UI dopuszcza się lokalizację obiektu o funkcji usługowej, nieuciążliwej dla otoczenia.

4. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymogi:

- 1) wysokość 1 kondygnacja naziemna z możliwością użytkowego wykorzystania poddasza,
- 2) dachy jedno lub dwuspadowe o nachyleniu połaci nie przekraczającym 45°, dostosowanym do funkcji, szerokości i rodzaju pokrycia,
- 3) materiał elewacyjny budynków: cegła, drewno, szalówka drewniana, kamień, tynk,

- 4) do pokrycie dachów należy stosować dachówkę ceramiczną lub materiał dachówkopodobny,
- 5) urządzenie miejsc postojowych stosownie do powierzchni i charakteru usług.
- 6) na terenie UI zaleca się pozostawienie istniejącego zadrzewienia (starsze drzewa) i wkomponowanie go w zagospodarowanie działki.

§ 13. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolami ZP1 i ZP2.

2. Teren oznaczony symbolem ZP1 przeznacza się pod skwer (zielen niską, ławki) jako teren towarzyszący świetlicy wiejskiej.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem ZP2 ustala się:

1) zagospodarowanie terenu zielenią niską z grupami zieleni wysokiej z możliwością kontaktu wzrokowego z wodą,

2) urządzenie ciągu pieszo- rowerowego wzdłuż linii brzegowej zbiornika do terenów leśnych położonych w południowo- wschodniej części opracowania,

3) urządzenie alejek spacerowych z elementami małej architektury, ustawienie ławek i oświetlenia, zorganizowanie sanitariatów.

4. Wskazuje się miejsce pod lokalizację studni publicznych na terenach ZP1 i ZP2.

§ 14. 1. Ustala się tereny wód otwartych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem WS, w tym:

1) rzeki, ciek, rowy melioracyjne - oznaczone symbolem WS,

2) projektowany zbiornik retencyjny oznaczony symbolem WS1,

3) stawy hodowlane oznaczone symbolem WSR.

2. Wody powierzchniowe oznaczone symbolem WS i WSR pozostawia się w/g stanu istniejącego.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem WS1 ustala się:

1) funkcję zbiornika retencyjnego jako akwenu ogólnodostępnego, stanowiącego element terenów rekreacyjno-sportowych położonych w strefie podmiejskiej Białegostoku,

2) przyjęto maksymalną rzędną poziomu wody- 132,0 m.n.p.m,

3) północny brzeg zbiornika, lub jego część, należy ukształtować w sposób umożliwiający zorganizowanie kąpieliska,

4) możliwość budowy pomostów i kładek związanych z rekreacyjnym zagospodarowaniem jego otoczenia,

4. Do czasu realizacji zbiornika dopuszcza się czasowe zagospodarowanie terenu jako stawy hodowlane, bez możliwości ubiegania się o odszkodowanie właściciela stawów.

§ 15. 1. Ustala się tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, w tym: ZLz - zarośla i ZLp - park leśny.

2. Ustala się, że tereny leśne położone w granicach opracowania wymagać będą przebudowy drzewostanów, stosownie do warunków siedliskowych, w celu uodpornienia na intensywną penetrację mieszkańców i turystów.

3. Na terenach oznaczonych symbolem ZL, z zastrzeżeniem przepisów szczególnych, dopuszcza się:

1) urządzenie ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,

2) lokalizację obiektów związanych z obsługą gospodarki leśnej i eksploatacją lasów,

3) lokalizację liniowych obiektów infrastruktury technicznej.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem ZLp- park leśny, ustala się:

1) podstawową funkcję rekreacyjną i krajobrazową, a uzupełniającą funkcję gospodarczą, której zakres nie może kolidować z pełnieniem przez teren funkcji podstawowej, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela,

2) obowiązek dostosowania planów urządzeniowych lasu do w/w funkcji i wzbogacania ich bioróżnorodności zgodnie z warunkami siedliskowymi,

3) obowiązek zachowania wysokości drzew i krzewów w pasie o szerokości 7,0m od osi linii energetycznej, niekolizyjnej z funkcjonowaniem tej linii,

4) celowość ustawienia ławek i małych pojemników na odpady stałe przy ciągach pieszych irowerowych,

5) zakaz wjazdu samochodów, z wyjątkiem uprzywilejowanych.

