UCHWAŁA NR XII/80/2000

RADY GMINY CZEREMCHA

z dnia 30 sierpnia 2000 roku

w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych obszarów funkcjonalnych miejscowości i gminy Czeremcha

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, Nr 132, poz. 622, zmiana z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 725 zmiana z 1998 r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126, z 2000 r. Nr 12, poz. 136) oraz art. 10 ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, zmiana Dz.U. Nr 41, poz. 412, z 2000 r. Nr 12, poz. 136) oraz art. 7 ust. 1 i 2 z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów ornych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78, zmiana 1997 Nr 60, poz. 360, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 2000 r. nr 12, poz. 136) Rada Gminy w Czeremsze uchwala co następuje:

§ 1

Przeznacza się grunty rolne kl. V i klas niższych o łącznej pow. 36,26 ha na cele budowlane, oraz ca 270 ha pod zalesienie.

Zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne i gruntów rolnych klasy IV i wyższych o łącznej pow. 13,54 ha wyraził Wojewoda Podlaski decyzją Nr GKN.VI.77111-173/00 z dnia 7 czerwca 2000 r., oraz decyzją Nr GKN.VI.60144-385/99/00 z dnia 4 stycznia 2000 r.

§ 2

Uchwala się plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych obszarów funkcjonalnych miejscowości i gminy Czeremcha obejmujących:

1.1. – **Tereny do zalesienia we wsi Berezyszcze/ zał. 1.**
1.2. – **Tereny do zalesienia we wsi Bobrówka/ zał. 2.**
1.3. - **Tereny do zalesienia we wsi Pohulanka/ zał. 3.**
1.4. – **Tereny do zalesienia we wsi Opaka Duża/ zał. 4.**
1.5. – **Tereny do zalesienia we wsi Piszczatka/ zał. 5.**
1.6. – **Tereny do zalesienia we wsi Wólka Terechowska/ zał. 6a,b.**
1.7. – **Tereny do zalesienia we wsi Zubacze/ zał. 7a,b,c,d.**
1.8. – **Tereny do zalesienia we wsi Czeremcha/ zał. 8a.**
1.9. – **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z usługami przy drodze krajowej nr 692 we wsi Czeremcha/ zał. 8b,c.**
1.10. - **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami przy ul. Topolowej w Osadzie Czeremcha/ zał. 8d.**
1.11. – **Terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej przy ul. Świerkowej w Osadzie Czeremcha/ zał. 8e.**
1.12. – **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami przy ul. Fabrycznej w Osadzie Czeremcha/ zał. 8f.**

1.13. – **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach Nr ew. 73 i 74 w Osadzie Czeremcha/ usług wszelkiego rodzaju /zał.8g.**

1.14. – **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w Połowcach/ zał. 9.**

1.15. - **Tereny do zalesienia we wsi Jancewicze/ zał. 10.**

1.16. – **Teren zabudowy usługowej we wsi Stawiszcze/ zał. 11.**

- PRZEDSTAWIONE W RYSUNKACH PLANU STANOWIĄCYCH ZAŁĄCZNIKI OD 1 DO 16 DO NINIEJSZEJ UCHWAŁY o następujących ustaleniach.

2. **Ustalenia ogólne**:

2.1. Wyznaczone w planie tereny do zalesienia wymagają ich zagospodarowania na podstawie branżowych planów urządzenia lasów.

2.2. Linie rozgraniczające terenu o różnym sposobie użytkowania – **obowiązujące**, wymagają ich uwzględnienia w postępowaniu o ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.3. Linie rozgraniczające tereny j.w. – **postulowane**, mogą ulegać zmianom na etapie projektowania architektoniczno – budowlanego pod warunkiem sporządzenia projektu zagospodarowania działki dla obszaru ograniczonego liniami obowiązującymi.

2.4. Linie postulowane są do uwzględnienia w przypadku ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji jednostkowych.

2.5. **Nieprzekraczalne linie zabudowy** dotyczą bezpieczeństwa ruchu drogowego .

2.5.1. **Linie zabudowy mieszkaniowej** w szczególności w stosunku do drogi krajowej Nr 692 należy ustalać indywidualnie w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu mając na względzie przepisy szczególne, w tym sanitarne.

2.5.2. **Obowiązuje dostosowanie rozwiązań architektonicznych do otoczenia z uwzględnieniem regionalnych form zabudowy**.

2.6. Uciążliwość usług, w szczególności **bliżej nie sprecyzowanych** wymaga jej zachowania w granicach własnej działki.

2.6.1. Dopuszcza się odstępstwo od powyższej zasady dla usług tożsamych na działkach sąsiednich pod warunkiem uzyskania **pisemnej zgody ich właścicieli**.

2.7. W granicach uchwalenia planu dopuszcza się zmianę wewnętrznych granic działek o różnym sposobie użytkowania, oraz zamianę funkcji mieszkalnych na usługowe i odwrotnie, z dopuszczeniem usług nieprzewidzianych planem z warunkiem utrzymania ewentualnych uciążliwości inwestycji w granicach własnej działki.

