

Projekt

**UCHWAŁA NR XLV/...../23
RADY MIEJSKIEJ W CZARNEJ BIAŁOSTOCKIEJ**

z dnia 30 marca 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej Fabryce Maszyn Rolniczych „Biafamar” w Czarnej Białostockiej nie narusza ustaleń „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. zmienioną Uchwałami Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej: Nr XLIX/383/06 z dnia 24 października 2006 r., Nr IV/14/15 z dnia 19 stycznia 2015 r. oraz Nr XVI/141/20 z dnia 31 marca 2020 r. zmienionej uchwałą Nr XVIII/152/20 z dnia 7 maja 2020 r.

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Czarnej Białostockiej, uchwalonego uchwałą Nr XLVI/369/06 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej z dnia 27 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej Fabryce Maszyn Rolniczych „Biafamar” w Czarnej Białostockiej (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2006 r., nr 191, poz. 1816), zmienianą uchwałą Nr XVIII/152/08 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej z dnia 4 czerwca 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej Fabryce Maszyn Rolniczych „Biafamar” (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2008 r., nr 181, poz. 1798), zwaną dalej „zmianą planu”, polegającą na:

- 1) wyznaczeniu nowych terenów przeznaczonych pod funkcję produkcyjno-usługową;
- 2) korekcie zapisów dotyczących parametrów zabudowy produkcyjno-usługowej oraz układu drogowego.
3. Przeznacza się na cele nieleśne pod funkcje ustalone w zmianie planu;
 - 1) 52,1513 ha gruntów leśnych na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją DGN-III.7151.22.1.2022 dnia 14 listopada 2022 r.
 - 2) 1,0097 ha gruntów leśnych na podstawie zgody wyrażonej przez Ministra Klimatu i Środowiska decyzją DLŁ-WNL.8130.111.2022.MP z dnia 12 stycznia 2023 r.

§ 2. 1. Zmiana planu składa się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz rysunku zmiany planu (załącznik Nr 1).

2. Zmiana planu obejmuje obszary o łącznej powierzchni ok. 125 ha położone w rejonie ulicy Fabrycznej.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – zawierający część graficzną, zwaną „rysunkiem zmiany planu”, opracowany w skali 1:2000;
- 2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik Nr 3 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z ustaleń zmiany planu, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

4) załącznik Nr 4 – zawierający dane przestrzenne tworzone dla zmiany planu.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połąci do płaszczyzny poziomej nie większym niż 12°;
- 2) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, łączność, wodę, gaz oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 3) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię, która oddziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, przestrzeni publicznej, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust.1 pkt 4;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć funkcję wskazaną dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych zmiany planu;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach zmiany planu;
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 8) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć obiekty, w których wytwarzane są dobra materialne na skalę przemysłową tj. wielkoseryjną; a także obiekty magazynowe, rzemieślnicze, bazy, składy i handlu hurtowego lub specjalistycznego;
- 9) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć obiekty, w których świadczy się usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności (w tym handlu).

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale i nie wymienionych w ust.1, należy stosować definicje zawarte w obowiązujących przepisach i Normach Polskich.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, z odstępstwem w następujących przypadkach:
 - a) wykusz, okap, zadaszenie nad wejściem, itp. – o wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - b) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów oraz elementów wynikających z potrzeb technologicznych. - niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - c) budynków istniejących i ich nadbudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku zmiany planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami zmiany planu.

§ 5. 1. W zakresie przeznaczenia ustala się, dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem:

- 1) U – tereny zabudowy usługowej;
- 2) P – tereny zabudowy produkcyjnej;
- 3) ZL – tereny lasów;
- 4) KD – tereny dróg publicznych;

5) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Połączenie oznaczeń literowych w symbolu przecinkiem oznacza równorzędność danych funkcji, przy czym funkcje te mogą występować łącznie w dowolnych proporcjach lub wymiennie.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

- a) przy realizacji dróg uwzględnienie powiązania z przyległymi terenami, w tym pozostałymi przestrzeniami publicznymi,
- b) istniejące budynki pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz rozbiórki - zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w ustaleniach zmiany planu dla poszczególnych terenów.