5. Tereny oznaczone symbolem ZLz stanowią zarośla i zakrzaczenia, pozostawia się je w stanie naturalnym.

§ 16. 1. Ustala się tereny rolne, oznaczone symbolem R i Rz z przeznaczeniem na uprawy polowe oraz użytki zielone.

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

1) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej,

2) możliwość funkcjonowania istniejącej zabudowy gospodarczej związanej z rolniczym użytkowaniem terenu oraz jej remontów,

3) możliwość lokalizacji stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych, infrastruktury technicznej napowietrznej ipodziemnej oraz związanych z w/w niezbędnych urządzeń i obiektów oraz dróg dojazdowych i gospodarczych,

4) możliwość dokonywania zalesień gruntów rolnych nie wymagających zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze, w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych,

5) wskazuje się zasadność utrzymania zalesienia oraz dolesień na terenach oznaczonych symbolem R/ZL z istniejącą sukcesją leśną w różnym wieku.

§ 17. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) obowiązek egzekwowania parametrów działek określonych w §18 niniejszej uchwały,

2) konieczność przestrzegania udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w poszcze-gólnych rodzajach projektowanego zainwestowania, na etapie sporządzania i zatwier-dzania projektów budowlanych,

3) stosowanie gabarytów brył budynków i dachów określonych w §§ od 6 do 12 niniejszej uchwały,

4) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy nawiązywać do architektury regionalnej oraz stosować tradycyjne materiały budowlane z dominacją drewna; stosować stonowaną kolorystykę; pokrycia dachowe w kolorze zbliżonym do koloru dachówki ceramicznej lub gont,

5) obowiązek uwzględniania zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §19.

Rozdział 3

Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 18. 1. Ustala się, że działki budowlane tworzone w wyniku podziałów nieruchomości położonych na terenach o symbolach ML, RM, M, UI powinny posiadać następujące parametry:

1) na terenach ML1- zabudowy letniskowej:

- a) powierzchnia min. 1500m²,
- b) szerokość działki od strony ulicy min. 20m,
- c) położenie nowych granic - równoległe do istniejących granic własności,

2) na terenach ML2- zabudowy letniskowej:

- a) powierzchnia min. 1700m²,
- b) szerokość działki od strony ulicy lub szerokość min. 25m,
- c) położenie nowych granic - równoległe do istniejącej granicy własności lub prosto-padle do ulicy projektowanej.

d) w odniesieniu do zachodniej części zespołu działek ustala się front zabudowy oraz wjazdy na działki od strony ulicy 13 KDxW; obowiązuje zakaz zabudowy od strony drogi 14 KD,

3) na terenach ML3- zabudowy letniskowej:

- a) powierzchnia min. 1500m²,
- b) szerokość działki od strony ulicy min. 25m,
- c) kąt położenia nowych granic w stosunku do pasa ulicznego - zbliżony do 90°,

4) na terenach ML4- zabudowy letniskowej:

- a) powierzchnia min. 1200m²,
- b) szerokość działki od strony ulicy min. 30m,
- c) kąt położenia nowych granic w stosunku do pasów ulicznych - zbliżony do 90°,

5) na terenach M, UI- zabudowy mieszkalno-usługowej:

- a) powierzchnia min. 1200m²,
- b) szerokość działki od strony ulicy min. 30m,
- c) kąt położenia nowych granic w stosunku do pasa ulicznego - zbliżony do 90°,

6) na terenach RM- zabudowy zagrodowej:

- a) powierzchnia min. 1500m²,
- b) szerokość działki od strony ulicy min. 30m,
- c) położenie nowych granic - równoległe do granic własności lub prostopadle do pasa ulicznego,

7) na terenach UTM- zabudowy pensjonatowej nie zakłada się podziałów na działki budowlane.

2. Nie zachodzi potrzeba dokonywania scaleń, ponieważ projektowane podziały nadziałki budowlane dokonane zostały w ramach istniejących granic własności.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska i przyrody.

