

U C H W A Ł A Nr XLIX/302/02
Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej
z dnia 27 sierpnia 2002 roku

**w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego miasta Czarna Białostocka (rejon ul. Torowej)**

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, zm. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558) oraz art. 10, ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139; nr 41, poz. 412; nr 111, poz. 1279; z 2000 r. nr 12, poz. 136; nr 109, poz. 1157; nr 120, poz. 1268 oraz z 2001 r. nr 5, poz. 42; nr 14, poz. 124; nr 100, poz. 1085 i nr 115, poz. 1229; nr 154, poz. 1804) uchwała się, co następuje:

ROZDZIAŁ I - POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Czarna Białostocka, stanowiącym załączniki nr 1 i 2 do uchwały nr XXIX/110/84 Miejsko – Gminnej Rady Narodowej w Czarnej Białostockiej z dnia 19 marca 1984 r. (Dz. Urz. WRN nr 7, poz. 52) wprowadza się zmianę polegającą na zmianie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w granicach oznaczonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2

- 1) Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków lub ich najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu,
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 5) **usługach** - należy przez to rozumieć zakłady usługowe, gastronomiczne, handel, administrację, kulturę itp.
- 6) **rzemiosło** – należy przez to rozumieć drobne zakłady produkcyjne, warsztaty, składy, itp.
- 7) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi,

§ 3

1. Obowiązującymi oznaczeniami graficznymi na rysunku zmiany planu są:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym ulice,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 3) ściśle określone linie zabudowy z podcieniami.

2. Postulatywnymi oznaczeniami graficznymi na rysunku zmiany planu są:
 - 1) linie projektowanych podziałów działek,
 - 2) lokalizacje projektowanych budynków.

§ 4

Dla wszystkich terenów objętych ustaleniami planu ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu wysokości 0% (słownie: zero procent).

§ 5

Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych określone są symbolami: 1 UA,K, 2 Kw,U, 4 KX, 9 Kw, 01L, 02D, 03D, 04D.

ROZDZIAŁ II - USTALENIA OGÓLNE Z ZAKRESU KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

§ 6

1. Głównym celem opracowania jest ustalenie warunków aranżacji funkcjonalno-przestrzennej: przyległej zabudowy, nawierzchni, elementów małej architektury i ewentualnej zieleni w centrum miasta.
2. Jako wiodącą funkcję obszaru opracowania ustala się zabudowę usługowo – mieszkaniową.
3. Wprowadza się zakaz łączenia funkcji mieszkaniowej z usługami mogącymi obniżać standard zamieszkania.
4. Orientacyjne linie podziałów na działki budowlane na etapie podziałów geodezyjnych mogą ulec korektom.

ROZDZIAŁ III - USTALENIA Z ZAKRESU OCHRONY ŚRODOWISKA I KSZTAŁTOWANIA ZIELENI

§ 7

1. Na terenach przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową zabrania się lokalizacji zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych i usługowych uciążliwych dla środowiska i mogących pogorszyć standard zamieszkania np. w zakresie podwyższonego poziomu hałasu, emisji związków zapachowych, zwiększonego ruchu samochodowego itp. ponad standardy określone dla zabudowy mieszkaniowej.
2. Na terenach przewidzianych pod lokalizację zakładów rzemieślniczych i usługowych dopuszcza się możliwość nakładania się stref uciążliwości na wydzielone działki sąsiednie o podobnym profilu działalności pod warunkiem zachowania w całości łącznej strefy uciążliwości tych zakładów w obrębie działek przewidzianych na tego rodzaju działalność.

§ 8

1. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i gruntowych ustala się:
 - 1) obowiązek odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej ze wszystkich obiektów na terenie planu,
 - 2) zakaz stosowania innych urządzeń gospodarki ściekowej ,jak np. indywidualnych oczyszczalni ścieków czy zbiorników do gromadzenia nieczystości,
 - 3) zakaz budowy studni kopanych i wierconych w celu indywidualnego zaopatrzenia w wodę.
2. Odbiornikiem wód opadowych ustala miejską kanalizację deszczową.

§ 9

W zakresie ochrony przed hałasem cały obszar objęty planem należy zaliczyć do terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową.

§ 10

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadza się obowiązek przeznaczenia minimum 40% powierzchni działki pod zieleń przydomową.