2) dopuszcza się:

- a) realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej) oraz parkingów terenowych, z uwzględnieniem § 7 ust.1 pkt 1,
- b) wykończenie nawierzchni parkingów terenowych elementami ażurowymi, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych,
- c) lokalizację budynków po granicy działki a także w odległości 1,5 m od tej granicy.

2. Maksymalna wysokość budynków określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy obiektów takich jak np. maszty, kominy, których wysokość będzie wynikała z potrzeb technologicznych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, Zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się:

- a) wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 10 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie (nie dotyczy parkingów wbudowanych w budynkach oraz miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg),
- b) gospodarkę odpadami zgodnie z Wojewódzkim planem gospodarowania odpadami oraz przepisami prawa miejscowego;

2) zakazuje się:

- a) realizacji zabudowy poza terenami wyznaczonymi do tego celu w ustaleniach szczegółowych,
- b) przekraczania ustalonych przepisami odrębnymi standardów i norm jakości środowiska.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują zabytki archeologiczne, zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz niebędące zabytkami dobra kultury współczesnej.

§ 9. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie służby konserwatorskie.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi: droga lokalna 1KD-L, droga dojazdowa 2KDD oraz drogi wewnętrzne: 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10 KDW i 11KDW.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) oznakowania informacyjnego (np. nazewnictwo ulic, numeracja porządkowa);
- 2) oświetlenia;
- 3) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) wiat przystankowych oraz obiektów małej architektury związanych z prawidłowym funkcjonowaniem terenu;
- 5) zieleni urządzonej, w tym drzew.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 11. 1. Na obszarach objętych zmianą planu nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Tereny objęte zmianą planu podlegają ochronie na podstawie przepisów szczególnych dotyczących Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Profesora Witolda Sławińskiego oraz obszarów Natura 2000.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. Na obszarach objętych zmianą planu:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) nie ustala się minimalnych powierzchni działek.

2. Linie rozgraniczające tereny, z wyjątkiem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Ustala się strefy techniczne wzdłuż infrastruktury technicznej o następujących szerokościach:

- 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych (obustronnie od osi linii);
 - a) 5 m – linii średniego napięcia 15kV z przewodami izolowanymi,
 - b) 7 m – linii średniego napięcia 15kV z przewodami nieizolowanymi,
 - c) 20 m – linii wysokiego napięcia 110 kV napowietrznych;
- 2) dla elektroenergetycznych linii kablowych niskiego i średniego napięcia – 0,5 m (obustronnie od osi sieci);
- 3) dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i telekomunikacyjnej strefa techniczna określana przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu (obustronnie od osi sieci);
- 4) dla sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;

2. W strefach technicznych, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu:
 - a) rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu,
 - b) ograniczeń obowiązujących w strefach technicznych na podstawie przepisów odrębnych,
 - c) przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych.

§ 14. 1. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) dostosowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych do centralnego systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego dróg oraz budynków;
- 2) ukrycie dla ludności w zabudowie produkcyjnej i usługowej, w tym m.in. garażach, magazynach, do zaadoptowania w okresie podwyższonej gotowości obrony państwa zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) usytuowanie awaryjnych ujęć wody pitnej ze studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków użyteczności publicznej nie większym niż 800 m;
- 4) system alarmowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożeń przez syreny alarmowe o promieniu słyszalności minimum 300 m.

2. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na obszarze objętym zmianą planu należy zapewnić m. in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Układ komunikacyjny stanowią drogi publiczne: lokalna (ul. Fabryczna) 1KDL, droga dojazdowa o symbolu 2KDD oraz drogi wewnętrzne o symbolach 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW i 11KDW.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne: drogę lokalną 1KDL ul. Fabryczną, drogę dojazdową 2KDD oraz drogi wewnętrzne 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW i 11KDW.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej określono w przepisach szczegółowych.

