

UCHWAŁA NR XV/117/08
RADY MIEJSKIEJ W CZARNEJ BIAŁOSTOCKIEJ

z dnia 19 lutego 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia zalewu Czapielówka 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 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974 i Nr 173, poz. 1218), 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, z 2007 r. Nr 127, poz. 880) oraz 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, Nr 49, poz. 464; z 2005 r. Nr 175, poz. 1462; z 2006 r. Nr 12, poz. 63; z 2007 r. Nr 75, poz. 493, Nr 80, poz. 541 i Nr 191, poz. 1374) uchwala się, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czarna Białostocka, uchwalonym uchwałą Nr XXXIII/140/200 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 otoczenia zalewu Czapielówka w Czarnej Białostockiej, w skład którego wchodzi:

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

ROZDZIAŁ 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar o pow. ok. 28 ha położony wokół zalewu Czapielówka, z tego ok. 17 ha zajmuje akwen, a pozostałe ok. 11 ha stanowią grunty leśne Skarbu Państwa, pozostające w zarządzie Nadleśnictwa Czarna Białostocka. Całość położona jest na obszarze miasta Czarna Białostocka.

2. Przedmiotem planu są zagadnienia obowiązujące, zawarte w art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), określone w sposób następujący:

- 1) tereny przeznaczone pod obiekty i urządzenia turystyczno-rekreacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem UT,
- 2) teren przeznaczony pod obiekt usługowy, oznaczony na rysunku planu symbolem UHG,

3) tereny istniejących wód otwartych, śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS, w tym WS1 - zalew Czapielówka,

4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,

5) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, w tym:

- ZLz - zarośla,

- ZLp - teren leśny z elementami parkowymi,

- ZLw - teren leśny podmokły,

6) tereny komunikacji, w tym:

- K Dx - ciąg pieszo-jezdny,

- Kp - parkingi,

- KKw - kolejka leśna wąskotorowa,

- Kg - urządzenia obsługi kolejki i inne gospodarcze,

- Kr - rezerwa terenu,

7) tereny urządzeń energetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem E, w tym:

- Et - stacja transformatorowa,

8) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczone na rysunku planu symbolem Ws,

9) tereny urządzeń odprowadzających nieczystości płynne, oznaczone na rysunku planu symbolem Op,

10) zasady i warunki zagospodarowania terenów:

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

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

d) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

e) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,

f) 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,

g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

h) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

j) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

k) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.)

11) ustalenia pozostałe:

- a) przedsięwzięcia obrony cywilnej,
- b) zasady ochrony przeciwpożarowej,
- c) przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 2) granice opracowania planu,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter postulatywny:

- 1) linie podziału wewnętrznego,
- 2) elementy zagospodarowania terenów UT1 i UT2 oznaczone graficznie,
- 3) trasy ciągów spacerowych i rowerowych,
- 4) obrysy projektowanych budynków,
- 5) trasy projektowanych ciągów sieciowych infrastruktury technicznej.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu rysunkowe i tekstowe,
- 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 zprzepisami wykonawczymi,
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia, opisany wtekście planu oraz wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć urządzenia zzakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa i telekomunikacji,
- 7) ogólnej dostępności - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i tereny przeznaczone do użytkowania zbiorowego,
- 8) obiektach usługowych nieuciążliwych dla środowiska - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie wymagają opracowania raportu o oddziaływaniu inwestycji na środowisko, na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 ze zm.)

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

ROZDZIAŁ 2

PRZEZNACZENIE TERENÓW I ICH FUNKCJE, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA
ZABUBOWY, GABARYTY OBIEKTÓW I WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY.

§ 6. 1. Ustala się tereny usług rekreacyjno-turystycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: UT1 i UT2.

2. Na terenie oznaczonym symbolem UT1 ustala się lokalizację ogólnodostępnych obiektów i urządzeń z zakresu wypoczynku plażowo- kąpieliskowego, do których zalicza się:

- 1) ogólnodostępne tereny plażowe,
- 2) przebieralnie i sanitariaty (s/p),
- 3) miejsca pod sezonowe urządzenia handlowo-gastronomiczne (h/g),
- 4) pomosty spacerowe,
- 5) wypożyczalnie sprzętu pływającego, hangary i pomosty cumownicze (h),
- 6) obiekt magazynowy z mieszkaniem służbowym,
- 7) urządzenia terenowe sportowo-rozrywkowe i zabawowe, dostosowane do różnych grup wiekowych,
- 8) tereny zieleni wypoczynkowej,
- 9) infrastrukturę techniczną, w tym dojazdy i oświetlenie terenu oraz ścieżki spacerowe i rowerowe.

