UCHWAŁA NR ...../...../.....

RADY MIEJSKIEJ W CZARNEJ BIAŁOSTOCKIEJ

z dnia …….. 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Fabrycznej w Czarnej Białostockiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.[1]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn.zm.[2]) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Fabrycznej w Czarnej Białostockiej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Czarna Białostocka" zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/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. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Fabrycznej w Czarnej Białostockiej, uchwalonego uchwałą Nr XVI/127/08 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej z dnia 15 kwietnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Fabrycznej w Czarnej Białostockiej, zwaną dalej „zmianą planu", polegającą na:

1) przeznaczeniu terenu po byłej oczyszczalni ścieków przy ul. Fabrycznej pod funkcje usługowe i produkcyjne;

2) wprowadzeniu korekty zapisów dotyczących parametrów zabudowy usługowej przy ul. Fabrycznej;

3) przeznaczeniu terenu niezabudowanego przy ul. Fabrycznej pod funkcje usługowe i komunikacyjne (parkingi, garaże, drogi wewnętrzne);

4) przeznaczeniu terenu niezabudowanego (równoległego do ul. Sosnowej) pod funkcje komunikacyjne (parkingi, garaże, drogi wewnętrzne).

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

[1] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2020 r. poz. 1378

[2] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2020 r. poz. 471, 782, 1086 i 1378.

2. Plan obejmuje obszary o łącznej powierzchni ok. 1,98 ha położone w rejonie ulic Fabrycznej i Sosnowej.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – zawierający część graficzną, zwaną „rysunkiem zmiany planu", opracowany w skali 1:1000;

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 połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°;

2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, mają równą długość i ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej;

3) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i cieplną, łączność, wodę, gaz oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;

4) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię, która oddziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) **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;

6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć funkcję wskazaną dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych planu;

7) **słupie ogłoszeniowo-reklamowym** - należy przez to rozumieć budowlę w kształcie szerokiej kolumny, służącej do prezentowania ogłoszeń i reklam, o średnicy maksimum 1,6 m i maksymalnej wysokości 3 m;

8) **szyldzie** - należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378);

9) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;

10) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące wytwarzaniu dóbr materialnych na skalę przemysłową, a także obiekty magazynowe, rzemieślnicze, bazy, składy i handlu hurtowego lub specjalistycznego;

11) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wytwarzania wytwórczości drobnej, nie powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska ponad wielkości normowe określone w przepisach odrębnych;
12) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleń przeznaczoną na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, parkowe lub jako zieleń towarzyszącą przy obiektach budowlanych, w zagospodarowaniu której dopuszcza się lokalizację ścieżek spacerowych, dróg rowerowych, oświetlenia, elementów małej architektury, placów zabaw, terenowych urządzeń sportowych, urządzeń wodnych i infrastruktury technicznej z nią związanej.

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 planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

1) granica obszaru objętego zmianą planu;

2) linie rozgraniczające;

3) symbole terenu;

4) linie zabudowy, z odstępstwem dla terenów o symbolu 2PU i 4U w następujących przypadkach:

a) wykusz, markiza, okap, zadaszenie nad wejściem, balkony 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 w rejonie wejścia do lokali usługowych - o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą.

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

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

1) U – tereny zabudowy usługowej;

2) P - tereny zabudowy produkcyjnej;

3) KS – tereny obsługi komunikacji drogowej: parkingi i garaże;

4) 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 wewnętrznych uwzględnienie powiązania z przyległymi terenami, przestrzeniami publicznymi, zielenią urządzoną i infrastrukturą rowerową;

b) przy realizacji zabudowy o funkcji usługowej i produkcyjnej:

- stosowanie materiałów elewacyjnych, takich jak: cegła, kamień, drewno, tynki i materiały tożsame lub zbliżone kolorystyką do materiałów naturalnych,

- stosowanie dachówki lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach dachówki ceramicznej, z wyjątkiem dachów płaskich,

c) dachy na obiektach budowlanych znajdujących się na jednej działce budowlanej lub realizowanych w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego - o jednakowej lub zbliżonej geometrii i kolorystyce,

d) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieprzekraczający linii zabudowy - nie dotyczy infrastruktury podziemnej;

2) dopuszcza się:

a) realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych, podziemnych oraz terenowych, z uwzględnieniem § 7 ust.1 pkt 1,

b) wykończenie nawierzchni parkingów terenowych elementami ażurowymi;

3) zakazuje się:

- składowania odpadów przemysłowych,

- obiektów emitujących odory.

2. Minimalna wysokość budynków określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy wiatrołapów, łączników, obiektów tymczasowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie realizacji ogrodzeń:

1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń do 1,6 m z wyjątkiem obiektów, dla których wysokość grodzenia wynika z przepisów odrębnych,

2) dopuszcza się ogrodzenia istniejące;

3) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych.