4. Ustala się następujące minimalne wskaźniki obowiązującej liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) zakłady produkcyjne, centra logistyczne – na 100 zatrudnionych 20 miejsc postojowych;
- 2) dla zabudowy usługowej z zakresu:
 - a) zamieszkania zbiorowego (hotel, motel, itp.) - 6 miejsc postojowych na 10 łóżek,
 - b) gastronomii - 2 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) handlu – 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) administracji, biur – 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) nie wymienione w lit. a - d - 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;

5. Ustala się, że do powierzchni użytkowej służącej obliczeniu ilości miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc postojowych wbudowanych.

6. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako parkingi:

- 1) wbudowane w bryłę budynku,
- 2) wolnostojące budynki,

3) realizowane na terenie,

§ 16. W zakresie lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się systemem sieci wodociągowej o średnicy minimum 160 mm PE zlokalizowanej w ul. Fabrycznej,
- 2) sieć wodociągową sytuować w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,
- 3) w przypadku zwiększonego zapotrzebowania na wodę do celów technologicznych, dopuszcza się możliwość wykorzystania istniejących ujęć i uzupełnienie zasilania w oparciu o projektowane własne ujęcia wody.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się systemem sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy minimum 250 mm PCV zlokalizowanej w ul. Fabrycznej,
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej lokalizować w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się:

- a) sieć kanalizacji deszczowej lokalizować w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- b) dla terenów parkingów i placów liczących powyżej 10 stanowisk postojowych - do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo do ziemi, pod warunkiem spełniania wymagań określonych w przepisach szczególnych,
- c) dla pozostałych terenów – w pierwszej kolejności do gruntu w granicach własnej działki, następnie do sieci kanalizacji deszczowej,
- d) odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych (z terenów dróg, obszarów usługowych i innych obszarów zanieczyszczonych) – wyłącznie po ich uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w obowiązujących przepisach,

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

- 1) ustala się stosowanie indywidualnych zbiorników paliw gazowych;
- 2) dla istniejącej rozprężalni gazów obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów w sprawie szczegółowych zasad eksploatacji gazów węglowodorowych i mieszalni gazów węglowodorowych z powietrzem.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:
 - a) uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach,
 - b) wykorzystania energii elektrycznej,
 - c) spalania gazu ziemnego, drewna, oleju opałowego niskosiarkowego, gazu płynnego, przy ograniczeniach wynikających z przepisów w zakresie ochrony środowiska.
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci służących do przesyłania energii ze źródeł określonych w pkt 1.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej RPZ Czarna Białostocka na terenie 7.2E za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15kV wyprowadzonych od istniejącej stacji 110/6 kV,
- b) dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV na terenach 7.1E, 7.3E, 7.4E, 7.5E i 7.6E za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV,
- c) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejącej stacji 110/6 kV,

2) dopuszcza się

- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
- b) zmianę ilości i lokalizację istniejących oraz projektowanie nowych stacji transformatorowych oraz linii kablowych w granicach zmiany planu, na etapie dokumentacji technicznych, pod warunkiem zgodności z projektowanym zagospodarowaniem terenu oraz wymaganiami przepisów odrębnych,
- c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie realizacji i dostępu do **sieci teletechnicznych i telekomunikacyjnych**:

- a) z sieci przewodowych i bezprzewodowych, w tym z Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej,
- b) dopuszcza się realizację przewodowych sieci teletechnicznych i telekomunikacyjnych jako podziemnych, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

8. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny dróg publicznych pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami zmiany planu.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17. 1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w sposób niezgodny z ustaleniami zmiany planu, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

2. Do czasu realizacji zagospodarowania ustalonego niniejszą zmianą planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

Rozdział 11.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 18. Ustala się 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 w związku z uchwaleniem zmiany planu, dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) P - przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną - w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent);
- 2) U - przeznaczonych pod zabudowę usługową - w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent);
- 3) KDL, KDD - przeznaczonych pod drogi publiczne - w wysokości 0% (słownie: zero procent);
- 4) KDW – przeznaczonych pod drogi wewnętrzne - w wysokości 0% (słownie: zero procent);
- 5) ZL - przeznaczonych pod tereny lasów - w wysokości 0% (słownie: zero procent).