3. W stosunku do obiektów i urządzeń wymienionych w ust. 2 ustala się następujące wymagania:

- 1) przebieralnia i węzeł sanitarny - 1 kondygnacja nadziemna, do 5,0 m w kalenicy dachu, dach jedno lub dwuspadowy o nachyleniu połaci od 30 do 45°,
- 2) hangar z wypożyczalnią sprzętu - 1 kondygnacja nadziemna, do 6,0 m w kalenicy dachu, dach dwuspadowy o nachyleniu połaci od 30 do 45°, pomost cumowniczy - stosownie do ilości sprzętu pływającego,
- 3) pomieszczenie magazynowe z mieszkaniem służbowym - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, wysokość - do 7,0 m w kalenicy dachu, dach dwuspadowy o nachyleniu połaci od 30 do 45°,
- 4) materiał elewacyjny: drewno lub szalówka drewniana, cegła ceramiczna, kamień, tynk,
- 5) sanitariaty należy wykonać z materiałów ognioodpornych, ze względu na bliskość lasu,
- 6) krycie dachów: dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne,
- 7) minimalny wskaźnik zapotrzebowania terenu na 1 użytkownika:
 - dla terenów plażowych z zielenią - 15 m²,
 - dla urządzeń sportowo-rozrywkowych - 10 m²,
 - dla wypożyczalni sprzętu i pozostałych - 8 m²,
- 8) tereny zieleni wypoczynkowej na powierzchni min. 40 % ogólnej powierzchni terenu, stosownie do rozmieszczenia programu użytkowego, z zaleceniem zachowania otwartych wglądów na zbiornik,
- 9) utrzymuje się istniejące siedziska (ł), z możliwością ich rozbudowy,
- 10) na rysunku planu wrysowano orientacyjną lokalizację urządzeń omówionych w ust. 2, oznaczonych symbolami: s/p, h/g, h, do ostatecznego ustalenia na etapie projektu budowlanego,

11) nie oznaczono na rysunku planu lokalizacji obiektu magazynowego, zostanie ona ustalona na etapie projektu budowlanego.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UT2 ustala się lokalizację bazy noclegowej dla wypoczynku krótkoterminowego.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 4 dopuszcza się lokalizację:

1) zespołu domków campingowych,

2) pola namiotowego,

3) wypożyczalni sprzętu pływającego, w tym hangaru i pomostu cumowniczego (h),

4) sanitariatów (s),

5) obiektu usługowo-hotelowego, na fragmencie terenu UT2 oznaczonym na rysunku planu symbolem UHG (§7)

6) zieleni urządzonej o charakterze wypoczynkowym, małych terenów sportowych, ścieżek spacerowych i rowerowych,

7) niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym dojazdów i oświetlenia.

6. W stosunku do elementów zagospodarowania wymienionych w ust. 5 ustala się następujące wymagania:

1) wskaźnik minimalnego zapotrzebowania terenu - 100 m²/ na 1 miejsce noclegowe,

2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu do 20 % terenu UHG oraz do 10 % pozostałej części terenu UT2,

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

4) obiekt usługowo-hotelowy - ustalenia w § 7,

5) hangar z wypożyczalnią sprzętu - 1 kondygnacja nadziemna, do 6,0 m w kalenicy dachu, dach dwuspadowy o nachyleniu połaci od 30 do 45°, pomost cumowniczy - stosownie do ilości sprzętu pływającego

6) domki campingowe - 1 kond. nadziemna, dach dwuspadowy o spadku od 30 do 45°,

7) materiał elewacyjny: drewno lub szalówka drewniana, cegła ceramiczna, kamień, tynk,

8) krycie: dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne,

9) na rysunku planu wskazano orientacyjną lokalizację urządzeń wymienionych w ust.5, oznaczonych symbolami: s i h, do uściślenia na etapie projektu budowlanego,