§ 19. 1. Ustala się lokalny ciąg ekologiczny, który tworzą doliny rzek: Czarnej i Jurczychy oraz przylegające do nich tereny leśne, powiązany z wielkoprzestrzennym ekosystemem przyrodniczym, jakim jest Park Krajobrazowy Puszczy Knyszyńskiej,

2. W celu zachowania walorów środowiska przyrodniczego terenów opracowania ustala się:

- 1) konieczność utrzymania walorów terenów aktywnie biologicznych jakim są w/w doliny rzeczne, drogą pozostawienia ich w stanie naturalnym,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej rzek,
- 3) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem poprzez realizację scentralizowanego systemu kanalizacji sanitarnej, zorganizowanej zbiórki odpadów stałych i wywóz, zgodnie z systemem usuwania odpadów ustalonym w gminie,
- 4) ochronę istniejących na obszarze opracowania lasów, zadrzewień i zakrzaczeń oraz maksymalne pozostawienie istniejących samosiewów na terenach przewidzianych do zainwestowania,
- 5) konieczność przestrzegania ustaleń planu ochrony Parku omówionych szczegółowo w §21 niniejszej uchwały,
- 6) zachowanie tożsamości krajobrazowej poprzez kształtowanie nowej zabudowy w sposób harmonizujący z otaczającym krajobrazem,
- 7) przestrzeganie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, dla terenów budownictwa letniskowego i pensjonatowego, określonych w obowiązujących przepisach szczególnych,
- 8) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego należy przestrzegać norm określonych w obowiązujących przepisach szczególnych,
- 9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych,
- 10) zakaz wprowadzania do wód lub ziemi ścieków nie spełniających warunków określonych w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych,
- 11) obowiązek uwzględnienia wymogów ochrony środowiska w projekcie budowlanym i zagospodarowaniu terenu, określonych w obowiązujących przepisach szczególnych, - obecnie są one zawarte w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r.- prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627).

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 20. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską drewniany młyn wodny z końca lat 40 XXw. usytuowany nad rzeką Jurczą przy drodze Nr 98- na podstawie ustawy z dnia 23lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162 poz. 1568 ze zm.).

2. W stosunku do obiektu wymienionego w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz rozbiórki,
- 2) wszelkie prace remontowo- budowlane należy prowadzić po uzyskaniu uzgodnienia Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego stosować należy:

- 1) ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zawarte w §§ od 6 do 12 niniejszej uchwały,
- 2) tradycyjne formy architektoniczne i gabaryty przestrzenne budynków nawiązujące do istniejącej zabudowy w okolicznych wsiach,
- 3) tradycyjne materiały budowlane takie jak: drewno, kamień, cegła ceramiczna, szalówka drewniana, dachówka ceramiczna, gont lub pokrycia dachówkopodobne,
- 4) detale architektoniczne nawiązujące do stosowanych w tej części regionu w budynkach drewnianych takich jak: ganki, werandy, okiennice, okapy, itp.
- 5) stonowaną kolorystykę.

4. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych ustala się:

- 1) na terenie opracowania nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne,
- 2) w odniesieniu do wszystkich terenów objętych opracowaniem nakłada się obowiązek zawarcia w decyzjach o pozwoleniu na budowę wymogu zawiadamiania służb Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie, miejscu i charakterze planowanych do wykonania robót ziemnych. W decyzji j.w. powinien być również zawarty sposób działań określony w p. 3,
- 3) podczas prowadzenia robót ziemnych, w przypadku odkrycia przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami, inwestor i wykonawca robót jest obowiązany wstrzymać wszelkie prace i zawiadomić Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Czarnej Białostockiej.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

§ 21. 1. Przez teren objęty planem przechodzi granica Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. prof. Witolda Sławińskiego, powołanego rozporządzeniem Nr 3/98 Wojewody Białostockiego z dnia 20 maja 1998 r (Dz. Urz. W. Biał. Nr 10 poz. 47). Granica parku przebiega wzdłuż drogi lokalnej łączącej Złotą Wieś z Czarną Wsią Kościelną. Po zachodniej stronie w/w drogi rozciąga się teren Parku; wschodnia strona leży w obrębie otuliny Parku.