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 19. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie przepisów ogólnych zmiany planu oraz przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1P,U, 2P,U, 4P,U oraz 6P,U przeznaczają się pod zabudowę produkcyjną i usługową wraz z zielenią urządzoną.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się zabudowę o funkcji zamieszkania zbiorowego dla pracowników.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy - 70%,
- 2) intensywność zabudowy - minimum 0, maksimum 2,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10 %,
- 4) maksymalną wysokość budynków - 15 m,
- 5) dachy – płaskie lub o formie wynikającej z potrzeb technologicznych,
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych,
- 7) miejsca postojowe – zgodnie z § 15 ust. 4.

4. Na terenie oznaczonym symbolem 4P,U:

- 1) ustala się utrzymanie pasa ochronnego linii 110 kV wolnego od zadrzewień;
- 2) dopuszcza się obiekty i urządzenia istniejącej oczyszczalni ścieków.

§ 21. 1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 5ZL, 11ZL, 12ZL i 15ZL przeznaczają się pod tereny lasów.

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

- 1) gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych.

§ 22. 1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 7.1E, 7.2E, 7.3E, 7.4E, 7.5E i 7.6E przeznaczają się pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną.

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

- 1) stację transformatorowo-rozdzielczą na terenie 7.2E oraz stacje transformatorowe do dalszej eksploatacji;
- 2) na terenie 7.2E od strony południowo-wschodniej utrzymanie pasa ochronnego od linii 110 kV wolnego od zadrzewień w odległości 20 m od skrajnego przewodu;
- 3) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 23. 1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 8P,U, 9P,U, 10P,U, 13P,U, 14P,U przeznaczają się pod zabudowę produkcyjną i usługową wraz z zielenią urządzoną.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy – 70%;
- 2) intensywność zabudowy – minimum – 0, maksimum – 2;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10%;
- 4) maksymalną wysokość budynków – 15 m;
- 5) dachy – płaskie lub o formie wynikającej z potrzeb technologicznych;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych;
- 7) miejsca postojowe – zgodnie z § 15 ust. 4;

3. Na terenach 8P,U i 9P,U utrzymanie pasa ochronnego linii 110 kV wolnego od zadrzewień.

§ 24. 1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 16P,U, 17P,U, 18P,U, 19P,U i 20P,U przeznacza się pod budowę produkcyjną i usługową wraz z zielenią urządzoną.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy – 70%;
- 2) intensywność zabudowy – minimum - 0, maksimum 2;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10%;
- 4) maksymalną wysokość budynków:
 - na terenach 18P,U i 19P,U – 25 m,
 - dla pozostałych terenów – 15 m;
- 5) dachy – płaskie lub o formie wynikającej z potrzeb technologicznych;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych;
- 7) miejsca postojowe – zgodnie z § 15 ust. 4.

3. Dopuszcza się funkcjonowanie i modernizację istniejącej strzelnicy.

§ 25. 1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1KDL (ul. Fabryczna) przeznacza się pod drogę publiczną klasy lokalnej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

3. Klasyfikacja techniczno-użytkowa dróg: lokalna oznaczona symbolem „L”.

4. Szerokość drogi publicznej, o której mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

§ 26. 1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 2KDD przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, są przeznaczone pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

3. Klasyfikacja techniczno-użytkowa dróg: dojazdowa oznaczona symbolem „D”.

4. Szerokość dróg publicznych, o których mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

§ 27. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 3KDW – 11KDW - przeznacza się pod drogi wewnętrzne.

2. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust.1, może być związane z realizacją celu publicznego.