7. W odniesieniu do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UT1 i UT2 ustala się dodatkowo:

1) należy utrzymać swobodny dostęp do brzegów zbiornika na całej jego długości,

2) zakaz budowy pomostów i kładek bez zezwolenia zarządcy zbiornika,

3) należy wyznaczyć miejsca do palenia ognisk,

4) ewentualne ogrodzenie - ażurowe o wysokości do 1,6 m w odległości min. 1,5 m od linii brzegowej zbiornika,

5) dla obiektów kubaturowych obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy lasu w odległości 12,0 m, z wyjątkiem sanitariatów na terenie UT1, które wyznaczono orientacyjnie w odległości 8,0 m od granicy lasu

- należy uzyskać odstępstwo od warunków techniczno-budowlanych, zawartych w przepisach szczególnych, na etapie projektu budowlanego,

6) oznaczenia graficzne terenów sportowych, campingowych, plaży oraz tras ścieżek spacerowych i rowerowych mają charakter orientacyjny, do ustalenia na etapie projektu budowlanego,

7) należy wprowadzić zakaz łowienia ryb w strefie ograniczonego użytkowania wyznaczonej dla linii elektroenergetycznych WN 110 kV, oznaczonej na rysunku planu,

8) obowiązuje zakaz niszczenia zieleni, poboru piasku i żwiru, zakopywania śmieci i zanieczyszczania powierzchni terenu i wód nieczystościami stałymi i płynnymi.

§ 7. 1. Ustala się teren pod lokalizację obiektu usługowego, oznaczony symbolem UHG.

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

1) funkcja obiektu: usługi handlowe i gastronomiczne z salą biesiadną, administracja z mieszkaniem służbowym, pokoje noclegowe na 20-25 osób, zaplecze gospodarcze, węzeł sanitarny,

2) wysokość budynku - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie więcej jak 13,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,

3) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30 do 45°, krycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,

4) materiał elewacyjny: drewno lub szalówka drewniana, cegła ceramiczna, kamień,

5) zaleca się stosowanie okapów, ganków, balkonów i podcieni.

6) granice terenu od strony północnej i zachodniej wyznaczone zostały linią orientacyjną (przerywaną), do ustalenia w projekcie budowlanym, przy czym powierzchnia terenu UHG nie powinna przekroczyć 3500 m²,

7) konieczność utrzymania przejazdu na dalszą część terenu oznaczonego symbolem UT2,

8) należy przewidzieć miejsca postojowe w ilości stosownej do założonego programu usługowego.

§ 8. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami ZP1 i ZP2.

2. Dla terenów wypoczynkowo-spacerowych, oznaczonych symbolem ZP1 ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) utrzymanie istniejącego, wartościowego zadrzewienia,

2) zagospodarowanie terenu zielenią niską (krzewy) oraz trawnikami,

3) skarpę nad zalewem należy umocnić przed osuwaniem,

4) zaleca się urządzenie ścieżek spacerowych, lub spacerowo-rowerowych, ustawienie ławek lub siedzisk oraz wzbogacenie terenu elementami małej architektury: oznaczenia graficzne w/w ciągów mają charakter orientacyjny,

5) teren należy oświetlić oraz ustawić małe pojemniki na odpady stałe.

3. Dla terenu wypoczynkowo-biesiadnego, oznaczonego symbolem ZP2, ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) należy pozostawić istniejący drzewostan,

2) dopuszcza się ustawienie urządzenia do grillowania, kilku siedzisk zadaszonych do spożywania posiłków oraz małych pojemników na odpady stałe.

§ 9. 1. Ustala się tereny leśne oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, w tym: ZLz - zarośla, ZLw - tereny podmokłe i ZLp - tereny leśne z elementami parkowymi.

2. Tereny leśne -ZL, zarośla -ZLz oraz tereny podmokłe -ZLw pozostawia się w stanie naturalnym z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 3, 4 i 5.

3. Przez tereny leśne otaczające zalew od strony północnej, położone w granicach opracowania planu, przeprowadza się ciąg pieszy spacerowy po trasie istniejących ścieżek leśnych, oznaczony orientacyjnie na rysunku planu.

4. Trasę spacerową, o której mowa w ust. 3, należy podsypać materiałem przepuszczalnym np. żwirem, ponieważ miejscami przechodzi ona przez tereny okresowo podmokłe. Wskazuje się też celowość ustawienia siedzisk przy tej trasie, w miejscach odpowiednich ze względu na istniejące warunki naturalne, nie oznaczonych na rysunku planu.