2. Działalność gospodarczą na terenie Parku i jego otuliny określa plan ochrony Parku zatwierdzony rozporządzeniem Nr 22/01 Wojewody Podlaskiego z dnia 9 sierpnia 2001r.(Dz.Urz. W. P. Nr 31).

3. Zgodnie z ustaleniami planu ochrony Parku południowo- zachodnia część opracowania położona jest na obszarze C3 uznanym jako teren osadniczo- rolny oumiarkowanym rozwoju, dla którego obowiązują następujące ustalenia w zakresie zagospodarowania turystycznego:

- 1) formy rekreacji: wypoczynek codzienny i świąteczny dla mieszkańców aglomeracji białostockiej, wypoczynek pobytowy, turystyka krajoznawcza, agroturystyka,
- 2) podstawowe elementy zagospodarowania rekreacyjnego: zabudowa letniskowa, mieszkalno- pensjonatowa, i rolniczo- agroturystyczna, urządzenia obsługi turystycznej,
- 3) dostosowanie nowych obiektów do charakteru zabudowy regionalnej i otaczającego krajobrazu z pełnym wyposażeniem w urządzenia z zakresu ochrony środowiska,
- 4) zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych skali zabudowy i jej form nawiązujących do istniejącej zabudowy,
- 5) zakaz wznoszenia nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 30m od granicy lasu, z wyjątkiem obiektów gospodarki leśnej oraz służących obsłudze tras turystycznych,

6) zakaz lokalizacji budynków o wysokości powyżej 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe i spadkach dachu mieszczących się poza przedziałem 20° - 50° oraz agresywnych w stosunku do otoczenia formach i kolorystyce,

7) działki letniskowe o powierzchni min. 1500m²,

8) ustalenia dotyczące warunku, iż ewentualna uciążliwość obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice własnej działki,

9) obowiązek zachowania zwartości kompleksów leśnych i racjonalnego ich wykorzystania dla potrzeb gospodarczych i turystyczno- rekreacyjnych,

10) konieczność ochrony różnorodności krajobrazowej,

11) zalesianie gruntów o słabej przydatności rolniczej,

12) ochrona i racjonalne gospodarowanie rolniczą przestrzenią produkcyjną z preferencją ekologicznych form gospodarowania,

13) na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zwarte kompleksy gleb chronionych (kl. III-IV) przyjmować za ogranicznik przestrzennego rozwoju budownictwa pozarolniczego,

4. Zgodnie z ustaleniami planu ochrony Parku pozostała część obszaru objętego planem leży w obrębie otuliny Parku - O2. Jest to obszar osadniczo- leśny na którym obowiązują następujące ustalenia:

1) ochrona terenów atrakcyjnych dla wypoczynku codziennego i świątecznego mieszkańców aglomeracji białostockiej oraz jego obszaru funkcjonalnego przed zabudową mieszkaniową i usługowo- produkcyjną,

2) ograniczenie negatywnego oddziaływania na wartości Parku, wynikające z intensyfikacji użytkowania i zagospodarowania,

3) zachowanie terenów leśnych oraz utrzymanie wartościowych gruntów rolnych jako rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

4) ochrona wartości kulturowych i krajobrazowych,

5) w zakresie rozwoju i funkcjonowania turystyki obowiązują:

a) preferencje dla rozwoju turystyki krajoznawczej i specjalistycznej oraz rekreacji codziennej i świątecznej,

b) możliwość rozwoju urządzeń wypoczynku pobytowego, urlopowo-wakacyjnego i weekendowego oraz wypoczynku w budownictwie letniskowym pod warunkiem spełnienia wymogów sanitarnych i ochronnych,

c) zasada lokalizacji obiektów rekreacyjnych, głównie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub w formie zespołów rekreacyjnych, z jednoczesnym ich wyposażeniem w niezbędną infrastrukturę techniczną służącą ochronie przyrody.

5. Na obszarze Parku i jego otuliny obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej rzek, o ile nie służą turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.