3. W zakresie zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:

- 1) zjazdy na przyległe tereny;
- 2) chodniki,
- 3) utwardzenia terenu,
- 4) urządzenia służące utrzymaniu porządku,
- 5) miejsca postojowe,
- 6) zielenią urządzoną,
- 7) uzbrojenie techniczne.

Rozdział 13. Przepisy końcowe

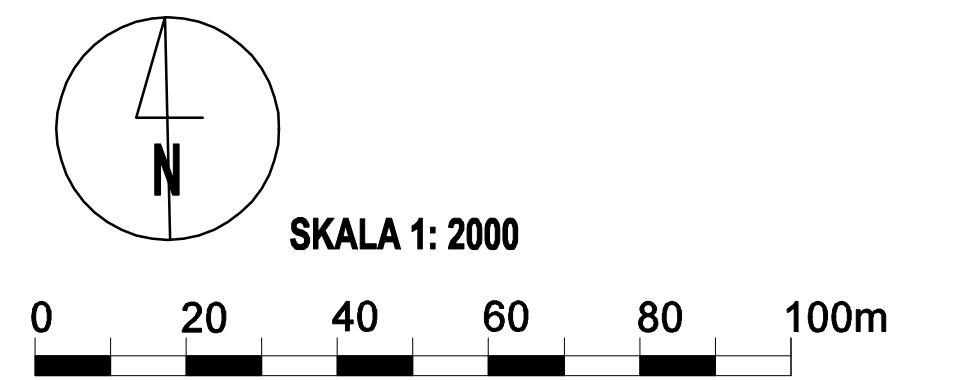
§ 28. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc:

- 1) 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 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2006 r., nr 191, poz. 1816),
- 2) Uchwała Nr XVIII/152/08 Rady Miejskiej W Czarnej Białostockiej z dnia 24 czerwca 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej Fabryce Maszyn Rolniczych „Biafamar” w Czarnej Białostockiej (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2008 r., nr 181, poz. 1798).

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czarnej Białostockiej.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PO BYŁEJ FABRYCE MASZYN ROLNICZYCH „BIAFAMAR” W CZARNEJ BIAŁOSTOCKIEJ



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CZARNA BIAŁOSTOCKA (wraz ze zm.)