ROZDZIAŁ IV - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE FUNKCJONALNO- PRZESTRZENNE

§ 11

1. Teren oznaczony na załączniku nr 2 symbolem **1 UAK** przeznacza się pod zabudowę usługową z zakresu administracji i kultury oraz pod plac ogólnodostępny wraz z urządzeniami towarzyszącymi, miejscami postojowymi i zielenią.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) istniejący budynek dawnej kotłowni przeznacza się do modernizacji i rozbudowy oraz adaptacji dla potrzeb urzędu administracji samorządu lokalnego lub innych funkcji usługowych,
 - 2) rozbudowa budynku powinna utrzymać symetrię budynku i jego modernistyczny charakter,
 - 3) teren przed budynkiem przeznacza się na plac miejski z miejscami postojowymi,
 - 4) nawierzchnię placu należy wykonać z dbałością o wystrój plastyczny i wysoką jakość materiałów budowlanych,
 - 5) obsługa komunikacyjna od ul. Torowej.
 - 6) planowane inwestycje wymagają uzgodnienia z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§12

1. Teren oznaczony na załączniku nr 2 symbolem **2 Kw,U** przeznacza się pod przebieg i przystanek kolejki wąskotorowej oraz zabudowę usługową z zakresu handlu, gastronomii, turystyki, kultury, administracji lub inny obiekt użyteczności publicznej o podobnej funkcji wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) zabudowę należy realizować w formie wolnostojącego parterowego budynku o ciekawej formie przestrzennej,
 - 2) teren wokół budynku należy zagospodarować jako plac ogólnodostępny z przystankiem kolejki wąskotorowej,
 - 3) do aranżacji placu wykorzystać starannie dobrane elementy małej architektury (ławki, lampiony, gazony na zieleń)
 - 4) obsługa komunikacyjna od ulicy Torowej.
 - 5) planowane inwestycje wymagają uzgodnienia z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 13

1. Teren oznaczonym na załączniku nr 2 symbolem **3 Mw,U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową z usługami wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) zabudowę należy projektować w formie budynku wielorodzinnego na wspólnym terenie, bądź zabudowy kamienicowej lub szeregowej na wydzielonych działkach,
 - 2) w parterze zabudowy należy przewidzieć usługi i zaprojektować podcienia,
 - 3) wysokość budynku 3 – 4 kondygnacje,
 - 4) forma architektoniczna zabudowy powinna współgrać z budynkiem projektowanym na terenie oznaczonym symbolem 5 Mw,U,
 - 5) obsługa komunikacyjna wjazdem na zaplecze od strony ulicy (02D),
 - 6) należy przewidzieć 0,8 – 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie; połowę miejsc należy zapewnić na własnym terenie w sąsiedztwie budynku, pozostałe miejsca należy zapewnić na parkingu lub w garażach na terenie oznaczonym symbolem 8 Kp,
 - 7) teren pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulicy (02D) należy traktować jako przestrzeń ogólnodostępną, którą należy zagospodarować w ramach prowadzonej inwestycji jako integralnie związaną z zabudową kubaturową, bez prawa wznoszenia ogrodzeń i przeznaczyć na dojścia do budynku, reklamę i ewentualne letnie ogródki kawiarniane,
 - 8) dopuszcza się wznoszenie ogrodzeń pod warunkiem, że linia ogrodzenia nie będzie wykraczała poza linie zabudowy kubaturowej od strony ulic.
 - 9) planowane inwestycje wymagają uzgodnienia z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 14

1. Teren oznaczony na załączniku nr 2 symbolem **4 KX** przeznacza się pod plac miejski.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się następujące warunki zagospodarowania:
 - 1) do aranżacji placu należy wykorzystać elementy małej architektury, takie jak rzeźba, fontanna, oświetlenie,
 - 2) zieleń niską dopuszcza się tylko jako uzupełnienie nawierzchni na fragmentach placu lub w gazonach,
 - 3) zabrania się nasadzeń drzew i silnie rosnących krzewów.
 - 4) planowane inwestycje wymagają uzgodnienia z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3. Na terenie placu, o którym mowa w ust.1 zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych nawet tymczasowych.