2.8. Rozwiązania budzące wątpliwości organów architektoniczno – budowlanych na etapie udzielania pozwolenia na budowę, określone w pkt 1 do 5, wymagają opinii **Wojewódzkiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej** dla województwa podlaskiego.

2.9. Ustala się obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie indywidualnych rozwiązań zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków sanitarnych.

2.10. Włączenie lokalnych dróg komunikacyjnych do drogi krajowej i dróg powiatowych wymaga zgody ich Zarządów **w formie postanowienia**, na etapie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.11. Uciążliwość drogi krajowej i dróg powiatowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej należy określać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2.12. W przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na obiekty archeologiczne lub przedmioty nieznanego pochodzenia należy wstrzymać prace ziemne i powiadomić o odkryciach Konserwatora Zabytków Archeologicznych na Województwo Podlaskie.

3. **Ustalenia szczegółowe wg symboli w rysunku planu.**

3.1. **MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**

Minimalne szerokości działek w zabudowie wolnostojącej **20,0 m**, w zabudowie bliźniaczej **15,0 m**, w zabudowie szeregowej **10,0 m**.

Wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym.

Budynki podpiwniczone z posadowieniem parteru max. 1,50 m od poziomu terenu.

Dachy strome o kącie nachylenia 30 do 45°.

W poszczególnych zespołach mieszkalnych obowiązuje jednakowe nachylenie połaci dachowych i ich kolorystyka, stanowiąc o identyfikacji zespołów.

Dopuszcza się nieuciążliwe usługi wbudowane w przyziemiach budynków.

Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych w głębi działek w zależności od potrzeb użytkownika z zaleceniem ich usytuowania po granicy z działką sąsiednią z podobnymi obiektami.

3.2. **MR - zabudowa mieszkaniowa zagrodowa.**

Wymogi architektoniczno – budowlane jak w zabudowie jednorodzinnej.

Uciążliwości wynikające z towarzyszącej zabudowy gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice własnej działki. Dopuszcza się odstępstwo od powyższych ustaleń na zasadach określonych w pkt 2.7.1. ustaleń ogólnych.

3.3. **MP - zabudowa pensjonatowa** (hotelowa lub rezydencjonalna).

Wymagane zabezpieczenie miejsc postojowych samochodów osobowych w ilości 1 stanowisko na 10 miejsc konsumpcyjnych. Dopuszcza się inne funkcje towarzyszące motelowo – hotelowe i handlowe.

3.4. **UH - usługi handlowe** wszelkiego rodzaju, łącznie ze składami o uciążliwościach ograniczonych do własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych zawartych w pkt 1.5.

W granicach działki uwzględnić miejsca postojowe samochodów osobowych w ilości 30 miejsc na 1000 m^2 pow. użytkowej usług.

3.5. **UG - zabudowa usługowa** o przeważającej funkcji gastronomicznej.

Wymagane zabezpieczenie miejsc postojowych samochodów osobowych w ilości 1 stanowisko na 10 miejsc konsumpcyjnych.

Dopuszcza się inne funkcje towarzyszące jak motelowo – hotelowe i handlowe.

3.6. **UR - zabudowa rzemieślnicza i przemysłowo – składowa** o uciążliwościach zawartych w granicach własnej działki.

3.7. **UI - usługi inne** (bliżej nie sprecyzowane).

Dopuszcza się usługi wszelkiego rodzaju, w szczególności związane z obsługą przejścia granicznego, oraz rzemiosła usługowego, o uciążliwościach zawartych w granicach własnej działki z uwzględnieniem postanowień pkt 2.7.1. ustaleń ogólnych.

W granicach działki wskaźnik miejsc postojowych samochodów osobowych w ilości 20 miejsc na 1000 m^2 pow. użytkowej usług.

3.8. **KS - usługi komunikacyjne**; miejsca postojowe samochodów osobowych i ciężarowych, warsztaty naprawcze i obsługi samochodowej.

Usługi zaliczane do uciążliwych bądź mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego na podstawie przepisów szczególnych, wymagają **oceny ich oddziaływania na środowisko na etapie ustaleń warunków zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji.**

3.9. **1D - droga krajowa Nr 692 kl. G** do granicy Państwa w Połowcach. W liniach rozgraniczających 25,0 m szerokość jezdni 7,0 m. Na odcinkach prowadzenia w pasie drogowym uzbrojenia linie rozgraniczające 30,0 m oraz dróg zbiorczych obsługujących tereny przyległe do drogi 45,0 m.

3.10. **2D - droga powiatowa kl. Z**. W liniach rozgraniczających 20,0 m szerokość jezdni 5,5 m.

3.11. **Drogi gminne - kl. D**. W liniach rozgraniczających 10,0 m, szerokość jezdni 5,5 m.

4. **Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej**.