6. Teren objęty planem znajduje się w granicach specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000- Puszcza Knyszyńska PLB 200003, na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 (Dz. U. Nr 229 poz. 2313) na których obowiązują uregulowania prawne zawarte w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92 poz. 880 ze zm.) i ustawie z dnia 24 kwietnia 2001 r. - prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 ze zm.).

§ 22. 1 Ustala się tereny potencjalnego zagrożenia spowodowanego wylewem rzeki Jurczychy oznaczone symbolem ZZ. Na rysunku planu wrysowano orientacyjną linię zalewową, której przebieg ulegnie weryfikacji po otrzymaniu z Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie opracowania pod nazwą „Studium ochrony przeciwpowodziowej dla rzeki Jurczychy”.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 23. 1. Przestrzeń publiczną stanowią:

- 1) zespół obiektów i urządzeń związanych z kąpieliskiem- UT,
- 2) tereny usług- UK, UI,
- 3) teren zieleni urządzonej- ZP,
- 4) teren parku leśnego- ZLp,
- 5) tereny dróg publicznych- KD.

2. Dla terenów wymienionych w ust.1 obowiązują ustalenia zawarte w §§ 10, 12, 13, 15 i 24.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 24. Ustalenia w zakresie systemu komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ulicami publicznymi o symbolach KD, KDx i Kx oraz ulicami wewnętrznymi o symbolach KDW i KDxW, oparametrach określonych w poniższej tabeli:

Symbol
ulicy

Nazwa ulicy

Klasa techniczna

Szerokość w liniach rozgraniczających w m

Szerokość jezdni w m

Nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgr. w m.

1

2

3

4

5

6

1 KD

projektowana w ciągu ist.dr.pow Nr 1422B

L

15

6/5,5

10

2 KDxW

ist. ciąg pieszo- jezdny

D

6

5

3 KD

projektowana w ciągu ist.drogi

D

10

5

5

4 KDxW

projektowany ciąg pieszo- jezdny

D

5

5

5 KDxW

projektowany ciąg pieszo- jezdny

D

5

5

6 KDxW

projektowany ciąg pieszo- jezdny

D

5

5

7 KDxW

projektowany ciąg pieszo- jezdny

D

5

5

8 KDxW

ist. ciąg pieszo- jezdny

D

5

5

9 KDxW

ist. ciąg pieszo- jezdny

D

5

5

10 KDxW

ist. i proj. ciąg pieszo- jezdny

D

5

5

11 KDxW

projektowany ciąg pieszo- jezdny

D

5

5

12 KDxW

ist. ciąg pieszo- jezdny

D

3

5

13 KDx

projektowana

D

6m z rozszerzeniem do 12,5m w celu wykonania placu do zawracania 12,5 x 12,5m

5

14 KD

projektowana w ciągu ist.drogi

D

10

5

5

15 KD

projektowana w ciągu ist. drogi

D

10

5

5

16 KDxW

projektowana w ciągu istn. drogi

D

6m z rozszerzeniem do 12,5m w celu wykonania placu do zawracania 12,5 x 12,5m

5

17 KDW

projektowana

D

10m z rozszerzeniem do 12,5m w celu wykonania placu do zawracania 12,5 x 12,5m

5

5

18 KDW

projektowana

D

10m z rozszerzeniem do 12,5m w celu wykonania placu do zawracania 12,5 x 12,5m

5

5

19 KDxW

projektowana

D

5

5

20 KDW

projektowana w ciągu ist.drogi

D

10 i 6

5

5

22 KDW

projektowana

D

10

5

5

23 KxW

projektowany ciąg pieszy

D

3

5

24 KDW

projektowana

D

10

5

5

2) narożne ścięcia ulic o wymiarach 5m x 5m,

3) wskaźniki i zasady zabezpieczenia miejsc postojowych należy ustalić indywidualnie, w dostosowaniu do projektowanej funkcji i przeznaczenia terenu, w granicach własnych działek,

4) włączenia do dróg uzgodnić z zarządcami dróg,

5) ułożenie projektowanej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic może nastąpić w oparciu o obowiązujące przepisy, po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25. Ustala się, że ułożenie projektowanej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic może nastąpić w oparciu o obowiązujące przepisy, po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi.