§ 15

1. Teren oznaczony na załączniku nr 2 symbolem **5 Mw,U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową z usługami wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) zabudowę należy projektować w formie budynku wielorodzinnego na wspólnym terenie, bądź zabudowy kamienicowej lub szeregowej na wydzielonych działkach,
 - 2) w parterze zabudowy należy przewidzieć usługi i zaprojektować od strony placu podcienia,

- 3) wysokość budynku 3 – 4 kondygnacje,
- 4) forma architektoniczna zabudowy powinna współgrać z budynkiem projektowanym na terenie oznaczonym symbolem 3 Mw,U,
- 5) obsługa komunikacyjna od strony ulicy (03D),
- 6) należy przewidzieć 0,8 – 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie; połowę miejsc należy zapewnić na własnym terenie w sąsiedztwie budynku, pozostałe miejsca należy zapewnić na parkingu lub w garażach na terenie oznaczonym symbolem 8 Kp,
- 7) teren pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą placu należy traktować jako przestrzeń ogólnodostępną, którą należy zagospodarować w ramach prowadzonej inwestycji jako integralnie związaną z zabudową kubaturową, bez prawa wznoszenia ogrodzeń i przeznaczyć na dojścia do budynku, reklamę i ewentualne letnie ogródki kawiarniane,
- 8) dopuszcza się wznoszenie ogrodzeń tylko od strony kolejki wąskotorowej i od strony ulicy (03D) pod warunkiem, że linia ogrodzenia nie będzie wykraczała poza linie zabudowy kubaturowej od strony placu.
- 9) planowane inwestycje wymagają uzgodnienia z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 16

1. Teren oznaczony na załączniku nr 2 symbolem **6 M,U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową lub zamiennie nieuciążliwe usługi wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) istniejący budynek pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością modernizacji i przebudowy,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje i poddasze
 - 3) planowane inwestycje wymagają uzgodnienia z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 17

1. Teren oznaczony na załączniku nr 2 symbolem **7 Mw** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) należy projektować niewielkie budynki wielorodzinne lub małe domy mieszkalne,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje i ewentualne poddasze,
 - 3) wejścia do budynków i obsługa komunikacyjna od strony ulicy 03D,
 - 4) należy przewidzieć 0,8 – 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie; miejsca należy zapewnić na parkingu lub w garażach na terenie oznaczonym symbolem 8 Kp,
 - 5) planowane inwestycje wymagają uzgodnienia z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 18

Teren oznaczony na załączniku nr 2 symbolem **8 Kp** przeznacza się na potrzeby miejsc postojowych lub garaży głównie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej projektowanej na terenie 3Mw,U, 5Mw,U i 7Mw. Planowane inwestycje wymagają uzgodnienia z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 19

1. Teren oznaczony na załączniku nr 2 symbolem **9 Kw** to teren przebiegu kolejki wąskotorowej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) kolejka wąskotorowa wpisana do rejestru zabytków podlega bezwzględnej ochronie; wszelkie prace budowlane należy prowadzić pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - 2) po obu stronach torowiska należy wprowadzić zieleni niską i wysoką,
 - 3) wzdłuż torowiska należy przewidzieć ścieżkę rowerową.

§ 20

1. Teren oznaczony na załączniku nr 2 symbolem **10 Mn** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) należy projektować budynki mieszkalne parterowe, z poddaszem użytkowym, o dachach symetrycznych dwu lub wielospadowych i kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, o poziomie posadowienia parteru maksymalnie do 1 metra ponad poziom terenu,
 - 2) funkcje gospodarcze i garażowe należy przewidzieć w kubaturze budynków mieszkalnych.

§ 21

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **11 Mn,UR** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniowo - rzemieślniczą** wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Dla obszaru, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) budynki mieszkalne należy projektować jako parterowe, z poddaszem użytkowym, o dachach symetrycznych dwu lub wielospadowych i kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, o poziomie posadowienia parteru maksymalnie do 1 metra ponad poziom terenu.
 - 2) budynki rzemieślnicze należy projektować jako parterowe, maksymalnie dwukondygnacyjne, nie podpiwniczone.
3. Ewentualna uciążliwość zakładów rzemieślniczych nie może sięgać terenu oznaczonego symbolem **10 Mn**.

§ 22

Teren oznaczony na załączniku nr 2 symbolem **12 K** pozostawia bez zabudowy jako pas przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej.

§ 23

Teren oznaczony na załączniku nr 2 symbolem **13 UO** przeznacza się na boiska sportowe w celu polepszenia warunków terenowych szkoły.

ROZDZIAŁ V - USTALENIA Z ZAKRESU KOMUNIKACJI

§ 24

1. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą ulicami:
 - 1) ulicą Torową – lokalną oznaczoną symbolem (**01 L**),
 - 2) ulicami projektowanymi dojazdowymi:

- a. (02D) – 10-15 metrów w liniach rozgraniczających, jezdnia 6 metro-
wa, przy placu ogólnodostępne miejsca postojowe w zatoce, obu-
stronne chodniki,
- b. (03D) – 10 metrów w liniach rozgraniczających, jezdnia 5,5 metra,
obustronne chodniki,
- c. (04D) – 10 metrów w liniach rozgraniczających, jezdnia 5,5 metra,
chodnik po stronie zabudowy mieszkaniowej.