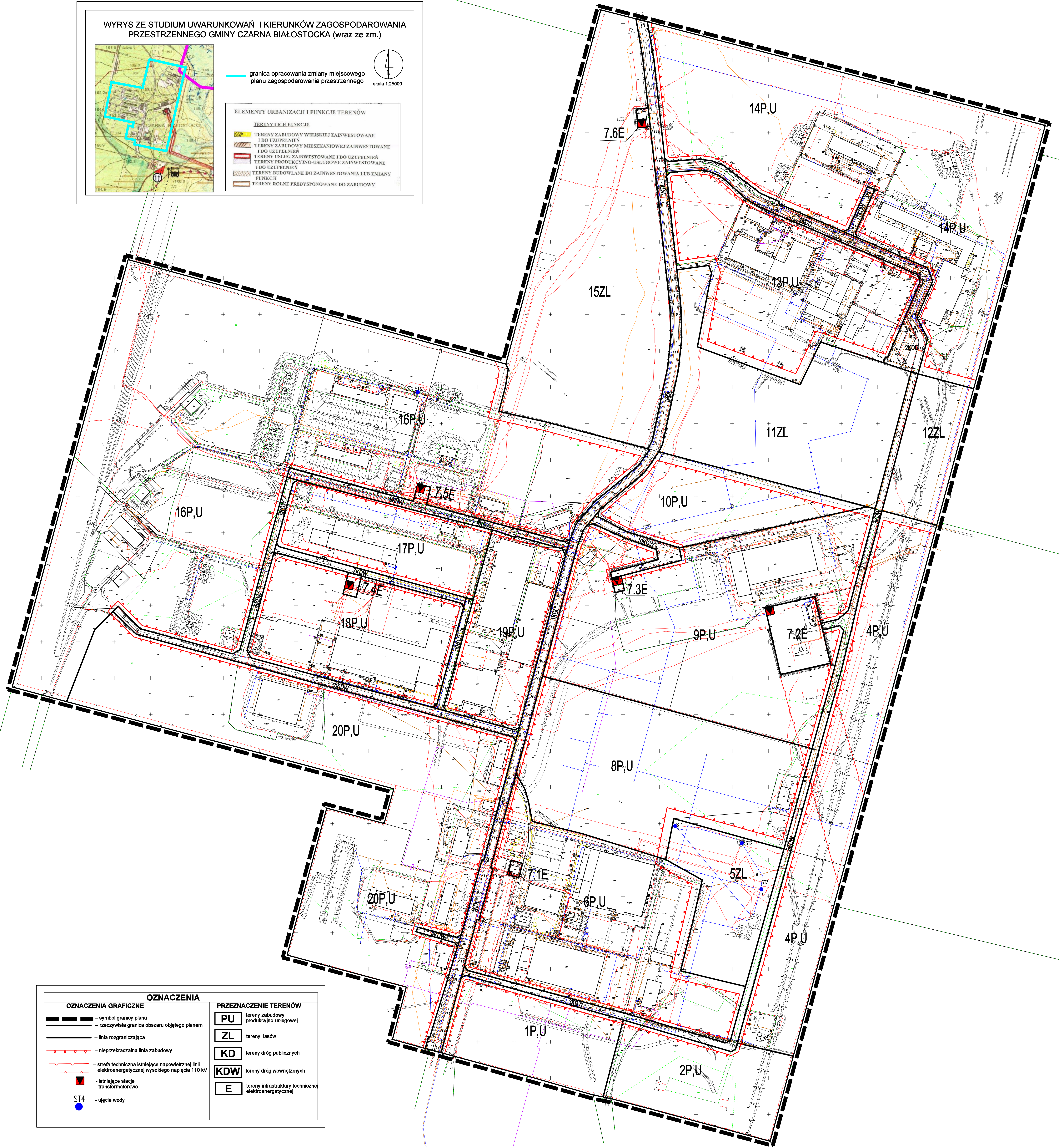
— granica opracowania zmiany miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego



ELEMENTY URBANIZACJI I FUNKCJE TERENÓW

TERENY I ICH FUNKCJE

- TERENY ZABUDOWY WIEJSKIEJ ZAINWESTOWANE I DO UZUPEŁNIENIA
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZAINWESTOWANE I DO UZUPEŁNIENIA
- TERENY USŁUG ZAINWESTOWANE I DO UZUPEŁNIENIA
- TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE ZAINWESTOWANE I DO UZUPEŁNIENIA
- TERENY BUDOWLANE DO ZAINWESTOWANIA LUB ZMIANY FUNKCJI
- TERENY ROLNE PREDYSPONOWANE DO ZABUDOWY



OZNACZENIA	
OZNACZENIA GRAFICZNE	PRZEZNACZENIE TERENÓW
— symbol granicy planu	PU tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
— rzeczywista granica obszaru objętego planem	ZL tereny lasów
— linia rozgraniczająca	KD tereny dróg publicznych
— nieprzekraczalna linia zabudowy	KDW tereny dróg wewnętrznych
— strefa techniczna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV	E tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej
— istniejące stacje transformatorowe	
— ujęcie wody	
ST4	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV/...../23
Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej
z dnia 30 marca 2023 r.

Sposób rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej Fabryce Maszyn Rolniczych „Biafamar” w Czarnej Białostockiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), stwierdza się, że do projektu zmiany planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 30 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLV/...../23
Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej
z dnia 30 marca 2023 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej Fabryce Maszyn Rolniczych „Biafamar” w Czarnej Białostockiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Czarna Białostocka.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Czarna Białostocka, z wyjątkiem przebudowy 300 m odcinka ul. Fabrycznej (przed Podlaskim Parkiem Przemysłowym) za kwotę ok. 400 000 zł.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/...../23
Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej
z dnia 30 marca 2023 r.

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) utworzono plik elektroniczny z danymi przestrzennymi.