§ 26. W zakresie systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę do celów komunalnych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 80 i 100mm zasilanej ze stacji wodociągowej w Czarnej Wsi Kościelnej,

- 2) realizowanie przyłączy poszczególnych obiektów do sieci wodociągowej zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez gestora urządzeń wodociągowych,
- 3) rozmieszczenie nadziemnych hydrantów przeciwpożarowych w odległości nie większej niż co 150m i na końcach rozgałęzień sieci,
- 4) do czasu zrealizowania projektowanej sieci wodociągowej dopuszcza się budowę lokalnych ujęć wody wykonanych zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych, po wybudowaniu wodociągu ujęcia te będą mogły być wykorzystywane do celów gospodarczych,
- 5) utrzymanie istniejących lokalnych ujęć- jako awaryjnego źródła wody,
- 6) projektowane dwie studnie publiczne oznaczone symbolem Ws, zlokalizowane zostały na terenach przeznaczonych pod zieleni urządzoną; studnie powinny spełniać warunki określone dla urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, ustalone w przepisach szczególnych,
- 7) możliwość zmiany lokalizacji studni publicznych określonych na rysunku planu na etapie projektu budowlanego, pod warunkiem że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu i zostaną zachowane obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne,

§ 27. W zakresie systemu odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do projektowanych w układzie grawitacyjno- pompowym kanałów sanitarnych z przepompowniami ścieków, dalej kanałem tłocznym do przepompowni zlokalizowanej we wsi Klimki i do oczyszczalni ścieków w Czarnej Białostockiej,
- 2) zasady przebiegu projektowanych kanałów sanitarnych i orientacyjną lokalizację przepompowni oznaczono na rysunku planu,
- 3) możliwość zmiany na etapie projektu budowlanego przebiegu projektowanych kanałów sanitarnych i lokalizacji przepompowni pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu i zostaną zachowane obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne,
- 4) realizowanie przyłączy poszczególnych obiektów do kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez gestora urządzeń kanalizacyjnych,
- 5) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków doszczelných zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w obrębie własnej działki, które po wykonaniu kanalizacji należy zlikwidować,
- 6) zakaz wprowadzania do wód lub ziemi ścieków nie spełniających obowiązujących norm.

§ 28. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) wody opadowe z terenów o małym stopniu zanieczyszczenia odprowadzone będą bezpośrednio do gruntu na własny nieutwardzony teren w sposób uniemożliwiający spływ wód na grunty sąsiednie,
- 2) odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych szczelnych powierzchni (ulice i parkingi) i innych terenów o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi do wód lub ziemi powinno być poprzedzone ich oczyszczeniem w stopniu spełniającym wymogi ochrony środowiska, określone w przepisach szczególnych,
- 3) zakaz wprowadzania do wód lub ziemi wód opadowych nie spełniających obowiązujących norm.

§ 29. W zakresie systemu usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) usuwanie odpadów stałych systemem zorganizowanym do pojemników ustawionych na posesjach bądź do kontenerów ustawionych na terenach publicznych i przekazywanie ich do odzysku; w przypadku braku takiej możliwości do unieszkodliwiania, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

2) lokalizowanie pojemników i kontenerów na odpady zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych.

§ 30. W zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) system elektroenergetyczny, który tworzyć będą:

a) urządzenia elektroenergetyczne istniejące:

- odcinek linii napowietrznej SN 15kV do stacji transformatorowej kol. Ratowiec,
- stacja transformatorowa słupowa oznaczona na rysunku planu symbolem Et1- kol. Ratowiec Nr 7-782,
- stacja transformatorowa słupowa Nr 7-781, położona poza granicami opracowania, we wsi Wólka Ratowiecka, nie oznaczona na rysunku planu,
- linie napowietrzne NN do istniejących odbiorców,

b) urządzenia projektowane:

- dwie stacje transformatorowe, oznaczone symbolami Et2 i Et3,
- projektowane odcinki linii SN 15kV napowietrzne lub kablowe - do rozstrzygnięcia na etapie projektu budowlanego,
- projektowane linie NN zasilające tereny przewidziane do zainwestowania,

2) możliwość zmiany w uzasadnionych przypadkach lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych wraz z liniami zasilającymi SN 15kV, 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 (uziemienia, 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 elektro-energetycznych na koszt inwestora, w przypadku ich kolizji z projektowanymi inwestycjami na danym terenie,

6) przyjmuje się, że minimalne odległości sytuowania budynków w stosunku do istniejących i projektowanych linii energetycznych ustalone będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych,

7) należy zachować minimalne odległości od istniejącego drzewostanu:

- dla linii napowietrznych SN 15kV wykonanych przewodami nieizolowanymi niepełnoizolowanymi - 5m,
- dla linii napowietrznych SN 15kV wykonanych przewodami pełnoizolowanymi - 1,5m,
- dla linii kablowych - 1,5m,
- dla linii napowietrznych NN - 2m.

8) obowiązek realizacji stacji transformatorowych w odległości od innych obiektów, zgodnie z aktualnie obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi.

§ 31. W zakresie systemu obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

1) przebieg linii kablowych i napowietrznych w liniach rozgraniczających dróg, bez oznaczania ich na rysunku planu,

2) podłączenie potencjalnych abonentów projektowanymi liniami telefonicznymi kablowymi lub napowietrznymi z istniejącego systemu telekomunikacyjnego z centralą telefoniczną w Czarnej Wsi Kościelnej.

§ 32. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz ustala się możliwość korzystania z gazu propan- butan.

§ 33. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się, że obiekty działające w przedłużonym sezonie lub całorocznie, zaopatrywać się będą w ciepło z własnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu proekologicznych nośników energii.

Rozdział 10

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 34. 1. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zostały określone w rozdziale 1 w §§ 6, 7, 10, 14 niniejszej uchwały.

2. Na pozostałych terenach obowiązuje zakaz realizacji zagospodarowania tymczasowego.

3. Do czasu realizacji ustalonego planem programu tereny pozostają wdotychczasowym użytkowaniu rolniczym.

Rozdział 11

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej i przeciwpożarowej.

§ 35. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

1) w budynkach usługowych, usługowo- mieszkalnych i użyteczności publicznej, na etapie sporządzania projektów budowlanych, należy przewidzieć ukrycia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

2) w budynkach lotniskowych o długotrwałym okresie użytkowania w ciągu roku, posiadających podpiwniczenie, należy przewidywać możliwość dostosowania tych podpiwniczeń do spełnienia warunków ukryć typu II we własnym zakresie, w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa,

3) rezerwę terenu pod budowę dwóch awaryjnych studni wody pitnej (Ws) przyjmując normę 7,5 l /osobę/ dobę; odległość studni od budynków nie powinna przekraczać 800m,

4) istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do ewentualnego uruchomienia w sytuacjach kryzysowych,

5) oświetlenie uliczne przystosować do zaciemniania 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 respektowane, aby zabezpieczyć teren przed ewentualnym zagruzowaniem,

b) należy zapewnić powiązanie drogowe z trasami przelotowymi,

7) przedsięwzięcia przewidziane w p. 1 i 6 podlegają stosownym uzgodnieniom lub opiniom Wydziału Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego.

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

1) projektowania zabudowy zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami szczególnymi - obecnie zawarte są one w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 04 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz. 960 ze zm.),

2) zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe oraz drogi pożarowe dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej, zgodnie z aktualnymi przepisami szczególnymi - obecnie zawarte są one w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. Nr 121 poz. 1139),

3) zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków zgodnie z aktualnymi przepisami szczególnymi - obecnie zawarte są one w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006r w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. Nr 80, poz. 563),

4) dokonywania uzgodnień na podstawie aktualnych przepisów szczególnych - obecnie zawarte są one w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie uzgodnienia projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. Nr 121, poz. 1137).