5. Część północnego obrzeża zalewu (cypel) pozostawia się w stanie naturalnym, przeznaczeniem dla wędkarzy, co oznaczono na rysunku planu; lokalizację ewentualnych kładek i pomostów należy uzgodnić z zarządcą zbiornika; obowiązuje zakaz realizacji zabudowy.

6. Tereny leśne z elementami parkowymi (ZLp) pozostawia się w stanie naturalnym z możliwością urządzenia ścieżek, ustawienia siedzisk, pojemników na odpady stałe i doprowadzenia oświetlenia.

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

1) rzeka, ciek, rowy - oznaczone symbolem WS,

2) zalew Czapielówka - oznaczony symbolem WS1.

2. Ciek oznaczony symbolem WS - pozostawia się w stanie naturalnym.

3. Dla terenu istniejącego zalewu - WS1- ustala się:

1) zalew jest akwenem ogólnodostępnym, stanowiącym podstawowy element terenów rekreacyjno-sportowych przeznaczonych na wypoczynek codzienny, świąteczny i pobytowy krótkoterminowy,

2) obrys linii brzegowej pozostawia się bez zmian,

3) możliwość urządzania kąpielisk dla różnych grup użytkowników,

4) zakaz niszczenia brzegów zbiornika i roślinności nadbrzeżnej,

5) utrzymuje się istniejący system pomostów spacerowych z możliwością ich rozbudowy,

6) dopuszcza się realizację pomostów cumowniczych przy projektowanych wypożyczalniach sprzętu pływającego, w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu,

7) wprowadzenie zakazu łowienia ryb w rejonie przejścia nad akwenem linii elektroenergetycznych WN, na obszarze oznaczonym na rysunku planu,

8) obowiązek usunięcia istniejących, zdewastowanych kładek do łowienia ryb; nowe kładki można będzie budować po uzyskaniu zezwolenia zarządcy zbiornika, w miejscu przez niego wskazanym,

9) zalew jest objęty strefą ciszy - obowiązuje zakaz używania sprzętu motorowego.

ROZDZIAŁ 3

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 11. 1. W zakresie utrzymania ład przestrzennego, ustala się:

1) obowiązek równoczesnej realizacji zagospodarowania rekreacyjnego z realizacją uporządkowanego systemu komunikacji, urządzeń terenów zielonych oraz wyposażenia terenu w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną i elektroenergetyczną,

2) obowiązek zapewnienia, w pierwszej kolejności, dobrej dostępności komunikacyjnej: realizację ciągów pieszo-jezdnych- 1KDx i 2KDx oraz urządzenie parkingów,

3) realizację urządzeń sanitarnych,

2. W zakresie kształtowania ładu w środowisku, ustala się:

1) obowiązek realizacji infrastruktury sanitarnej,

2) obowiązek oczyszczenia terenów otaczających z elementów prowizorycznych urządzeń sanitarnych,

3) urządzenie parkingów i zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń przed parkowaniem na terenach leśnych,

4) urządzenie ścieżek spacerowych wokół zalewu i przez tereny leśne, w celu skanalizowania ruchu, co w pewnym stopniu ograniczy chaotyczną penetrację lasów,

5) obowiązek uporządkowania brzegów zbiornika: wykonania umocnień w miejscach większych spadków terenu i likwidacji zdewastowanych pomostów do łowienia ryb,

6) stosowanie przyjętych w planie wskaźników chłonności terenu, określonych dla poszczególnych rodzajów zagospodarowania.

3. W zakresie tworzenia ładu kompozycyjno-estetycznego, ustala się:

1) obowiązek wdrażania ustaleń zawartych w §§ 6, 7, 8, 9, 10 i 17,

2) w odniesieniu do terenu UT2 należy zastosować powtarzalny typ domku campingowego, biorąc pod uwagę jego walory estetyczne i funkcjonalne,

3) budynki przewidziane do realizacji na terenie opracowania, powinny być zaprojektowane w jednym charakterze, z uwzględnieniem elementów architektury regionalnej, miejscowej.

