

UCHWAŁA NR XVIII/152/08

RADY MIEJSKIEJ W CZARNEJ BIAŁOSTOCKIEJ

z dnia 24 czerwca 2008 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) oraz art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266; 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) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319; Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I - POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Białostocka uchwalonym uchwałą Nr XXIII/140/2000 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej z dnia 30 maja 2000 r. zmienionym uchwałą Nr XLIX/383/06 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej z dnia 24 października 2006 r. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej Fabryce Maszyn Rolniczych „Biafamar” w Czarnej Białostockiej, zwaną dalej zmianą planu, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunków zmiany planu w skali 1:2000 stanowiących załączniki Nr 1-a i 1-b do niniejszej uchwały.

2. Przeznacza się na cele nieleśne 1,2 ha gruntów leśnych - na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego, wyrażonej w decyzji DMG.III.7230-17/08 z dnia 14 kwietnia 2008 r.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki Nr 1-a i 1-b, o których mowa w §1, ust.1 oraz:

1) załącznik Nr 2 - rozstrzygający o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

2) załącznik Nr 3 - określający sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 3. Celem opracowania zmiany planu jest powiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową uchwałą Nr XLVI/369/06 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej z dnia 27 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej Fabryce Maszyn Rolniczych „Biafamar” w Czarnej Białostockiej.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

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

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

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

4) zasady obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną - rozdział 4;

5) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu - § 24.

2. Nie ustala się z powodu braku ich występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, a w szczególności dojazdy, parkingi, sieci i urządzenia z zakresu infrastruktury;
- 4) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć obiekty służące zaspokajaniu potrzeb ludności w szczególności z zakresu użyteczności publicznej, o których mowa w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) zabudowie produkcyjnej - należy przez to rozumieć obiekty służące do wytwarzania dóbr materialnych na skalę przemysłową i do ich składowania;
- 6) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy pomnożonej przez ilość kondygnacji do powierzchni terenu inwestycji.

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

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

DZIAŁ II - USTALENIA ZMIANY PLANU

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

§ 7. 1. Tereny zmiany planu oznaczone symbolem 1.11PU na załączniku Nr 1-a i symbolem 1.12PU na załączniku Nr 1-b przeznacza się pod zabudowę produkcyjno-usługową.

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

- 1) jako funkcję podstawową przewiduje się realizację obiektów produkcyjnych, magazynowych, służących do rozwoju nauki i doświadczeń oraz innych obiektów usługowych związanych z funkcją przemysłową;
- 2) jako funkcję uzupełniającą przewiduje się realizację obiektów administracyjnych i socjalnych, dojazdów wewnętrznych, placów, składowisk, urządzeń do rozładunku i przemieszczania, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) funkcję mieszkaniową dopuszcza się tylko na zasadzie usługi hotelarstwa dla pracowników i mieszkania służbowego dla osoby sprawującej dozór;
- 4) wysokość zabudowy do 15 m z wyjątkiem takich obiektów jak np. maszty, kominy, których wysokość będzie wynikała z potrzeb technologicznych;
- 5) należy projektować obiekty o prostej formie z dachami płaskimi (o nachyleniu połaci dachowych do 30o) lub o formie wynikającej z przyjętych rozwiązań konstrukcyjnych;

6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do terenu sklasyfikowanego jako teren budowlany - nie więcej niż 1;

7) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 10 % powierzchni terenu sklasyfikowanego jako teren budowlany.

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

4. Istniejące na terenach, o których mowa w ust.1, grunty leśne w przypadku zmiany ich zagospodarowania wymagają wyłączenia z produkcji leśnej.

ROZDZIAŁ 2 . Zasady i warunki przekształceń i podziału nieruchomości.

§ 8. 1. Teren 1.11PU przeznacza się na polepszenie warunków zagospodarowania terenu 1.1 PU, a teren 1.12PU - na polepszenie warunków zagospodarowania terenów 1.4PU lub 1.7PU, o których mowa w uchwale Nr XLVI/369/06 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej z dnia 27 czerwca 2006 r.

2. Dopuszcza się funkcjonowanie terenów 1.11PU i 1.12PU jako samodzielnych terenów dla nowych zamierzeń budowlanych.

3. Dopuszcza się możliwość podziału terenów 1.11PU i 1.12PU na mniejsze działki budowlane przeznaczone pod lokalizację oddzielnych zamierzeń budowlanych pod warunkiem zapewnienia dla każdej nowopowstałej działki budowlanej bezpośredniego dostępu do drogi ogólnodostępnej umożliwiającego wykonanie dla tej działki samodzielnego zjazdu z tej drogi, możliwości zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną oraz spełnienia innych warunków określonych w planie, np. odpowiedniego wskaźnika powierzchni zieleni czy ilości miejsc postojowych.