4.1. Zaopatrzenie w wodę z grupowego wodociągu gminnego.

W etapie dla obszarów oddalonych od sieci wodociągowej dopuszcza się ujęcia indywidualne na warunkach uzyskanego **pozwolenia wodno – prawnego.**

4.2. Docelowo odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji gminnej.

W etapie dopuszcza się indywidualne urządzenia do gromadzenia ścieków i ich usuwanie w punkcie zlewnym oczyszczalni gminnej.

Ustala się obowiązek uzyskania pozwoleń na użytkowanie rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

4.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną liniami napowietrznymi.

W przypadkach koniecznych, spowodowanych większym zapotrzebowaniem mocy (powyżej 30 kV) – budowa stacji transformatorowych na warunkach uzgodnionych z Rejonem Energetycznym w Bielsku Podlaskim.

4.4. Docelowo zaopatrzenie w gaz na warunkach uzgodnionych z Zakładem Gazowniczym w Białymstoku.

Zaleca się wykorzystanie gazu dla potrzeb ogrzewania zabudowy.

4.5. Zaopatrzenie urządzeń telekomunikacyjnych poprzez pełne wykorzystanie istniejącego systemu telekomunikacyjnego na warunkach uzgodnionych z Zakładem Telekomunikacji w Białymstoku.

4.6. Dopuszcza się inne urządzenia infrastruktury technicznej terenu bez potrzeby zmiany planu oraz odmienny sposób jej prowadzenia w pasach drogowych na warunkach uzgodnionych z Zespołem Uzgadniania Dokumentacji na etapie sporządzania projektów budowlanych inwestycji.

5. **Ustalenia dotyczące komunikacji**.

5.1. Obsługa komunikacyjna zamierzeń inwestycyjnych układem projektowanych dróg gminnych klasy technicznej D włączonych do istniejących układów komunikacyjnych na obszarze gminy.

5.2. **Zasady włączenia dróg projektowanych do dróg istniejących wymagają uzgodnienia z Zarządem tych dróg**.

6. **Ustalenia dotyczące obrony cywilnej**.

6.1. W zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej ustala się obowiązek wykonania przez mieszkańców we własnych zakresie **ukryć typu II** w okresie podwyższonej gotowości obronnej Państwa.

6.2. W zabudowie usługowej i przemysłowej ustala się obowiązek **przystosowania pomieszczeń w podpiwniczeniach** dla wykonywania przedsięwzięć obrony cywilnej w okresie podwyższonej gotowości obrony Państwa.

6.3. System **wygaszania i alarmowania, a także zaopatrzenia w wodę pitną** wg planu obrony cywilnej gminy Czeremcha.

7. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska.**

W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania inwestycji określonych planem na środowisko przyrodnicze przestrzegać należy jego ustaleń polegających na:

7.1. Zaopatrzeniu użytkowników w wodę z wodociągu gminnego.

7.2. Obioru ścieków sanitarnych systemem kanalizacji zbiorczej do oczyszczalni gminnej w Czeremsze, oraz wymogu pozwoleń na użytkowanie czasowych zbiorników do ich gromadzenia.

7.3. Gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na każdej działce i ich usuwanie systemem zorganizowanym.

7.4. Utwardzenia i wyprofilowania nawierzchni dróg, placów manewrowych i parkingowych.

7.5. Kompleksowym zagospodarowaniem terenów po zakończeniu budowy przed oddaniem obiektów do użytkowania.

7.6. Sporządzaniu stosownych ocen oddziaływania inwestycji szkodliwych bądź mogących pogorszyć stan środowiska zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

Opiniowaniu przedsięwzięć budzących wątpliwości organów architektoniczno – budowlanych przez Wojewódzką Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną dla województwa podlaskiego.

8. **Do czasu realizacji planu obowiązuje dotychczasowy, rolny i leśny sposób wykorzystania terenu.**

§ 3

W przypadku zbywania nieruchomości położonych na terenie objętym niniejszym planem właściciel zobowiązany jest wnieść do budżetu gminy Czeremcha opłatę jednorazową w wysokości 30% w stosunku do wzrostu wartości tych nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, pomniejszoną o wartość zwaloryzowanych poniesionych przez właścicieli nieruchomości w okresie pomiędzy uchwaleniem planu a dniem zbycia nieruchomości.

§ 4

W części uregulowanej niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr IV/14/88 Gminnej Rady Narodowej w Czeremsze z dnia 22 grudnia 1988 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czeremcha (publikowana w Dzienniku Urzędowym Woj. Białostockiego z 1998 r. Nr .2, poz. 14), oraz uchwała Nr IX/50/91 Rady Gminy Czeremcha z dnia 28 czerwca 1991 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego gminy Czeremcha (publikowana w Dzienniku Urzędowym Woj. Białostockiego z 1991 r. Nr 17, poz. 121)

§ 5

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Czeremcha.

§ 6

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

Przewodniczący Rady

mgr Sergiusz Smyk