4) w architekturze powinno dominować drewno, a w wypadku budynków murowanych zaleca się stosowanie kamienia, elementy tynkowane należy malować na pastelowe kolory,

5) do krycia dachów stosować dachówkę ceramiczną; w przypadku użycia materiałów dachówkopodobnych stosować odmiany czerwieni i brązu.

ROZDZIAŁ 4

SZCZEGÓŁOWE WARUNKI PODZIAŁU I SCALANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 12. 1. Na terenie objętym planem nie występuje konieczność scalania nieruchomości.

2. Podziału terenu należy dokonywać w oparciu o ustalenia niniejszego planu, z tym, że danemu inwestorowi można przydzielić tereny o różnych funkcjach, zgodnie z programem określonym w konkretnym przedsięwzięciu inwestycyjnym.

ROZDZIAŁ 5

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 13. 1. Zalew Czapielówka wraz z terenami otaczającymi, położony jest wewnątrz wielkoprzestrzennego ekosystemu przyrodniczego jakim jest Park Krajobrazowy Puszczy Knyszyńskiej wraz z otuliną.

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

1) konieczność ochrony wód powierzchniowych (zalew, ciek) przed zanieczyszczeniem, poprzez realizację scentralizowanego systemu odbioru nieczystości płynnych oraz zorganizowaną zbiórkę odpadów stałych,

2) ochronę istniejących na terenie opracowania i w sąsiedztwie lasów i zadrzewień poprzez:

a) pozostawienie wartościowego zadrzewienia na terenach opracowania i wkomponowanie go w projektowane zagospodarowanie,

b) na terenach leśnych otaczających obszar objęty planem, poprzez wytyczenie ścieżek spacerowych, co powinno w dużym stopniu wyeliminować niezorganizowaną penetrację,

3) przestrzeganie założonej w planie chłonności terenów rekreacyjno-turystycznych,

4) przestrzeganie ustaleń planu ochrony Parku, omówionych w § 15 niniejszej uchwały,

5) zachowanie tożsamości krajobrazowej poprzez kształtowanie zagospodarowania i zabudowy na terenach objętych planem w sposób harmonizujący z otaczającym krajobrazem, zarówno drogą zastosowania tradycyjnych materiałów i detali architektonicznych oraz stonowanej kolorystyki,

6) przestrzeganie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, określonych w obowiązujących przepisach szczególnych dla terenów wypoczynkowych - na obszarze zalewu i jego otoczenia obowiązuje strefa ciszy.

7) przestrzeganie norm w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego, określonych w przepisach szczególnych,

8) zakaz wprowadzania do wód lub ziemi ścieków niespełniających warunków określonych w obowiązujących przepisach szczególnych,

9) 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 6

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 14. 1. Teren położony w granicach opracowania nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe ani obiekty kultury współczesnej.

2. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych ustala się:

1) na terenie opracowania nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne,

2) w odniesieniu do wszystkich terenów objętych planem 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 jw. powinien być również zawarty sposób działań określony w p. 3

3) podczas prowadzenia robót ziemnych, w przypadku odkrycia przedmiotów, w stosunku do których istnieje przypuszczenie iż są one zabytkiem, inwestor i wykonawca robót jest obowiązany wstrzymać wszelkie prace i powiadomić Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Czarnej Białostockiej.

ROZDZIAŁ 7

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

§ 15. 1. Teren objęty opracowaniem leży w granicach Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. prof. Witolda Sławińskiego, powołanego rozporządzeniem Nr 3/98 Wojewody Białostockiego z dnia 20 maja 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Biał. Nr 10, poz. 47 ze zm.), na obszarze jego otuliny.

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

3. Zgodnie z ustaleniami planu ochrony Parku teren opracowania położony jest w środkowej części otuliny, na obszarze O2, uznanym jako teren osadniczo-rolno-leśny na którym obowiązuje szereg ustaleń w zakresie zagospodarowania. Do najważniejszych w stosunku do charakteru niniejszego opracowania zalicza się:

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

2) ograniczenie negatywnego oddziaływania na wartości Parku, wynikającego zintensyfikacji użytkowania i zagospodarowania

3) zachowanie istniejących terenów leśnych,

4) ochrona wartości kulturowych i krajobrazowo-widokowych.

4. 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.)