4. W zakresie szyldów lokalizowanych na budynkach ustala się:

a) powierzchnię poszczególnych szyldów do 1,5 m^2,

b) lokalizowanie ich w sposób nieprzesłaniający otworów okiennych i drzwiowych,

c) ujednolicony format w ramach poszczególnych budynków,

d) montowanie ich płasko na ścianie lub w formie semaforu, o wysięgu nie większym niż 0,7 m,

e) nie więcej niż 1 szyld w rejonie wejścia do lokalu, w którym prowadzona jest działalność, przy czym łączna ich powierzchnia nie może przekroczyć 15 % powierzchni elewacji budynku, na której jest zamontowany;

5. W zakresie wolnostojących urządzeń reklamowych ustala się:

a) powierzchnię do 3 m^2, z wyjątkiem lit. b;

b) możliwość stosowania słupów ogłoszeniowo-reklamowych,

c) minimalną odległość od krawężników jezdni – na 2,5 m.

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 podziemnych, wielopoziomowych, wbudowanych w budynkach oraz miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg),

c) gospodarkę odpadami zgodnie z Wojewódzkim planem gospodarowania odpadami oraz przepisami prawa miejscowego,

d) dopuszczalny poziom hałasu w przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową z zakresu oświaty - jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2) zakazuje się:

a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

b) realizacji zabudowy poza terenami wyznaczonymi do tego celu w ustaleniach szczegółowych,

c) przekraczania ustalonych przepisami odrębnymi standardów i norm jakości środowiska poza terenem objętym inwestycją.

d) dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokościowej terenu o więcej niż 1 m w stosunku do rodzimego gruntu, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych.

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 wchodzą drogi wewnętrzne: 1KDW projektowana, 2KDW projektowana, 3KDW projektowana.

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

1) oznakowania informacyjnego (np. nazewnictwo ulic, informacja turystyczna, przyrodnicza, porządkowa);

2) obiektów małej architektury i oświetlenia;

3) słupów ogłoszeniowo-reklamowych;

4) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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 objętym 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:

a) Rozporządzenie Nr 22/01 Wojewody Podlaskiego z dnia 9 sierpnia 2001r. (Dz.U. Woj. Podl. Nr 31, poz.548) w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Profesora Witolda Sławińskiego,

b) Uchwały nr XXIII/201/16 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 21 marca 2016 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Profesora Witolda Sławińskiego (Dz.Urz. Woj. Podl. z 2016 r., poz. 1502 ze zm.), zmienionej uchwałą Nr XIV/149/19 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 28 października 2019 r.

c) Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Knyszyńska PLH200006.

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. Dopuszcza się dokonywanie podziałów w celu:

1) skorygowania granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

2) określenia praw własności;

3) poprawy warunków zagospodarowania działek sąsiednich;

4) wyznaczenia terenów pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

3. 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. Na terenach objętych zmianą planu zakazuje się lokalizacji:

1) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów związanych z oficjalnie prowadzonymi robotami budowlanymi;

2) składowania, magazynowania i przetwarzania odpadów - nie dotyczy wstępnego przechowywania odpadów przez ich wytwórcę;

3) usług powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska ponad wielkości normowe określone w przepisach odrębnych.

§ 14. Przy zagospodarowaniu terenów położonych na obszarach, o których mowa w § 11 ust. 2 należy uwzględnić zakazy i nakazy zawarte w przepisach szczególnych oraz decyzjach administracyjnych.

§ 15. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

1) lokalizację ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP w budynkach zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków);

2) dostosowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych do centralnego systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego dróg oraz budynków;

3) usytuowanie awaryjnych ujęć wody pitnej ze studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m;

4) system alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia przez projektowane syreny alarmowe o promieniu słyszalności na minimum 300 m.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16.1. Układ komunikacyjny stanowią drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną: 1KDW projektowana, 2KDW projektowana, 3KDW projektowana.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne ul. Fabryczną i ul. Sosnową (poza granicą zmiany planu) oraz drogi wewnętrzne 1KDW, 2KDW i 3KDW.

3. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg:

1) 1KDW – droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających od 7 m do 14,5 m,

2) 2KDW – droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających od 5 m do 10 m,

3) 3KDW – droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających od 4,5 m do 14 m.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej określono w przepisach szczegółowych.

5. 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, dom zakonny, dom pielgrzyma 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) oświaty - 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,

f) nie wymienionego w lit. a - e - 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;

6. 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.

7. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako parkingi:

1) wbudowane w bryłę budynku,

2) wolnostojące budynki,

3) realizowane na terenie,

4) podziemne, wyłącznie w sytuacji, gdy nie zostają zakłócone istniejące warunki wodne.

§ 17. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie:

1) zaopatrzenia w wodę:

a) docelowo z systemu sieci wodociągowej,

b) sieć wodociągową sytuować w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg publicznych (poza granicą zmiany planu) i dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,

c) do czasu realizacji systemu sieci wodociągowej dopuszcza się wykorzystanie własnych ujęć wodnych;

2) odprowadzenia ścieków sanitarnych:

a) docelowo do systemu sieci kanalizacji sanitarnej,

b) sieć kanalizacji sanitarnej lokalizować w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg publicznych (poza granicą zmiany planu) i dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

3) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) sieć kanalizacji deszczowej lokalizować w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg publicznych (poza granicą zmiany planu) i dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

b) dla terenów dróg wewnętrznych oraz 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) przy wykorzystaniu zbiorników retencyjnych;

4) zaopatrzenia w gaz:

a) z projektowanych sieci gazowych lub źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3;

b) sieć gazową lokalizować w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg publicznych (poza granicą zmiany planu), z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

5) zaopatrzenia w ciepło:

a) sieć ciepłowniczą lokalizować w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg publicznych (poza granicą zmiany planu) i dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

b) ze źródeł lokalnych lub indywidualnych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3; przy zastosowaniu urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń, z dopuszczeniem rozwiązań wykorzystujących energię elektryczną i odnawialną.

6) zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych lub indywidualnych źródeł;

b) realizowanie nowych linii elektroenergetycznych jako podziemnych,

c) wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie indywidualnych rozwiązań technicznych z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,

d) sieć elektroenergetyczną lokalizować w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg publicznych (poza granicą zmiany planu) i dróg wewnętrznych z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

7) realizacji i dostępu do sieci teletechnicznych i telekomunikacyjnych:

a) z sieci przewodowych i bezprzewodowych,

b) realizację przewodowych sieci teletechnicznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako podziemnych, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,

c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z wyjątkiem masztów i wież wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach).

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

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

2. Do czasu realizacji zagospodarowania ustalonego niniejszym planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

Rozdział 11

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

§ 19. 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 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) KS - przeznaczonych pod obsługę komunikacji drogowej: parkingi i garaże - w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent);
4) KDW - przeznaczonych pod drogi wewnętrzne - w wysokości 0% (słownie: zero procent).

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

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

§ 21. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS przeznacza się pod obsługę komunikacji drogowej: parkingi i garaże.**

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1**:**

1) ustala się:
   a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 100%,
   b) intensywność zabudowy – minimum 0,1, maksimum 1,
   c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki budowlanej – nie określa się,
   d) maksymalną wysokość budynków - 3,5 m,
   e) dachy – płaskie,

f) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi wewnętrznej;

2) dopuszcza się lokalizację budynków po granicy działek.

§ 22. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2P,U przeznacza się pod zabudowę produkcyjną i usługową wraz z zielenią urządzoną.**

2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcje handlowe.

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

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 60%,
2) intensywność zabudowy - minimum 1, maksimum 3,4
3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki budowlanej – 20 %,
4) maksymalną wysokość budynków - 12 m,
5) dachy – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 30° do 45°, główna kalenica równoległa do ulicy,
6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych (poza granicą zmiany planu) i drogi wewnętrznej;
7) miejsca postojowe – zgodnie z § 16 ust. 5.

§ 23. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **3.1U,KS, 3.2U,KS i 3.3U,KS, przeznacza się pod zabudowę usługową i obsługę komunikacji drogowej: parkingi i garaże.**

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 100%,

b) intensywność zabudowy - minimum 0,1, maksimum 1,

c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki budowlanej – nie określa się;

d) maksymalną wysokość budynków – 3,5 m,

e) dachy - płaskie,

f) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg wewnętrznych;

g) miejsca postojowe – zgodnie z § 16 ust. 5;

2) dopuszcza się lokalizację budynków po granicy działek.

§ 24. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **4U przeznacza się pod zabudowę 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 działki budowlanej - 70%,

2) intensywność zabudowy - minimum 1 , maksimum 2,8,

3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki budowlanej - 15%,

4) maksymalną wysokość budynków - 12 m,

5) dachy – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 30° do 45°, główna kalenica równoległa do ulicy, nie dotyczy budynków istniejących;

6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych (poza granicą zmiany planu);

7) miejsca postojowe – zgodnie z § 16 ust. 5.

§ 25. 1.Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW – 3KDW - 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) zieleń urządzoną,

7) uzbrojenie techniczne.

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czarnej Białostockiej.

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