Rozdział 12

Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze

§ 37. 1 Przeznacza się na cele nierolnicze 8,4880 ha gruntów rolnych i leśnych, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzjami: z dnia 16 maja 2006 r. Nr GRM.IV.7230-24/06 oraz z dnia 28 czerwca 2006r. Nr GRM.IV.7230-57/06, tym:

1) gruntów rolnych pochodzenia mineralnego:

- 1,3320 ha kl. RIVb

- 0,4900 ha kl. ŁIV,

2) gruntów rolnych pochodzenia organicznego:

- 0,0320 ha kl. ŁIV

- 3,8600 ha kl. ŁV

- 0,0800 ha kl. ŁVI

- 0,1600 ha kl. PsVI

- 0,3300 ha kl. LzV

- 0,4640 ha kl. LzVI

3) gruntów leśnych:

- 1,7400 ha kl. LsIV, LsV

2. Na podstawie ustaleń niniejszego planu przeznacza się na cele nierolnicze 21,77 ha gruntów kl. V i VI pochodzenia mineralnego.

Rozdział 13

Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 38. 1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:

- ML1 - ML4- budownictwo letniskowe,

- RM- budownictwo zagrodowe projektowane,
- UTM- budownictwo pensjonatowe,
- M,UI- budownictwo mieszkalno-usługowe,
- UT,UI, UK, UZ - tereny usług,
- KD, KDW- tereny komunikacji,
- Et, Op- urządzenia komunalne,

2. Ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1% (słownie jeden procent) dla terenów oznaczonych symbolami:

- ZP - zieleni urządzonej,
- WS,WS1,WSr - wody powierzchniowe,
- R, ZL - tereny rolne i leśne.

Rozdział 14

Postanowienia końcowe

§ 39. Traci moc uchwała Nr III/19/06 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Wólka Ratowiecka położonej w gminie Czarna Białostocka, unieważniona rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podlaskiego nr NK.II.AŁ.0911-24/07.

§ 40. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Czarnej Białostockiej.

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

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr VII/56/07

Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej

z dnia 29 maja 2007 r.

Realizując wymogi art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80. poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Czarnej Białostockiej stwierdza, że przedłożony do zatwierdzenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Ratowiecka położonej w gminie Czarna Białostocka, jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czarna Białostocka” zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/140/2000 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej z dnia 30 maja 2000 r., ze

zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XLIX/383/06 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej z dnia 24 października 2006 r.

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr VII/56/07

Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej

z dnia 29 maja 2007 r.

Realizując wymogi art. 17 i 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), Rada Miejska w Czarnej Białostockiej podtrzymuje stanowisko Burmistrza Czarnej Białostockiej, zawarte w zarządzeniu Nr 42/07 z dnia 10 maja 2007 r. w sprawie odrzucenia uwagi wniesionej przez Pana Jarosława Kochanowskiego, zam. w Czarnej Białostockiej ul. Traugutta 3/2, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Ratowiecka w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu.

Uwaga dotyczyła zmniejszenia przyjętej w projekcie planu wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości w związku z uchwaleniem planu z 30% do 1%, w odniesieniu do terenów stanowiących własność zainteresowanego.

Rada Miejska stwierdza zasadność przyjętej w projekcie planu 30% stawki dla terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, na całym obszarze, w granicach opracowania planu miejscowego.

Załącznik Nr 4

do uchwały Nr VII/56/07

Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej

z dnia 29 maja 2007 r.

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 późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Czarnej Białostockiej ustala sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Ratowiecka, położonej w gminie Czarna Białostocka, należących do zadań własnych gminy:

Odszkodowanie za grunty przeznaczone pod drogi i ulice..... 8000 zł

Nakłady na budowę dróg, ulic i chodników.....112790 zł
Nakłady na budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.....169966 zł

Razem290756 zł

w/g danych zawartych w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, obliczonych na podstawie cen bieżących.

Podane powyżej kwoty przewidują nakłady na realizację wymienionych zadań inwestycyjnych w latach 2007-2011.

Zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zasady finansowania planowanych inwestycji będą określone w budżecie gminy na ten rok, w którym planuje się realizację danej inwestycji. Czasokres obowiązywania planu jest bezterminowy.