ROZDZIAŁ 8

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEBY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 16. 1. Przestrzeń publiczną stanowią:

1) zalew, oznaczony symbolem WS1,

2) tereny wypoczynkowo-kąpieliskowe, oznaczone symbolem UT1,

3) tereny wypoczynku pobytowego, oznaczone symbolem UT2,

4) tereny zieleni wypoczynkowej, oznaczone symbolami ZP1 i ZP2,

5) tereny leśne z elementami parkowymi, oznaczone symbolem ZLp,

6) tereny komunikacji pieszo-jezdnej (KDx), pieszo-rowerowej i pieszej, oznaczone symbolami graficznymi oraz tereny parkingów - Kp.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują ustalenia zawarte w §§ 6, 7, 8, 9, 10, 11 i 17.

ROZDZIAŁ 9

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 17. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną projektowanymi drogami jako ciągami pieszo-jezdnymi i pieszo-rowerowymi oraz parkingami:

1) 1KDx - ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5 m z wyokrągleniem załomów trasy łukami poziomymi o normatywnych promieniach i właściwym poszerzeniu na łukach; droga poprowadzona będzie od istniejącej drogi Czarna Białostocka - Czarna Wieś Kościelna złączeniem do niej w istniejącym miejscu,

2) 2KDx - ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5 m z wyokrągleniem załomów trasy łukami poziomymi o normatywnych promieniach i właściwym poszerzeniu na łukach, ze zwężeniem do istniejącej szerokości na moście; docelowo przewiduje się poszerzenie mostu do szerokości dwóch pasów ruchu, lub będzie można zorganizować ruch jednokierunkowy z wykonaniem dodatkowego dojazdu (poza granicami opracowania), po terenie nieistniejącej linii kolejowej,

3) ruch pieszo-rowerowy odbywać się będzie po projektowanych drogach oraz po terenie, jak wskazano orientacyjnie na rysunku planu,

4) dojazdy do zespołu domków campingowych, pola namiotowego oraz miejsca sezonowych usług gastronomiczno-handlowych odbywać się będą po terenie UT1 i UT2,

5) do obsługi użytkowników terenów rekreacyjnych przewidziano tereny pod urządzenie parkingów na około 250 stanowisk, w tym ~ 5 dla osób niepełnosprawnych.

2. Dopuszcza się możliwość zmiany przebiegu projektowanych ciągów pieszo-jezdnych na etapie projektu budowlanego.

3. W celu umożliwienia zorganizowania ruchu jednokierunkowego dla obsługi terenów położonych po zachodniej stronie zalewu, rezerwuje się teren oznaczony symbolem Kr, obecnie stanowiący część torowiska nieistniejącej kolejki leśnej.

4. Ustala się, że trasa kolejki wąskotorowej - KKw, będzie miała końcowy przystanek przed granicą opracowania planu od strony wschodniej.

5. Pod lokalizację przystanku i urządzeń gospodarczych wyznaczony został teren oznaczony symbolem Kg.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 5 dopuszcza się lokalizację budynku przystanku kolejki wąskotorowej, w którym znajdą się również pomieszczenia gospodarcze zarządcy zalewu; na tym terenie lokalizuje się także przepompownię ścieków.

7. Budynek, o którym mowa w ust. 6 winien spełniać następujące wymagania:

1) wysokość budynku - jedna kondygnacja nadziemna, z możliwością użytkowego wykorzystania poddasza, nie więcej niż 7 m od podłogi parteru do kalenicy dachu,

2) dopuszcza się możliwość posadowienia budynku na palach,

3) materiał elewacyjny: drewno lub szalówka drewniana, kamień,

4) dach wysoki, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 35 do 45°, krycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

5) zaleca się stosowanie podcieni i okapów.

8. Warunkiem lokalizacji budynku na terenie oznaczonym symbolem Kg jest uzyskanie odstępu od ustaleń warunków techniczno-budowlanych, zawartych w przepisach szczególnych, w zakresie odległości budynku od lasu.

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

1) zaopatrzenie w wodę do celów komunalnych i przeciwpożarowych z projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z miejskiego ujęcia wody w Czarnej Białostockiej lub z ujęcia wody w Czarnej Wsi Kościelnej,

2) realizację przyłączy poszczególnych obiektów do sieci wodociągowej - zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządcę urządzeń wodociagowych,

3) możliwość zmiany przebiegu trasy przewodu wodociagowego, określonej na rysunku planu, na etapie projektu budowlanego, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu i będą zachowane obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne,

4) do czasu zrealizowania projektowanej sieci wodociągowej dopuszcza się budowę lokalnego ujęcia wody, wykonanego zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych, którego lokalizacja będzie ustalona na etapie projektu budowlanego.