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

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

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

- 1) zachowanie istniejącego drzewostanu leśnego niekolidującego z przyszłym zagospodarowaniem;
- 2) zagospodarowanie wolnego od zabudowy i infrastruktury terenu zielenią urządzoną, stanowiącą harmonijne uzupełnienie planowanej zabudowy, podkreślającą jej walory przestrzenne i użytkowe;
- 3) zachowanie istniejących lasów i zadrzewień otaczających tereny przeznaczone pod zabudowę jako naturalne elementy przestrzenne i przyrodnicze podlegające ochronie przed degradacją i zmianą przeznaczenia.

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

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

§ 13. 1. W zakresie ochrony akustycznej, dla ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu według przepisów szczególnych należy przyjmować normy dostosowane do przeznaczenia terenu pod przemysł i usługi.

2. Przy projektowaniu obiektów związanych z produkcją należy stosować rozwiązania indywidualne tłumiące hałas technologiczny: odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia, przegrody zewnętrzne o podwyższonej izolacyjności akustycznej itp.

§ 14. Do czasu zagospodarowania terenów objętych zmianą planu zgodnie z ich przeznaczeniem wprowadza się obowiązek utrzymania naturalnej roślinności leśnej.

ROZDZIAŁ 4. Zasady obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

§ 15. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych zmianą planu istniejącymi przyległymi drogami, znajdującymi się poza terenami objętymi zmianą planu.

2. Nowoprojektowane budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 5 m od linii rozgraniczających przyległych dróg.

3. Dla inwestycji przewidywanych na terenach objętych zmianą planu, ustala się minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:

- 1) 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług dostępnej dla klientów;
- 2) 6 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych.

§ 16. 1. Zaopatrzenie w wodę terenów objętych zmianą planu przewiduje się docelowo z projektowanej sieci wodociągowej o średnicy minimum 110 mm z ujęcia wody w Czarnej Wsi Kościelnej.

2. Do czasu budowy sieci gminnej pobór wody odbywać się będzie na dotychczasowych warunkach poprzez eksploatację istniejącego wodociągu i ujęć wody na terenach poza granicami zmiany planu.

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

§ 17. 1. Ścieki bytowo-gospodarcze i technologiczne z terenów przemysłowo-usługowych przejściowo należy odprowadzać poprzez istniejące przewody kanalizacyjne do oczyszczalni ścieków na terenie dawnej fabryki „Biafamar”, poza granicami zmiany planu.

2. Docelowo przewiduje się zaprzestanie eksploatacji, istniejącej na terenie dawnej fabryki „Biafamar”, oczyszczalni ścieków i budowę kolektora sanitarnego tłoczno-grawitacyjnego odprowadzającego ścieki sanitarne do kanalizacji sanitarnej w Czarnej Wsi Kościelnej, a dalej do miejskiej oczyszczalni ścieków.

§ 18. 1. Wody opadowe z terenów objętych zmianą planu, po ich oczyszczeniu w separatorach z substancji ropopochodnych, piasku i szlamu w stopniu określonym przepisami, należy odprowadzać bezpośrednio do gruntu na użytkowanych terenach.

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

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

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

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

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

§ 21. 1. Odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach kontenerowych, następnie wywozić na wysypisko; należy przewidzieć selektywną zbiórkę odpadów.

2. Gospodarkę odpadami niebezpiecznymi należy rozwiązać indywidualnie.

§ 22. 1. Zasilanie w energię elektryczną przewiduje się z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/6 kV zlokalizowanej na terenie dawnej fabryki maszyn rolniczych „Biafamar”, poza granicami zmiany planu.

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

3. Obsługę projektowanych obiektów na terenach objętych zmianą planu przewiduje się z istniejących stacji transformatorowych SN/nn, poza granicami zmiany planu; stacje te należy dostosować do nowych warunków pracy poprzez ich modernizację w zakresie wymiany transformatorów i wyposażenia.

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

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

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

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

DZIAŁ III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 24. Dla terenów objętych zmianą planu ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku zuchwaleniem zmiany planu w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

§ 25. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XLVI/369/06 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej z dnia 27 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej Fabryce Maszyn Rolniczych „Biafamar” w Czarnej Białostockiej.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czarnej Białostockiej.

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

Przewodniczący Rady

Jacek Sakowicz