ROZDZIAŁ VI - USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 25

1. Pobór wody oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych należy wykonać przez podłączenia do istniejących sieci wodociągowo – kanalizacyjnych.
2. Zaopatrzenie w wodę należy rozwiązać w oparciu o istniejący przewód wodociągowy wA 100 w projektowanej ulicy (03D).
3. Odprowadzanie ścieków przewiduje się grawitacyjnie do istniejącego kolektora sanitarnego Dn 250 zlokalizowanego w ulicy Torowej.
4. Wody opadowe należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej połączonej z istniejącym kanałem deszczowym w ulicy Torowej.

§ 26

1. Potrzeby cieplne w zakresie ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej należy rozwiązać w oparciu o system scentralizowany poprzez wykorzystanie istniejącego kanału co 2 x 300 biegnącego wzdłuż torowiska kolejki wąskotorowej.
2. Zaopatrzenie w ciepło na cele grzewcze i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dla potrzeb projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dodatkowo na ewentualne potrzeby technologiczne dla zabudowy rzemieślniczej należy projektować z własnych indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących jako paliwo: olej opałowy nisko siarkowy, gaz propan-butan, energię elektryczną, lub inne ekologiczne źródła ciepła.

§ 27

1. Zasilanie w energię elektryczną należy przewidzieć z istniejących w sąsiedztwie stacji transformatorowych i projektowanej stacji transformatorowej ST-1 zasilonej projektową linią kablową 15 kV z ciągu kablowego ST 1149 – ST 791.
2. Bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców należy przewidzieć liniami kablowymi bądź napowietrznymi nn w zakresie wynikającym z potrzeb projektowanej zabudowy.
3. Lokalizacja projektowanej stacji transformatorowej ma charakter orientacyjny i może ulec zmianie na etapie opracowań realizacyjnych.
4. Istniejące linie elektroenergetyczne nn kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu przewiduje się do przebudowy lub likwidacji.
5. Istniejącą linią energetyczną napowietrzną 15 kV przewiduje się do modernizacji (uziemiać bądź wymiana przewodów na izolowane) lub do przebudowy na kablową.

§ 28

1. Obsługę w zakresie wyposażenia w urządzenia telekomunikacyjne należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci.

2. Sieć telefoniczną należy tworzyć w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne.

ROZDZIAŁ VII - USTALENIA W ZAKRESIE OBRONY CYWILNEJ

§ 29

1. W projektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno - usługowych, usługowych i użyteczności publicznej należy, na etapie opracowywania projektów budowlanych, przewidzieć lokalizowanie w podpiwniczeniach ukrycia typu II.
2. Plany zagospodarowania działek dla budynków, w których przewiduje się przebywanie większej liczby osób niż 15, należy uzgodnić z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku.
3. Wyznacza się rezerwę terenu pod budowle ochronne wolnostojące (ukrycia, szczeliny) na terenie oznaczonym w planie symbolem 9 Kw i 13 UO.
4. W rejonach budownictwa jednorodzinnego należy przewidzieć ukrycia typu II wykonane w podpiwniczeniach budynków we własnym zakresie, w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa.

§ 30

Zaopatrzenie w wodę w przypadkach awaryjnych należy przewidzieć z projektowanej studni głębinowej zlokalizowanej na jednym z terenów ogólnodostępnych oznaczonych w planie symbolem 1 UAK lub 4 KX.

§ 31

Alarmowanie i zawiadamianie mieszkańców w wypadkach zagrożeń należy przewidzieć poprzez projektowaną syrenę alarmową umieszczoną na budynku administracyjnym na terenie oznaczonym w planie symbolem 1 UAK.

§ 32

Oświetlenie zewnętrzne należy przystosować do systemu centralnego zaciemniania i wygaszania.

ROZDZIAŁ VIII – POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 33

W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXIX/110/84 Miejsko – Gminnej Rady Narodowej w Czarnej Białostockiej z dnia 19 marca 1984 r. (Dz. Urz. WRN nr 7, poz. 52).

§ 34

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Czarna Białostocka.

§ 35

Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej

Krystyna Sewestian