5) utrzymanie w należytym stanie istniejącego źródła, oznaczonego na rysunku planu symbolem Ws, z zaleceniem uporządkowania jego otoczenia.

§ 19. W zakresie systemu odprowadzenia ścieków ustala się:

1) odprowadzenie do projektowanych kanałów sanitarnych i przetłoczenie ich do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w Czarnej Białostockiej,

2) zasady przebiegu projektowanych kanałów sanitarnych i orientacyjną lokalizację przepompowni - Op oznaczono na rysunku planu,

3) możliwość zmiany, na etapie projektu budowlanego, przebiegu projektowanych kanałów sanitarnych i lokalizacji przepompowni, określonych na rysunku planu, 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 zarządcę urządzeń kanalizacyjnych,

5) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków doszczelných zbiorników bezodpływowych, z wywożeniem do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków, które po wykonaniu kanalizacji sanitarnej należy zlikwidować, a obiekty podłączyć do tej kanalizacji,

6) zakaz wprowadzania do wód lub ziemi ścieków nie spełniających obowiązujących norm określonych w przepisach szczególnych.

§ 20. W zakresie systemu odprowadzenia wód opadowych ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych z terenów o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesziną i substancjami ropopochodnymi - utwardzonego parkingu - do projektowanego kanału deszczowego i poprzez urządzenia podczyszczające, do rzeki Czapielówki, poniżej zbiornika,

2) odprowadzenie wód opadowych z terenów o małym stopniu zanieczyszczenia i terenów zielonych, bezpośrednio do gruntu na własny nieutwardzony teren, w sposób uniemożliwiający ich spływ na grunty sąsiednie,

3) zasady przebiegu projektowanego kanału deszczowego i orientacyjną lokalizację urządzeń podczyszczających - kdp - oznaczono na rysunku planu,

4) możliwość zmiany, na etapie projektu budowlanego, przebiegu projektowanego kanału deszczowego i lokalizację urządzeń podczyszczających określonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu i zostaną zachowane obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne,

5) zakaz wprowadzania do wód lub ziemi wód opadowych i roztopowych nie spełniających obowiązujących norm określonych w przepisach szczególnych

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

1) usuwanie odpadów stałych systemem zorganizowanym do pojemników lub kontenerów ustawionych w miejscach publicznych o największej koncentracji użytkowników i przekazywanie ich do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi - aktualnie określa je ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U z 2007 r. Nr 39, poz. 251), z wprowadzeniem selektywnej zbiórki odpadów w/g systemu obowiązującego na obszarze gminy.

§ 22. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) przyjmuje się lokalizację istniejących linii elektroenergetycznych WN 110 kV, napowietrznych, oznaczonych na rysunku planu,

2) wyodrębniono teren, pod słupy linii WN, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

2. W zakresie obsługi terenów opracowania, ustala się:

a) zasilanie w energię elektryczną obiektów objętych niniejszym planem, zaprojektowanej stacji transformatorowej, słupowej, zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem Et,

b) zasilanie w/w stacji transformatorowej projektowaną linią SN 15 kV napowietrzną, wybudowaną od najbliższej położonej linii SN 15 kV, oznaczoną na rysunku planu,

c) bezpośrednią obsługę odbiorców - liniami kablowymi NN zasilanymi ze stacji transformatorowej, omówionej w ust. 2 lit. a,

d) sieć elektroenergetyczna napowietrzna i kablowa powinna być realizowana na zasadach określonych w przepisach szczególnych,

e) pas ograniczonego użytkowania, o szerokości 60 m dla istniejących linii elektroenergetycznych WN 110 kV oznaczony na rysunku planu; w w/w pasie dopuszcza się lokalizację parkingu po uprzednim dostosowaniu istniejących linii WN 110 kV do nowych warunków pracy (obostrzenia, uziemienia itp),

f) zakaz wędkowania w pasie ograniczonego użytkowania, wymienionym w ust. 2 lit.e,

g) demontaż istniejącej linii kablowej NN zgodnie z rysunkiem planu,

h) zachowanie min.odległości od istniejącego drzewostanu dla linii SN 15 kV:

- wykonanych przewodami nieizolowanymi - 7 m,

- wykonanych przewodami niepełnoizolowanymi - 5 m,

- wykonanych przewodami pełnoizolowanymi - 1,5 m,

- dla linii nn kablowych - 1,5 m,

i) możliwość budowy linii oświetleniowej, zasilanej z projektowanej stacji transformatorowej, liniami NN kablowymi w zakresie ustalonym przez inwestora inwestycji podstawowej.

§ 23. W zakresie systemu obsługi telekomunikacyjnej: ustala się możliwość rozbudowy istniejącej w Czarnej Białostockiej sieci telekomunikacyjnej, przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych.

§ 24. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się możliwość budowy urządzeń gazowniczych po zrealizowaniu systemu gazowniczego na obszarze miasta, przy zachowaniu obowiązujących przepisów szczególnych; do czasu budowy tego systemu dopuszcza się korzystanie z urządzeń na gaz propan-butan.

§ 25. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się korzystanie ze źródeł ciepła w/g rozwiązań indywidualnych, przy preferencji ekologicznych nośników energii.

ROZDZIAŁ 10

SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 26. 1. Na części terenu objętego planem występuje zagospodarowanie tymczasowe, które częściowo może być pozostawione (pomost spacerowy, siedziska), pozostałe jego elementy winny zostać usunięte przed realizacją zagospodarowania przewidzianego w niniejszej uchwale.

2. Na terenach objętych planem obowiązuje zakaz realizacji zagospodarowania tymczasowego, z zastrzeżeniem ust.1.

3. Do czasu realizacji ustalonego planem programu tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu leśnym.

ROZDZIAŁ 11

USTALENIA W ZAKRESIE OBRONY CYWILNEJ I PRZECIWPOŻAROWEJ

§ 27. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

1) obowiązek utrzymania w czystości istniejącego w rejonie zapory głównej źródła Ws jako awaryjnego źródła wody pitnej,

2) budowli obronnych w podpiwniczeniach nie przewiduje się, ponieważ budynek usługowo- mieszkalny oraz domki campingowe nie będą posiadały podpiwniczenia,

3) zakłada się, że w projektowanych obiektach przebywać będą ludzie czasowo i to jedynie w czasach stabilnych politycznie.

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

1) projektowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

2) zapewnienia zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych oraz projektowania dróg pożarowych dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej, zgodnie z aktualnymi przepisami szczególnymi,

3) zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków zgodnie z aktualnymi przepisami szczególnymi,

4) dokonywania uzgodnień na podstawie aktualnych przepisów szczególnych,

5) przy opracowywaniu projektów budowlanych na poszczególne przedsięwzięcia inwestycyjne, należy zapewnić punkty czerpania wody z zalewu do celów przeciwpożarowych..

ROZDZIAŁ 12

PRZEZNACZENIE GRUNTÓW LEŚNYCH NA CELE NIELEŚNE

§ 29. Przeznacza się na cele nieleśne ok. 5,3634 ha ha gruntów leśnych Skarbu Państwa, pozostających w zarządzie Nadleśnictwa Czarna Białostocka, na podstawie zgody wyrażonej przez Ministra Środowiska decyzją Nr ZS-D-2120/179/2007 z dnia 26 listopada 2007 r.

ROZDZIAŁ 13

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

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

- UT1, UT2 - tereny wypoczynkowo-sportowe,

- UHG - obiekt usługowy,

- KDx, Kp, Kr- urządzenia obsługi komunikacji,,
- Kg - tereny urządzeń gospodarczo-technicznych,
- ZP1, ZP2 - tereny zieleni wypoczynkowej
- ZLp - tereny leśne z elementami parkowymi.

2. Nie ustala się stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenów leśnych, dla których nie dokonano zmiany przeznaczenia na cele nieleśne oraz dla wód powierzchniowych. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:

- ZL, Zlz, ZLw - tereny leśne, zarośla i podmokłe,
- WS, WS1 - rzeka, cieki, zalew.

ROZDZIAŁ 14

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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

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

Przewodniczący Rady

Jacek Sakowicz